



INTERLEUVEN
ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Bedrijventerrein Rummen

Deel II: stedenbouwkundige voorschriften



Adviesverlening en begeleiding
Ruimtelijke ordening

PROJECTNR. – 925.025
VERSIE – ONTWERP, FEBRUARI 2024

RUP Bedrijventerrein Rummen – GEETBETS

Overzicht goedkeuringsprocedure

Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad van GEETBETS in zitting van

.....
bij bevel,
 algemeen directeur, burgemeester,

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente GEETBETS bevestigt dat onderhavig plan op het gemeentehuis voor openbaar onderzoek werd neergelegd

van tot

bij bevel,
 algemeen directeur, burgemeester,

Advies van de GECORO d.d.

.....
.....

Definitieve vaststelling door de gemeenteraad van GEETBETS in zitting van

.....
bij bevel,
 algemeen directeur, burgemeester,

Publicatie in het Belgisch Staatsblad d.d.

.....

RUP Bedrijventerrein Rummen – GEETBETS

Overzicht ontwerpers

Voor de Intergemeentelijke dienstverlenende vereniging INTERLEUVEN,

voorzitter,

algemeen directeur,

.....

.....

Hans EYSSEN

Patrick WILLEMS

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan is opgesteld door:

Bram Adams, ruimtelijk planner,

.....

Heike Van der Auwera, ruimtelijk planner,

.....

met de medewerking van:

Geert Vangodtsnoven,

.....

onder supervisie van:

Laurence Poleunis, ruimtelijk planner,

.....

Datum: februari 2024

INHOUDSOPGAVE

0. LEESWIJZER	5
1. ARTIKEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN	6
2. ARTIKEL 2: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID	14
3. ARTIKEL 3: ZONE VOOR (GROEN)BUFFER TYPE 1.....	22
4. ARTIKEL 4: ZONE VOOR (GROEN)BUFFER TYPE 2.....	24
5. ARTIKEL 5: ZONE VOOR HOOFDONTSLUITING (INDICATIEF).....	26
6. ARTIKEL 6: ZACHTE ONTSLUITING (INDICATIEF).....	28
7. ARTIKEL 7: GEMENGD BUFFERGEBIED	29
8. GRAFISCH PLAN	31

0. LEESWIJZER

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit twee delen: een toelichtingsnota met de plannen (deel I) en de (stedenbouwkundige) voorschriften met het grafisch plan (deel II). Deze beide documenten maken integraal deel uit van de besluitvorming.

Stedenbouwkundige voorschriften (deel II)

Stedenbouwkundige voorschriften hebben een bindende en verordenende kracht. Dat betekent dat iedereen (zowel overheden als burgers) gebonden is door de bepalingen ervan. In de stedenbouwkundige voorschriften kan men duidelijk zien wat wel of niet is toegelaten (naar bestemming, inrichting en beheer) in elk van de verschillende zones van het plan. Deze voorschriften formuleren een rechtsregel met een algemene reikwijdte. Ze kunnen eigendomsbeperkingen inhouden, met inbegrip van een bouwverbod. De voorschriften bestaan uit een gedeelte algemene voorschriften die overal geldig zijn (art. 1.) en een deel bijzondere voorschriften (art. 2. t.e.m. 7.) die per zone geldig zijn.

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke verordenende voorschriften en een eventuele toelichting bij dit voorschrift. Deze toelichtingen zijn steeds cursief aangeduid en hebben geen enkele verordenende kracht. De toelichtingen zijn slechts richtinggevende verduidelijkingen van de verordenende bepalingen.

De stedenbouwkundige voorschriften moeten samen met het bestemmingsplan (grafisch plan) worden bekeken. De grafische gegevens van het plan en de stedenbouwkundige voorschriften vullen elkaar aan. In geval van tegenstrijdig- of onduidelijkheden hebben de stedenbouwkundige voorschriften voorrang.

1. ARTIKEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN

Stedenbouwkundige voorschriften (verordenende bepalingen)	Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ordening en de voorschriften (richtinggevende bepalingen)
Art. 1.1. – begrenzing van het plangebied <hr/> De begrenzing van het plangebied is aangeduid op het grafisch plan.	
Art. 1.2. – wijze van meten en gehanteerde begrippen <hr/> Voor de toepassing van onderstaande stedenbouwkundige voorschriften wordt onderstaande werkwijze gebruikt voor het bepalen van maten/kencijfers, en wordt het volgende verstaan onder volgende begrippen: Achteruitbouwstrook de grondoppervlakte of zone die gelegen is vóór de (uiterste) voorbouwlijn en (de rooilijn van) de ontsluitingsweg. Bedrijven materiële uiting zijn van een economische activiteit. Een bedrijf is het gebouw of de „inrichting“ waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. De bedrijven zijn gevestigd in een specifieke inrichtingen en kunnen gerangschikt worden in verschillende categorieën: regionale bedrijven zijn bedrijven die omwille van de schaal en het werkingsgebied het lokale niveau overstijgen. Lokale bedrijven hebben een verzorgend karakter ten aanzien van de omgeving en sluiten qua schaal aan bij de omgeving. Bedrijfswoning een woongelegenheden (zie verder) in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming of het toegelaten gebruik van het gebouw of terrein, noodzakelijk is. Bestemming de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch is vastgelegd. Bezettingsgraad verhouding tussen de bebouwing op een terrein en de terreinoppervlakte. Bijgebouw bijgebouwen zijn vrijstaande constructies die niet aan het hoofdgebouw gekoppeld zijn.	

Bouwdiepte	de diepte van de gebouwen, gemeten, aan de buitenzijde, van de bouwlijn (voorgevel) tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.	
Bouwhoogte	de hoogte van het gebouw, gemeten vanaf het peil op de grond, het bestaande maaiveld, een referentiepeil of de stoep tot het hoogste punt van een gebouw (m.u.v. uitstekende elementen). De bouwhoogte is de gevelhoogte (bij plat dak) of de hoogte van de noklijn of –punt (bij een andere dakvorm).	
Bouwlijn	(denkbeeldige) Lijn waarop (een deel van) een gevel van een gebouw opgericht moet worden.	
Bouwstrook	strook die over de gehele oppervlakte in aanmerking komt voor bebouwing, behoudens specifieke bepalingen.	
Bouwvrije strook	strook waarbinnen, behoudens bijzondere bepalingen, geen constructies mogen worden opgetrokken.	
Bruto-vloeroppervlakte (bvo)	zie vloeroppervlakte	
Constructie	bouwwerk dat niet zonder voorafgaande voorbereidingen kan worden verplaatst.	
Diensten	naar bestemmingen toe worden diensten aangeduid als activiteiten gericht op een dienstverlening (met een onmiddellijke en ter plaatse bediening) naar de bevolking (loketfuncties). Het betreft onder meer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus, bemiddelingskantoren, ... Nachtbars en aanverwante activiteiten worden hier niet onder gerekend.	
Erfscheidingsafschieding	of afsluiting tussen percelen onderling (of delen van een perceel) of tussen het perceel en het openbaar domein.	
Gebouw	bouwwerk dat een toegankelijke overdekte ruimte vormt die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is.	
Gemeenschapsvoorzieningen	dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft onder meer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en	

	<p>erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (poliklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, bejaardentehuizen, bungalows voor bejaarden, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen,...).</p>	
Hoofdbestemming	<p>de belangrijkste toegelaten en verplichte activiteit binnen een aangegeven bestemmingszone. De hoofdbestemming moet steeds worden gerealiseerd.</p>	
Hoofdgebouw	<p>het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Veelal is dit het gebouw met het hoogste volume, dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de bouwlijn bevindt.</p>	
Inrichtingsplan van de buitenruimte	<p>op het inrichtingsplan van de buitenruimte worden minstens volgende zaken weergegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de belangrijkste afmetingen van het bedrijfsperceel; • de ontsluitingsweg vanwaar het goed bereikt wordt, de aansluiting op, de breedte en de aard van de verharding van die weg; • het tracé, de inplanting of het bovenaanzicht van de aangevraagde werken met vermelding van de belangrijkste afmetingen; • de weergave van de aan te leggen verharding (toegangswegen, parkeerplaatsen of andere verharding) en afsluitingen met vermelding van afmetingen en materiaalgebruik • de weergave van de aan te leggen beplanting met vermelding van aantallen en soortnamen. (beplantingsplan) • de aanzet van de perceelsgrenzen van de aanpalende eigendommen tot op minstens tien meter buiten de uiterste grenzen van het goed, met minstens een bovenaanzicht van de hierbinnen voorkomende bebouwing, verharding, afsluitingen en aanplantingen. • de maatregelen inzake wateropvang, -buffering en -afvoer (naar de gemeenschappelijke buffering). 	

Kleinhandel	kleinhandel is een economische functie die verwijst naar kleinhandelsbedrijvigheid of -activiteiten. Kleinhandels-bedrijvigheid wordt beschouwd als „het wederverkopen van goederen aan verbruikers en kleine gebruikers, zonder dat deze goederen behandelingen te doen ondergaan dan die dewelke in de handel gebruikelijk zijn“.	
Kroonlijst	horizontale vooruitspringende lijst of visuele scheiding tussen het gevelvlak en het dakvlak, die de dakgoot draagt.	
Kroonlijsthoogte	afstand gemeten van het grondpeil tot de bovenzijde van de geveldakrand (deksteen bij plat dak, kroonlijst of dergelijke).	
Maaiveld	het gemiddelde peil van de stoep, het voetpad of het bestaande grondpeil gelegen aan de voorzijde van het perceel.	
Nevenbestemming	een mogelijke en toegelaten activiteit binnen een bestemmingszone die ten aanzien van de hoofdactiviteit (of hoofdbestemming) van secundair of ondergeschikt belang is. De nevenbestemmingen nemen maximaal 40% van de totale vloeroppervlakte in en kunnen pas worden gerealiseerd als ook de hoofdbestemming is gerealiseerd én wanneer zij verenigbaar zijn met de hoofdbestemming.	
Open of vrijstaande bebouwing	bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst, alleenstaande gebouwen.	
Plan	het grafisch plan van het plangebied.	
Rooilijn	deze (denkbeeldige) lijn vormt de grens tussen het openbare domein en de aanpalende, private eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is aangeduid als te realiseren in de toekomst.	
Verantwoord groenbeheer	het beheer van groenelementen van diverse aard op een dusdanige wijze dat deze elementen een maximale bijdrage kunnen leveren aan de ecologische waarde van het gebied waarin zij zich bevinden.	

Verharding	alle bodembedekkingsmaterialen en – behandelingswijzen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlaatbaar te maken en dit karakter garanderen onder alle omstandigheden.	<i>Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn beton-klinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.</i>
Verhardings-percentag	een op plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat verhard mag zijn.	
Vloeroppervlakte	de som van de bruto-vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende binnenruimten (alle vloerniveaus, boven het maaiveld). Een bruto-vloeroppervlakte wordt gemeten tot de buitenkant van een muur. Kelders, overdekte buitenruimten, terrassen, vloeren onder dak (met <1,80m begaanbare ruimte) worden niet meegerekend. Bijgebouwen worden meegerekend.	
Vloer/terrein-index (V/T)	verhouding tussen de totale oppervlakte over de verschillende bouwlagen en de terreinoppervlakte.	
Voorgevel	gevel die naar de straat en/of het openbaar domein is gericht, in te planten op de voorgevelbouwlijn.	
Voorgevelbouwlijn	denkbeeldige lijn waarop (een deel van) de voorgevel moet worden gebouwd en die wordt gevormd door de voorgevel(s) door te trekken tot op de zijdelingse perceelsgrenzen van het goed.	
Voorgevelvlak	verticaal vlak dat zich op de voorgevellijn bevindt.	
Vrijstaande gevel	gevel waartegen niet wordt gebouwd; deze gevel wordt afgewerkt zoals een voorgevel.	
Waterdoorlatende verharding	alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit nog voldoende infiltratie mogelijk maken. Verhardingen in waterdoorlatende klinkers (of betonstraatstenen) is halfdoorlatend. Wanneer een verharding wordt aangelegd in (half) doorlatende materialen moet de gehele opbouw, incl. funderingslagen, minstens even waterdoorlatend zijn als de eindlaag.	

Woongelegenheid	<p>woon- of verblijfplaats van een of meerdere personen. Conciërgewoningen (zie bedrijfswoning) zijn woningen die verbonden zijn aan een functie of activiteit en die bewoond worden door een beheerder of bewaker. Elke woongelegenheid is een functioneel geheel van ruimtes en beschikt naast een leefruimte over een aparte sanitaire cel en een aansluitende, private buitenruimte (tuin/terras/patio) van minimum 20m².</p>	
Woonlaag	<p>een woonlaag wordt in dit document begrepen als woonruimten welke niet tussen vloeren gelegen zijn. Het betreft woonruimten onder het dak of die in het dakvolume geïntegreerd zijn.</p>	
Zone	<p>een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.</p>	

<p>Art. 1.3. – geldigheid van de algemene bepalingen</p> <p>De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet worden tegengesproken in de specifieke bepalingen per zone.</p>	
<p>Art. 1.4. – bepalingen van archeologisch erfgoed</p> <p>Voorafgaand aan de aanvang van alle (bouw)werken die een aanzienlijke ingreep in de bodem voorzien, moet een archeologische prospectie worden uitgevoerd. De mogelijkheid tot deze prospectie moet worden verzekerd. Dit onderzoek moet worden uitgevoerd in overleg met de cel Archeologie van het Agentschap Onroerend Erfgoed. Op basis van dit onderzoek kan worden bepaald of een archeologische opgraving en verder onderzoek noodzakelijk is.</p>	
<p>Art. 1.5. – waterbeheer</p> <p>Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn toegelaten in alle bestemmingszones, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden:</p> <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 rivieren 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, • gemeenschappelijke waterbuffering in functie van integraal waterbeheer voor de zone. <p>In alle bestemmingszones kan ruimte worden voorzien in functie van opvang, infiltratie en vertraagd afvoeren en/of bufferen van hemelwater.</p>	<p><i>Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding vooropgesteld.</i></p> <p><i>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuren bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.</i></p> <p><i>Een duurzame benadering houdt in dat hemelwaterafvoer zoveel mogelijk wordt beperkt door opvang en functioneel hergebruik, en dat er voldoende mogelijkheden worden aangewend voor retentie en infiltratie.</i></p>
<p>Art. 1.6. – werken en infrastructuur in het kader van openbaar nut</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden boven- en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden in de betreffende zone.</p>	

<p>Art. 1.7. – groenvoorzieningen</p> <p>Alle groenvoorzieningen hebben een functie in de uitbouw van het bedrijventerrein.</p> <p>De groenaanblik wordt gerealiseerd op het openbaar domein, langsheen de hoofdonthuingsinfrastructuur en de groenzones/bufferzone rondom het bedrijventerrein.</p> <p>Ook de eigenlijke bedrijfskavels voorzien in groenstructuren om het bedrijventerrein in te richten.</p> <p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen het plangebied geeft (in)zicht op de groenstructuur om aan deze bepalingen tegemoet te komen.</p> <p>De voorgeschreven beplantingen bestaan uit streekeigen, biodiversiteitsrijk en standplaatsgeschikte (hoogstam) bomen en struiken/heesters.</p> <p>De aanleg van deze zones die nadien in een gemeenschappelijk beheer of in het openbaar domein komen gebeurt met het oog op pesticidevrij beheer.</p>	<p><i>De groene structuur op het bedrijventerrein staat niet alleen in voor de landschappelijke inkleding van het bedrijventerrein maar draagt bij tot het imago en de uitstraling van het bedrijventerrein. Streekeigen en standplaatsgeschikte bomen en struiken betreft beplanting, of plantengroei, die van nature, spontaan voorkomt bij de fysische omstandigheden (vb. Plaatselijke bodemcondities) die zich in deze streek en/of op deze specifieke plaats voordoen. Deze planten kunnen zowel van autochtone oorsprong zijn, dan wel in het verleden ingevoerd en inmiddels geïntegreerd in het natuurlijk milieu. Er wordt een inrichting met 100% streekeigen beplanting nagestreefd.</i></p>
<p>Art. 1.8. – bestaande vergunde verkavelingen</p> <p>De vergunde, niet vervallen verkavelingen die niet op het grafisch plan aangeduid zijn, behouden hun rechtsgeldigheid ongeacht eventuele tegenstrijdigheden met de voorschriften of bepalingen van dit RUP. Wanneer de verkavelingsvergunning komt te vervallen of wanneer een wijziging van de verkavelingsvergunning wordt aangevraagd, dienen de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan te worden gevolgd.</p>	
<p>Art. 1.9. – vestigingscriteria / bedrijvenreglement</p> <p>Om flexibiliteit in langetermijnontwikkelingen toe te laten, worden een reeks meer gedetailleerde voorschriften (vooral naar organisatorische aspecten, maar ook naar de aard van bedrijvigheid of ruimtelijk voorkomen, ...) niet verordenend in dit RUP opgenomen, maar in een afzonderlijk document 'vestigingscriteria' (of nog anders genoemd), dat integraal deel uitmaakt van elke koop- of concessieakte.</p>	

2. ARTIKEL 2: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID

Gebiedscategorie: bedrijvigheid (artikel 2.2.3. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening als artikel 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen)

Grafische aanduiding:



art.2. zone voor bedrijvigheid

Stedenbouwkundige voorschriften (verordenende bepalingen)	Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ordening en de voorschriften (richtinggevende bepalingen)
<p>2.1. Bestemming</p> <p>Dit gebied is bestemd voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Het is bestemd voor de vestiging en werking van bedrijven (kleinschalige productie-, be- en verwerking) van lokaal belang en de herlokalisatie van bestaande (zonevreemde) bedrijven.</p> <p>Volgende bedrijven en activiteiten, met uitzondering voor bestaande lokale (zonevreemde) bedrijven die de draagkracht van hun omgeving overstijgen en herlokaliseren, zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bedrijven die omwille van de schaal niet geïntegreerd kunnen worden in het bedrijventerrein; • bedrijven die door bodem- of luchtvervuiling, geluid, geur of trillingen abnormale hinder veroorzaken voor de omgeving; • louter opslag; • sterk verkeergenererende activiteiten. <p>Volgende bedrijven en activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • milieubelastende activiteiten waar de milieuhinder of het gevarenrisico niet door maatregelen binnen het perceel kunnen worden gebufferd of gehouden; • Seveso-inrichtingen; • louter dienstverlenende en commerciële bedrijven en activiteiten; • louter (residentiële) woningbouw; • louter kantoren; • louter kleinhandel. <p>Openbaar nut- en gemeenschapsvoorzieningen, installaties voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie zijn toegelaten.</p>	<p><i>Het bedrijventerrein is bestemd voor de herlokalisatie van bestaande lokale bedrijven en voor de vestiging van nieuwe lokale bedrijven die niet verweven kunnen worden met het woonweefsel. De bedrijvigheid kan slaan op productie, verwerking,</i></p> <p><i>Bedrijven van lokaal belang zijn moeilijk te definiëren. Volgende elementen kunnen hier – in globale beoordeling – richtinggevend zijn: een beperkte ruimtevraag (perceelsgrootte), het voorkomen, het verkeersgenererende karakter, hun afzetmarkt, de mobiliteit van de onderneming, de lokale verankering/verbondenheid,</i></p> <p><i>Het bedrijventerrein is de locatie bij uitstek waar die activiteiten zich moeten vestigen die niet meer in een woonomgeving passen. Gelet op het kleinschalige en lokale karakter van dit terrein, en de ligging nabij de Kraaistraat, dient deze hinder ook hier beperkt te blijven.</i></p> <p><i>De vestiging van in omvang beperkte private commerciële (met handelsfunctie) en dienstverlenende bedrijven (zoals een bank of verzekeringskantoor) is niet wenselijk.</i></p> <p><i>Naast bedrijven gespecialiseerd in onderhoud/herstel van landbouwwerktuigen, zijn ook tuinaannemersbedrijven en sommige para-agrarische bedrijven niet bij voorbaat uitgesloten.</i></p> <p><i>Gemeenschapsvoorzieningen zoals een gemeentelijk containerpark en gemeentelijke werkplaatsen kunnen op de zone, indien hun uitbreiding elders de leefbaarheid in het gedrang brengt en alternatieve locaties zijn onderzocht.</i></p>

<p>Collectieve voorzieningen ten behoeve van de bedrijvigheid zijn toegelaten.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn toegestaan, op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de functies complementair zijn aan de hoofdbestemming of nodig zijn voor de normale bedrijfswerking. Ze betekenen een aanvulling op de hoofdbestemming, die dus ook eerst / gelijktijdig moet worden gerealiseerd; • de totale vloeroppervlakte van de nevenbestemmingen beperkt blijft tot maximaal 40% van de vloeroppervlakte. <p>De oppervlakte van elk van volgende complementaire functies 'administratieve ruimtes', 'zeer beperkte verkoopsruimte', 'toonzaal' blijft beperkt tot maximaal 20% van de totale vloeroppervlakte.</p> <p>Er is slechts één bedrijfs- of conciërgewoning per bedrijfsperceel mogelijk en dit op voorwaarde dat de bedrijfswoning een geïntegreerd geheel vormt met het bedrijfsgebouw en de noodzaak wordt aangetoond.</p> <p>Het realiseren van een zelfstandige woongelegenheden is niet toegestaan.</p> <p>De oppervlakte van de woning blijft beperkt tot 20% van de totale vloeroppervlakte, en het blijft een bescheiden woning (max. 550 m³).</p> <p>Een verkoopsruimte is enkel toegestaan indien er enkel ter plaatse geproduceerde/gemaakte artikelen worden aangeboden of producten die geïntegreerd deel uitmaken van de bedrijfsactiviteit. Het betreft geen autonome activiteit.</p>	<p><i>Met collectieve voorzieningen wordt o.a. gedacht aan de centrale ontsluiting, maar ook gemeenschappelijke parkeerfaciliteiten of waterbuffering, energieopwekking,</i></p> <p><i>Complementaire functies kunnen o.m. betrekking op:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>administratieve ruimtes (kantoren, burelen, vergaderzalen);</i> • <i>een zeer beperkte verkoopsruimte;</i> • <i>een toonzaalfunctie;</i> • <i>accommodatie voor personeel (sanitair, kleedkamers, een cafetaria, sociale ruimtes);</i> • <i>technische ruimtes, opslagruimtes, circulatie;</i> • <i>kleinschalige openbare nutsvoorzieningen;</i> • <i>een bedrijfs- of conciërgewoning.</i> <p><i>voor zover dat de som van de vloeroppervlakten van alle nevenfuncties beperkt blijft tot 40% van de totale vloeroppervlakte.</i></p> <p><i>Om tegemoet te komen aan zaakvoerders die bewakings- of conciërgewoning willen huisvesten aan het bedrijf, of er zelf willen wonen en om de sociale controle en de kwaliteit van de KMO-zone te garanderen, is het mogelijk dat de bedrijfsgebouwen een woning herbergen. De geïntegreerde bedrijfswoning wordt bij voorkeur op de verdieping gerealiseerd.</i></p> <p><i>De nood aan huisvesting moet worden aangetoond in een verantwoordingsnota. De veiligheid en goede werking van het bedrijf kunnen in deze nota als geldige argumentatie worden aangehaald, waarbij de noodzakelijkheid van huisvesting moet worden aangetoond. Risico op diefstal of vandalisme is niet voldoende.</i></p> <p><i>De gemeente en de beheerder/ontwikkelaar gaan na in welke mate het profiel van een bedrijf beantwoordt aan de gewenste typologie.</i></p> <p><i>Er wordt voorrang gegeven aan lokale bedrijven, aan zonevreemde bedrijven en aan groeiende kmo's uit de omgeving.</i></p> <p><i>Op grond van economische opportuniteit én ruimtelijke afweging kunnen ook nieuwe bedrijven (met grotere ruimtevraag) gunstig worden beoordeeld, indien de baten voor het algemeen belang en de inpassing in het gewenste economische beleid de vestiging van dit bedrijf binnen de gemeente in hoge mate wenselijk maakt.</i></p>
--	---

<p>2.2. Inrichting op niveau van het bedrijventerrein</p> <p>De beheerder/ontwikkelaar van het bedrijventerrein maakt een inrichtingsplan van het openbaar en privaat domein op.</p> <p>Het inrichtingsplan omvat minstens:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het tracé, de inplanting (terreinprofielen, typeprofielen en dwarsdoorsneden) en het materiaalgebruik van de aan te leggen wegen en weergave van de aan te leggen constructies die noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van de weg; • de ligging, de afmetingen en het materiaalgebruik van parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en andere verhardingen, voor zover deze worden voorzien; • de ligging van de aan te leggen leidingen, collectoren, rioleringen, ...; • de maatregelen inzake wateropvang, -infiltratie, -buffering en -afvoer, inclusief een berekeningsnota; • inzicht in een optimale kavelindeling maar met voldoende rationaliteit en flexibiliteit om toekomstige ontwikkelingen en veranderingen mogelijk te houden; • een beplantingsplan: de weergave van de aan te leggen beplanting en groenbuffer met vermelding van soortnamen, aantallen, plantafstanden. <p>De inrichting van een gemeenschappelijk buffer- of infiltratiebekken, minstens voor het deel van het openbaar domein, wordt voorzien in de zones van art. 2., art. 4. of art. 7.</p> <p><u>Fasering</u></p> <p>De aanleg van het bedrijventerrein gebeurt in fasen. De eerste fase sluit aan bij het gemengd buffergebied en heeft een oppervlakte van 3 ha. De tweede fase situeert zich ten noorden van de nieuwe ontsluitingsweg (hoofdontsluiting).</p> <p>De tweede fase kan pas worden aangesneden als 2/3^{de} van de eerste fase is ingenomen.</p>	<p><i>De ontwikkelaar toont aan dat hij rekening houdt met de principes van een duurzaam/ecologisch bedrijventerrein en efficiënt ruimtegebruik, werk maakt van een landschappelijke integratie en aandacht heeft voor een goede bereikbaarheid en ontsluiting van de site voor gemotoriseerd en zacht verkeer.</i></p> <p><i>Naast de collectieve, openbare weg- en nutsinfrastructuur onderzoekt de ontwikkelaar de mogelijkheid voor de aanleg van gemeenschappelijke waterbuffering en infiltratievoorzieningen (ten behoeve van het openbare en private domein, bij het bepalen van de capaciteit van de infrastructuur voor de buffering en infiltratie van het hemelwater wordt rekening gehouden met de maximale bezetting van de bedrijfspercelen.) en/of collectieve parkeerplaatsen of andere voorzieningen.</i></p> <p><i>Door gemeenschappelijke voorzieningen worden bedrijven niet verplicht om per bedrijfsperceel maatregelen te treffen, wat leidt tot een efficiënter ruimtegebruik.</i></p> <p><i>Bij de uitgifte wordt een inschatting gemaakt van de aan te kopen grootte o.b.v. een ontwerpschets, een omschrijving van de bedrijvigheid en een prognose van de ruimtebehoevende expansie van een kandidaat-bedrijf.</i></p> <p><i>De waterbuffering moet worden voorzien binnen het plangebied, zodat dit niet bijkomende lasten i.f.v. overstroming(bekkens) e.d. op de omgeving en het agrarische gebied legt.</i></p> <p><i>Door een fasering in te voeren, wordt ingespeeld op de effectieve behoefte, zoals ook richtinggevend voorzien in het gemeentelijk structuurplan.</i></p> <p><i>Door eerst het zuidelijk deel aan te snijden, pas in latere fase het noordelijk deel, gekoppeld aan een percentage, kan flexibel worden ingespeeld op de eigendoms- en gebruikstoestand van deze percelen. Als flankerende maatregel richting het huidige landbouwgebruik is het aangewezen de noordelijke fase pas later effectief te laten innemen door bedrijfskavels.</i></p>
---	---

<p>De infrastructuur ten behoeve van de ontsluitingsweg mag in de eerste fase worden gerealiseerd.</p> <p>De buffer wordt ook gefaseerd aangelegd. De bufferstroken aansluitend bij het gemengd buffergebied en richting de Kraaistraat en de zonevreemde woning worden, in de eerste fase, uiterlijk in het plantseizoen na de aanleg van de infrastructuren voor de wegenis en de waterberging aangelegd en beplant.</p> <p>De resterende groenstroken worden ten laatste in de tweede fase, bij de uitgifte van de percelen ten noorden van de ontsluitingsweg aangelegd.</p> <p><u>Percelering en zuinig ruimtegebruik</u></p> <p>De bedrijfspercelen hebben een beperkte grootte, afgestemd op de gewenste bedrijven, te weten bedrijven van lokaal belang.</p> <p>Bedrijfspercelen hebben een minimum van 1.000 m² en zijn rechtstreeks ontsloten op het openbare domein.</p> <p>Onverminderd de exhaustieve inspanning tot zeer efficiënt ruimtegebruik en grondbenutting zijn grotere percelen mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • voor openbare (nuts-) en gemeenschapsvoorzieningen; • voor een lokaal, zonevreemd bedrijf dat wenst te herlokaliseren, dat niet verweefbaar is in het bestaande woonweefsel en dat kan aantonen dat een 	<p><i>Om meer te garanderen dat er ook effectief tot benutting van een kavel wordt overgegaan en dat deze niet braak blijven liggen, na aankoop, kan in de akten bij verkoop een bouw- en/of exploitatie/activeringsverplichting worden opgenomen. Hierbij wordt verwezen naar de mogelijkheden die het decreet Ruimtelijke Economie voorziet: in concreto bijvoorbeeld bouw binnen de 2 jaar, volledig actief binnen 4 jaar na datum aankoopakte.</i></p> <p><i>De plannen geven uitsluitel over het eindresultaat (van iedere fase). Uit nieuwe plannen is duidelijk op te maken welke wijzigingen eventueel worden doorgevoerd t.o.v. een vorige fase.</i></p> <p><i>Algemeen wordt vooropgesteld dat de perceelsgrootte tussen de 1.000 m² en 5.000 m² mag bedragen. Er wordt gestreefd naar percelen met een oppervlakte van 20 en 40 are. Opdat voldoende flexibiliteit bij uitgifte, afgestemd op de ruimtevraag van bedrijven (aan te tonen bij de aankoop), mogelijk blijft, worden deze percelen echter niet zo vastgelegd.</i></p> <p><i>Kleinere ruimtevragers (< 10a) zijn mogelijks nog verweefbaar. Grotere ruimtevragers of bedrijven, die op een perceel van maximaal 50 are onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden hebben, horen in principe niet thuis op een lokaal bedrijventerrein.</i></p> <p><i>Indien een bestaand, zonevreemd lokaal bedrijf naar het bedrijventerrein wenst te herlokaliseren en op een sluitende manier kan aantonen dat ze onmogelijk binnen de 50are haar bedrijfsactiviteiten</i></p>
--	---

<p>grotere perceelsoppervlakte essentieel is voor de goede werking van het bedrijf. Het bedrijf beschikt op het moment van de aanvraag over de nodige vergunningen om haar bedrijfsactiviteiten uit te oefenen;</p> <ul style="list-style-type: none"> • voor bedrijven die – ondanks hun lokale karakter o.b.v. de andere factoren – toch kunnen aantonen dat ze een grotere perceelsoppervlakte nodig hebben; • o.w.v. de configuratie (vorm) van percelen. <p>Op de bedrijfspercelen kunnen bedrijfsverzamelgebouwen met bedrijfsunits worden opgericht.</p>	<p><i>kan uitoefenen, kan op de maximale grootte van het bedrijfsperceel een uitzondering worden gemaakt. In een verantwoordingsnota, die bij de stedenbouwkundige aanvraag wordt gevoegd, licht het bedrijf toe waarom een grotere perceelsoppervlakte (dan 50are) essentieel is voor de goede werking van het bedrijf.</i></p> <p><i>Een bedrijfsverzamelgebouw is een gebouw dat verschillende bedrijven huisvest. Om ook op (middel)lange termijn een duurzame oplossing te vormen, veronderstelt dergelijk gebouw een blijvend beheer. Bij verkoop, al dan niet van delen, dienen ze elk apart goed ontsloten te zijn zonder teveel onderlinge belasting en erfdienstbaarheden.</i></p>
<p>2.3. Inrichting op niveau van de bedrijfspercelen</p> <hr/> <p><u>Beoordelingscriteria stedenbouwkundige aanvraag</u></p> <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning op niveau van een bedrijfsperceel zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zorgvuldig ruimtegebruik; • een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel en afwerking van de bedrijfsgebouwen; • materiaalgebruik en architecturaal voorkomen van het bedrijfsgebouw; • het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat; • voldoende ruimte voor parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende bedrijven; • maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen; • impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid; • een inrichtingsplan van de buitenruimte; • de stedenbouwkundige inpassing van het project. 	<p><i>Er dient maximaal te worden gestapeld en compact te worden gebouwd om een minimale grondoppervlakte te verharden. Gesloten of halfopen bebouwing wordt nagestreefd.</i></p> <p><i>Gebouwen worden bij voorkeur opgetrokken in de op het moment van het verlenen van de bouwvergunning meest duurzame bouwmaterialen die voldoen aan de normen voor het ontwikkelen van ecologische en CO2 neutrale gebouwen.</i></p> <p><i>Een horizontale spreiding van de verschillende functies die ruimtelijk in een gebouw gestapeld kunnen worden gecombineerd, is niet zomaar toegelaten.</i></p> <p><i>De maatregelen voor het waterbergend vermogen omvatten minstens de opslag in functie van hergebruik (regenwaterreservoir) in geval van gemeenschappelijke waterbuffering, en opslag (i.f.v. hergebruik), vervolgens infiltreren en tenslotte bufferen in het andere geval.</i></p>

<p>Per bedrijfsperceel wordt een inrichtingsplan opgemaakt.</p> <p>Een inrichtingsplan van de buitenruimte geeft aan op welke manier de kwalitatieve en ecologisch verantwoorde groeninrichting verwezenlijkt wordt. Het inrichtingsplan wordt verplicht bij de eerste stedenbouwkundige aanvraag gevoegd.</p> <p>Voor percelen gelegen langsheen de Grote Steenweg wordt de achteruitbouwstrook ook uitgewerkt als een representatieve voortuinzone. Het inrichtingsplan voorziet een groene zone van minimum 3m langsheen de Grote Steenweg, minstens bestaande uit een lage buffering. Deze zone moet vrij blijven van elke bebouwing of verharding.</p> <p>Nieuwe stedenbouwkundige vergunningen kunnen slechts worden verleend voor de percelen die via de nieuwe centrale ontsluiting of dwars aantakende ontsluitingswegen kunnen aansluiten op de openbare wegenis en voor zover de groene (landschaps)buffer richting de woningen is gerealiseerd.</p> <p><u>Afstand tot de kavelgrenzen</u></p> <p>Ten opzichte van de perceelsgrenzen gelden binnen deze zone volgende bouwvrije stroken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een zijdelingse bouwvrije strook van minimum 4 meter aan die zijden waar geen gekoppelde bebouwing wordt voorzien; • geen bouwvrije strook indien gebouwd wordt tot tegen of in de perceelsgrens; • indien de (achterste) grenzen van het bedrijfsperceel samenvallen met de zonegrens van de groenbuffer wordt de uiterste bouwgrens op de zonegrens van de groenbuffer gesitueerd. <p>De bouwlijn bevindt zich op minimum 12m van de rooilijn, met de volgende uitzondering dat over 1/3^{de} van de gevelbreedte een representatieve uitbouw met een diepte van maximum 4m kan worden voorzien. Deze uitbouw is uitsluitend toegestaan in functie van de representatieve bedrijfsruimten.</p>	<p><i>Indien het inrichtingsplan bij de dossiersamenstelling ontbreekt, kan de stedenbouwkundige aanvraag onmogelijk als volledig en ontvankelijk worden verklaard. Het plan maakt immers integraal deel uit van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</i></p> <p><i>Percelen langsheen de steenweg moeten de bouwlijn vanuit de Steenweg volgen. De rooilijn ligt op 13m uit de as van de weg, de bouwlijn op 21m uit de as (achteruitbouwstrook van min. 8 meter). De ruimte tussen de rooilijn en deze bouwlijn moet verzorgd worden aangelegd. De lage buffering impliceert een opgaande groene aanplant, eventueel in combinatie met bomen. In de 3m-strook zijn verharding, grasdallen, louter gras, ... niet toegelaten. Deze achteruitbouwstrook moet samen met de gevelwand gericht naar de Grote Steenweg een esthetisch en beeldbepalend geheel vormen.</i></p> <p><i>Een stedenbouwkundige vergunning voor een bedrijfsperceel in de 2^{de} (noordelijke) fase kan pas worden verleend als 2/3^{de} van de eerste fase is ingenomen.</i></p> <p><i>De bouwvrije afstand tot de kavelgrenzen staat in relatie tot de bouwvorm (open, halfopen of gesloten), de afstand tot de meest nabije bebouwing, de bouwhoogte en noodzakelijke brandontsluitingswegen. Op basis van advies en richtlijnen van de brandweer kan deze bouwvrije afstand worden vergroot.</i></p> <p><i>De minimale afstand creëert de nodige ademruimte in het bedrijventerrein. Door een uitbouw toe te staan over een deel van de gevelbreedte kunnen ruimtelijke accenten worden gelegd in de bouwvolumes en kan een dynamisch straatbeeld tot stand worden gebracht.</i></p>
---	---

<p>In de zone voor de bouwlijn wordt een 'representatieve voortuinzone' ingericht. Ook constructiedelen in functie van verhoging van de brandweerstand zijn toegestaan in deze achteruitbouwstrook.</p> <p>Voor geveldelen waarin laad- en loskades worden voorzien, bedraagt de afstand ten opzichte van de rooilijn minimum 20m.</p> <p><u>Bouwhoogte en dak(vorm)</u> De minimale kroonlijsthoogte bedraagt 4 meter. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 10 meter. De nokhoogte is maximaal 14 meter.</p> <p>De bouwhoogte voor de uitbouw van de representatieve ruimten mag fluctueren met 2m t.o.v. de bouwhoogte van het hoofdvolume, met een minimumhoogte van 4 meter.</p> <p>Er wordt geen specifieke dakvorm opgelegd.</p> <p>Ondergrondse of verzonken constructies worden toegelaten.</p> <p>Van de maximale bouwhoogte mag slechts afgeweken worden indien voldaan is aan al de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de afwijking is nodig o.w.v. bedrijfstechnische redenen of vloeit voort uit geldende, wettelijke verplichtingen. • de afwijkende bouwhoogte heeft slechts betrekking op zeer beperkte delen van het bedrijfsgebouw. • de minimale afstand tussen de constructie met een afwijkende bouwhoogte en de perceelsgrenzen komt overeen met de eigenlijke bouwhoogte van de betrokken constructie. <p>Als door de aard van de activiteiten dit een enorme hypotheek legt op een efficiënt gebruik van de grond en alternatieven zijn onderzocht, kan hier gemotiveerd van worden afgeweken.</p> <p><u>Representatieve voortuinzone</u> De representatieve voortuinzone is de niet-bebouwde ruimte tussen bouw- en rooilijn.</p>	<p><i>Deze minimale afstand is nodig om te garanderen dat het laden en lossen, inclusief manoeuvreren, op eigen terrein kan plaatsvinden.</i></p> <p><i>Een duurzaam en intensief ruimtegebruik wordt o.a. aangemoedigd door meerlagig bouwen toe te staan.</i></p> <p><i>De dakvorm is vrij te kiezen voor zover het bouwvolume ruimtelijk en architecturaal inpasbaar is in de omgeving. De dakvorm van de reeds opgerichte bedrijven kunnen bij de beoordeling van de aanvraag richtinggevend zijn.</i></p> <p><i>Om als 'zeer beperkt' te kunnen worden beschouwd, dient de totale oppervlakte van constructies met afwijkende bouwhoogtes beperkt blijven tot 15% (richtcijfer) van de totale oppervlakte.</i></p> <p><i>Technische constructies vallen onder de 45°-gabaritregel: hun hoogte is nooit groter dan de afstand van de constructie tot de perceelsgrens.</i></p>
--	--

<p>Deze zone tussen de voorgevel en het openbaar domein wordt ingericht als een aaneensluitende private ruimte met semipubliek karakter voor gebundeld parkeren, een representatieve toegangszone en groenaanleg.</p> <p><u>Afscheidingen</u> Afsluitingen mogen tot op de uiterste grens van het eigendom worden geplaatst, ze mogen echter nooit voor de bouwlijn worden geplaatst.</p> <p>Afsluitingen bestaan minstens uit levende hagen, eventueel gecombineerd met palen met draad- of hekwerk of een ijzerwerk met maximale hoogte van 2,50 meter.</p> <p>Afsluitingen die volledig bestaan uit betonplaten of afsluitingen uit houten panelen zijn niet toegelaten.</p> <p><u>Ontsluiting en toegangen</u> De bedrijfspercelen dienen rechtstreeks te worden ontsloten op de (centrale) ontsluitingsweg. Rechtstreekse ontsluitingen of aantakkingen op de Grote Steenweg of op de Kraaistraat zijn niet toegelaten.</p> <p><u>Parkeer- en stallingruimte</u> Elk bedrijf voorziet de nodige parkeercapaciteit op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen mogen niet rechtstreeks aantakken op het openbaar domein.</p> <p>Elk bedrijf dient op het eigen terrein voldoende fietsenstallingen te voorzien in relatie tot het personeelsbestand en te verwachten bezoekers.</p>	<p><i>Voor de representatieve voortuinzones langsheen de Grote Steenweg wordt, indien er parkeren wordt voorzien, de toegang aangelegd via de hoofdontsluiting.</i></p> <p><i>Ieder bedrijfsperceel wordt afgesloten met een levende haag om het groene karakter en de visuele kwaliteit te vergroten.</i></p>
<p>2.4. Beheer</p> <p>De groenvoorzieningen, het openbare domein en de eventuele gemeenschappelijke voorzieningen moeten op een ecologische wijze worden beheerd.</p> <p>De private domeinen met publiek karakter moeten op een kwaliteitsvolle wijze worden beheerd.</p> <p>De ontwikkelaar van het bedrijventerrein maakt, in overleg met de gemeente, een beheersplan op voor de site zodat het duurzaam karakter gewaarborgd is.</p>	<p><i>De openbare domeinen en private domeinen met publiek karakter moeten op een kwaliteitsvolle en op elkaar afgestemde wijze worden ingericht en beheerd. De groenvoorzieningen en infiltratiebekkens worden beheerd volgens de principes van een verantwoord groenbeheer.</i></p> <p><i>Het beheersplan kan uitspraken doen over de (verplichte) samenwerking en engagementen van de bedrijven om hiertoe bij te dragen.</i></p>

3. ARTIKEL 3: ZONE VOOR (GROEN)BUFFER TYPE 1

Type: overdruk

Hoofdcategorie: bestemmingscategorie van de grondkleur

Grafische aanduiding:



art.3. zone voor (groen)buffer
type 1 (overdruk)

Stedenbouwkundige voorschriften (verordenende bepalingen)	Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ordening en de voorschriften (richtinggevende bepalingen)
<p>3.1. Bestemming</p> <p>Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een landschapsbuffer.</p> <p>De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele buffering, landschappelijke inpassing en afstand.</p> <p>In de buffer zijn werken, handelingen, voorzieningen en wijzigingen toegelaten in functie van buffering, landschaps- en natuurwaarden.</p> <p>In deze zone worden geen werken, handelingen of inrichtingen toegelaten i.f.v. waterbeheersing of – buffering, zodat de zone maximaal kan worden ingezet voor de visuele buffering en landschappelijke inpassing.</p> <p>Achtertogangen tot bedrijfspercelen zijn niet toegelaten.</p> <p>3.2. Inrichting</p> <p>De groenbuffer wordt aangelegd aan de randen en over de volledige breedte van de zone voor bedrijvigheid (zoals aangeduid op het grafisch plan). De breedte van de buffer is af te lezen op het grafisch plan.</p> <p>De groenbuffer wordt enkel onderbroken voor de ontsluiting van het bedrijventerrein.</p> <p>Op die plaatsen waar de groenbuffer niet grenst aan een woonzone, heeft de buffer (strook/zone) een minimale breedte van 5 m. De buffer heeft hier een overgangsfunctie tussen het bedrijventerrein en de lokale infrastructuur (openbare wegenis) of het open ruimte gebied. De buffer krijgt een meer open karakter en wordt met wisselende samenstelling aangelegd, met gebruik van kleine landschapselementen.</p>	<p><i>De groene, landschapsbuffer moet de (landschappelijke) impact van het bedrijventerrein op de omgeving beperken: de buffer maakt een goede visuele overgang tussen de zone voor bedrijvigheid en het achterliggende open landschap mogelijk.</i></p> <p><i>Voorbeelden van andere werken:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten;</i>• <i>alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;</i>• <i>het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van de buffer voor het publiek of recreatief medegebruik.</i> <p><i>De buffer behoort tot het bedrijventerrein en varieert naargelang de functie (zie ook artikel 4.). De 'landschappelijke integratie' van het terrein impliceert een andere uitwerking van de buffer naargelang de ligging en aard van de aangrenzende bestemming.</i></p> <p><i>De 'afschermfunctie' naar de openbare wegenis en naar het agrarisch gebied weegt minder door, de landschappelijke inkleding daar des te meer.</i></p> <p><i>De beperktere breedte is te verantwoorden:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>een graduele overgang naar het achterliggende landschap is mogelijk;</i>• <i>de landschappelijke integratie van het bedrijventerrein komt niet in het gedrang;</i>

<p>Er mogen geen afsluitingen of hekwerk worden geplaatst tussen het agrarisch gebied en de (landschaps)buffer. Een afsluiting is wel toegestaan op de grens van de buffer met de zone voor bedrijvigheid.</p> <p>De buffer wordt gerealiseerd door de ontwikkelaar en gefaseerd aangelegd.</p> <p>3.3. Beheer</p> <p>De ontwikkelaar/beheerder van het bedrijventerrein maakt een beheersplan op, waarin alle beheersmaatregelen worden opgesomd die nodig zijn om de kwaliteit blijvend te kunnen garanderen.</p>	<p><i>Naar beeldvorming toe is het belangrijk dat de buffer uiterlijk één geheel vormt. Daarom mogen er geen afscheidingen worden geplaatst op de verschillende perceelsdelen van de buffer richting open ruimte gebied.</i></p> <p><i>De groenbuffer heeft een natuurlijk en openbaar karakter en is zo onderhoudsvriendelijk / ecologisch mogelijk.</i></p> <p><i>De groenbuffer krijgt een openbaar karakter. Dit wordt verder uitgewerkt door de ontwikkelaar-beheerder in een beheerplan, in overleg met de gemeente.</i></p>
--	--

4. ARTIKEL 4: ZONE VOOR (GROEN)BUFFER TYPE 2

Type: overdruk

Hoofdcategorie: bestemmingscategorie van de grondkleur

Grafische aanduiding:



art.4. zone voor (groen)buffer
type 2 (overdruk)


Stedenbouwkundige voorschriften (verordenende bepalingen)	Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ordening en de voorschriften (richtinggevende bepalingen)
<p>4.1. Bestemming</p> <p>Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een landschapsbuffer.</p> <p>De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.</p> <p>In de buffer zijn werken, handelingen, voorzieningen en wijzigingen toegelaten, in functie van buffering, waterbeheersing en -buffering, landschaps- en natuurwaarden, voor zover de afschermfunctie niet in het gedrang komt, en er gebruik wordt gemaakt van aangepaste materialen.</p> <p>Een multifunctionele invulling van de buffer is in die zin ook mogelijk.</p> <p>4.2. Inrichting</p> <p>De groenbuffer wordt aangelegd aan de randen en over de volledige breedte van de zone voor lokale bedrijvigheid (zoals aangeduid op het grafisch plan). De breedte van de buffer is af te lezen op het grafisch plan.</p>	<p><i>De groene, landschapsbuffer moet de (landschappelijke) impact van het bedrijventerrein op de omgeving beperken: de buffer maakt een goede visuele overgang tussen de zone voor bedrijvigheid en het naastgelegen woonlint mogelijk.</i></p> <p><i>Voorbeelden van andere werken:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten;</i>• <i>alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de opvang, het infiltreren, het bufferen en de afvoer van hemelwater;</i>• <i>alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen nodig of nuttig voor een hertracering van de bestaande beek, een vergroten van het bufferend volume en/of het verbeteren van de natuurwaarden met een meander, ...;</i>• <i>alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;</i>• <i>het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van de buffer voor het publiek of recreatief medegebruik;</i>• <i>het aanleggen, inrichten, verplaatsen van een pad voor zacht verkeer (fietsers, voetgangers, ...).</i> <p><i>De buffer behoort tot het bedrijventerrein en varieert naargelang de functie (zie ook artikel 3.). De 'landschappelijke integratie' van het terrein impliceert een andere uitwerking van de buffer naargelang de ligging en aard van de aangrenzende bestemming.</i></p>

<p>De groene bufferende delen (zie art. 2. en art. 3.) vormen één geheel dat enkel wordt onderbroken richting de Grote Steenweg en voor de ontsluiting van het bedrijventerrein.</p> <p>De buffer (strook/zone) wordt voor ten minste 15 m breedte (dicht) beplant.</p> <p>De gelaagde groenbuffer heeft – richting het woonlint – zowel een esthetische als een afscherpende functie. De opbouw van de buffer (hogere dichtheid) zorgt voor een maximale, permanente afscherming t.o.v. de aanpalende zone.</p> <p>De buffer wordt gerealiseerd door de ontwikkelaar en gefaseerd aangelegd.</p> <p>4.3. Beheer</p> <p>De ontwikkelaar/beheerder van het bedrijventerrein maakt een beheersplan op, waarin alle beheersmaatregelen worden opgesomd die nodig zijn om de kwaliteit blijvend te kunnen garanderen.</p>	<p><i>Een brede bufferzone wordt ingericht tussen het bedrijventerrein en de woningen aan de Kraaistraat.</i></p> <p><i>Rondom de zonevreemde woning wordt ook een 15m-bufferstrook voorzien, voor die zijden van het perceel die aansluiten op het bedrijventerrein.</i></p> <p><i>Om een maximale afscherming te realiseren moet de beplanting een dichte structuur hebben, die de mogelijke geluids- en visuele hinder reduceert.</i></p> <p><i>Bij het uittekenen van de groenbuffer (beplanting en hoogte) moet rekening gehouden worden met de bezonning van de aanpalende percelen.</i></p> <p><i>De groenbuffer bestaat uit streekeigen soorten met een kruidlaag, een struiklaag en een bomenlaag.</i></p> <p><i>De groenbuffer heeft een natuurlijk en openbaar karakter en is zo onderhoudsvriendelijk / ecologisch mogelijk.</i></p> <p><i>De groenbuffer krijgt een openbaar karakter. Dit wordt verder uitgewerkt door de ontwikkelaar-beheerder in een beheersplan, in overleg met de gemeente.</i></p>
--	--

5. ARTIKEL 5: ZONE VOOR HOOFDONTSLUITING (INDICATIEF)

Type: overdruk

Gebiedscategorie: bestemmingscategorie van de grondkleur

Grafische aanduiding: 

Stedenbouwkundige voorschriften (verordenende bepalingen)	Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ordening en de voorschriften (richtinggevende bepalingen)
<p>5.1. Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van (een) lokale ontsluitingsweg(en) voor het bedrijventerrein met gebruikelijke aanhorigheden en werken en inrichtingen.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van die weginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>5.2. Inrichting</p> <p>De op het grafisch plan aangeduide lijn geeft de positie van deze centrale ontsluitingsweg indicatief aan. Daarbij mag de positie van de ontsluitingsweg naar weerszijden afwijken ten opzichte van de indicatief aangeduide lijn op het grafisch plan, voor zover:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de weg gerealiseerd wordt binnen de zone voor bedrijvigheid; • de aansluiting met de Grote Steenweg en de Kraaistraat gegarandeerd blijft; • de weg (startpunt interne ontsluiting) op de Grote Steenweg aantakt binnen een zone van 20m aan weerszijden van de op het grafisch plan aangeduide pijl; • het ontwerp m.b.t. de verkeersveiligheid voldoende wordt uitgewerkt; 	<p><i>Binnen de zone voor bedrijvigheid wordt één centrale ontsluitingsweg aangelegd. Het nieuwe bedrijventerrein zal worden aangesloten op de Grote Steenweg (N716) en de Kraaistraat en zo op het hogere wegennetwerk.</i></p> <p><i>Onder de bestemming als lokale ontsluitingsweg zijn ook inbegrepen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>gebruikelijke aanhorigheden bij een ontsluitingsweg (fiets- en wandelpaden, straatmeubilair, verlichting, ...);</i> • <i>alle werken en inrichtingen die nodig zijn voor het goed functioneren van de ontsluitingsweg;</i> • <i>onder- en bovengrondse leidingen, buffer- en infiltratiezones, ...;</i> • <i>eventuele aanleg van openbaar groen, al dan niet verharde bermen, collectieve parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, uitwijkstroken, e.d.m.</i> <p><i>De pijl duidt symbolisch de plaatsen aan welke met elkaar moeten worden verbonden.</i></p> <p><i>Het gaat hier om een symbolische aanduiding van de centrale ontsluiting. Uit de voorstudie mobiliteit is deze ligging naar voor gekomen, waarbij rekening wordt gehouden met de impact op en voldoende afstand tot het naburige kruispunt (Grote Steenweg – Kraaistraat – Dullaerstraat) en de bestaande insteekweg voor enkele woningen aan de overzijde.</i></p> <p><i>Afwijkingen hiervan zijn mogelijk voor zover de principes uit de PCV-vergadering, de verkeersveiligheid en de doorstroming mee voorop staan.</i></p>

- de ontsluiting de functionele en haalbare indeling van aangrenzende nieuwe bedrijfsperven niet in het gedrang brengt, maar wel op een coherente manier optimaal ontsluit.

Op de centrale ontsluiting mogen dwarse ontsluitingswegen worden toegevoegd indien deze noodzakelijk zijn voor een optimale bereikbaarheid en ontsluiting van de zone voor bedrijvigheid.

De minimale breedte tussen de rooilijnen bedraagt 10 meter.

De centrale ontsluiting bevat, naast de centrale rijweg, ook een groenstrook met een minimale breedte van 1 m.

De integrale aanleg van de groenvoorzieningen van de centrale ontsluiting en het daarbij behorende domein dienen bij de ontwikkeling door de ontwikkelaar te worden gerealiseerd nadat het zuidelijke gedeelte werd verkaveld en er duidelijkheid bestaat over de noodzakelijke op- en afritten op deze ontsluiting.

5.3. Beheer

De centrale ontsluiting kan na aanleg bij het openbaar domein worden ingelijfd door afstand, onteigening of verwerving.

De ontsluitingsweg wordt dusdanig ontworpen dat een fraai (openbaar) domein ontstaat, waarbij aansluiting kan worden gezocht met de kenmerkende en voorkomende planten- en bomengroei in de omgeving.

De groenaanleg van de centrale ontsluiting kan slechts worden voorzien nadat er een duidelijk overzicht is van de verschillende percelen. Op deze manier kan rekening worden gehouden met de verschillende in- en uitritten op de centrale ontsluiting.

De uiteindelijke eindtoestand wordt verder uitgewerkt door de ontwikkelaar-beheerder in een beheerplan, in overleg met de gemeente.

6. ARTIKEL 6: ZACHTE ONTSLUITING (INDICATIEF)

Type: overdruk

Gebiedscategorie: bestemmingscategorie van de grondkleur

Grafische aanduiding:



Stedenbouwkundige voorschriften (verordenende bepalingen)	Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ordening en de voorschriften (richtinggevende bepalingen)
<p>6.1. Bestemming</p> <p>Deze verbinding duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een lokale verbinding voor langzaam verkeer moet worden aangelegd, onderhouden en beheerd.</p> <p>Deze verbinding is uitsluitend bestemd voor langzaam verkeer. Gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan met uitzondering voor onderhoudsdiensten en aangelanden.</p> <p>6.2. Inrichting</p> <p>De weg mag opschuiven naar weerszijden t.o.v. de grafische aanduiding, zolang de verbinding gewaarborgd blijft.</p> <p>De verbinding wordt uitgevoerd op een wijze dat enkel niet-gemotoriseerd verkeer gebruik kan maken van deze infrastructuur.</p> <p>De minimale breedte van de verbinding is 1,60 m. Het verhardingsmateriaal moet waterdoorlatend zijn en in aanmerking komen om een voldoende rijcomfort te bieden. Een natuurlijke afwatering kan.</p> <p>Het deel van de verbinding, binnen het plangebied, wordt ingericht door de ontwikkelaar van de zone en aangelegd samen met de aanleg van de aanpalende wegenis en bufferzone.</p> <p>6.3. Beheer</p> <p>De inrichting en het beheer (van de bermen) van de openbare wegen zijn gericht op het creëren van een kwaliteitsvol en eenvormig beeld, een pesticidevrij beheer en het stimuleren van ecologische verbindingen.</p> <p>Deze strook krijgt na aanleg een openbaar karakter.</p>	<p><i>Om de zone toegankelijk te maken voor langzaam verkeer en om een doorsteek, functionele en bewegingsrelaties te creëren, wordt op deze locatie een verbinding voorzien voor langzaam verkeer.</i></p> <p><i>Langzaam verkeer omvat niet-motorvoertuigen (waaronder ook de bromfiets), fietsers, voetgangers en geleiders/berijders van een dier. De andere motorvoertuigen (vrachtwagens, auto's, motorfietsen, ...) worden beschouwd als snelverkeer.</i></p> <p><i>De pijl duidt symbolisch de plaatsen aan welke met elkaar moeten worden verbonden. Het gaat hier om een symbolische aanduiding van de verbinding. Het betreft het tracé van een bestaande voetweg, die mogelijks – in functie van de indeling van het terrein – nog wordt verlegd.</i></p> <p><i>De verbinding wordt bij voorkeur aangelegd in waterdoorlatende materialen, tenzij hierdoor het (hoog) rijcomfort voor bv. de fietser in het gedrang komt.</i></p> <p><i>Deze strook kan na aanleg bij het domein van de gemeente Geetbets worden ingelijfd door afstand, onteigening of verwerving. Minstens krijgt deze verbinding een openbaar karakter.</i></p>

7. ARTIKEL 7: GEMENGD BUFFERGEBIED

Gebiedscategorie: overig groen

Grafische aanduiding:



art.7. gemengd buffergebied

Stedenbouwkundige voorschriften (verordenende bepalingen)	Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ordening en de voorschriften (richtinggevende bepalingen)
<p>7.1. Bestemming</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, waterbeheersing, recreatie en landbouw nevensgeschikte functies.</p> <p>7.2. Inrichting en beheer</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• alle handelingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden;• het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder de aanleg, inrichting of uitrusting van fiets- en wandelpaden, met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;	<p><i>Het agrarische gebied op het gewestplan in de omgeving is door de Vlaamse Overheid aangeduid als te herbevestigen agrarisch gebied. Gemeenten kunnen er via ruimtelijke uitvoeringsplannen verder invulling aan geven en bv. agrarische gebieden differentiëren. Deze zone heeft vandaag een beperkte agrarische functie en waarde. De aanduiding als gemengd buffergebied dient dan ook in die context te worden begrepen.</i></p> <p><i>De zone heeft betrekking op de private tuinzones en achterliggende percelen bij de woningen langsheen de Kraaistraat. Het betreft een gebied met een relatief lage landschappelijke en ecologische waarde. Deze tuinzone fungeert als groencorridor tussen de aangrenzende gebieden en wordt momenteel gebruikt als (achter)tuin, groententuin, boomgaard, (spel)weide, hooiland,</i></p> <p><i>Het RUP opteert om het landbouwgebied te bestemmen als 'gemengd buffergebied'.</i></p> <p><i>Het gebied is in principe een bouwvrij gebied. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied, op voorwaarde dat ze niet gebruikt kunnen worden als woonverblijf of verblijfsaccommodatie. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaatsen, serres, ...). Ook het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als openruimte- en buffergebied is mogelijk (o.m. veekerende rasters, afsluitingen, ...).</i></p> <p><i>Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied worden gerekend:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>speeltuigen, speelbossen en -weiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, ...</i>

<ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur (max. 30 m²) gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw; • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur (max. 20 m²) gericht op het gebruik van het gebied als achtertuin, maximaal 1 bouwlaag; • het aanleggen van infrastructuren voor waterbuffering en –berging, voor zover de impact beperkt is de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden. <p>Garages of carports zijn uitgesloten en dienen in de 50m – woongebied, bestemming volgens het gewestplan, te worden voorzien.</p> <p>Infrastructuur voor hoogdynamische dagrecreatie of voor verblijfsrecreatie is uitgesloten.</p> <p>Afsluitingen zijn toegestaan in levende hagen, heggen of houtkanten, of een weideaafsluiting met een maximale hoogte van 2 m, zoals draadafsluitingen in prikkeldraad of schrikdraad, of afsluitingen met houten dwarsbalken. Tot een raster gevlochten draadafsluitingen met een maaswijdte minder dan 15 cm zijn verboden teneinde de uitwisseling van alle in het gebied voorkomende fauna toe te laten.</p> <p>Op de tuinpercelen bij bestaande vergunde woningen zijn alle werken en handelingen aan en rond de woning toegelaten in zoverre ze vrijgesteld zijn van vergunning zoals bepaald bij Besluit van de Vlaamse Regering.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ...</i> • <i>paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: wandelen, fietsen, paardrijden ... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</i> <p><i>Kleinschalige infrastructuur voor landbouw of hobbylandbouw zoals schuilhokken, afsluitingen, serres, materiaalbergingen, schuur, stal,</i></p> <p><i>Kleinschalige infrastructuur voor een achtertuin zoals speeltuigen, zitbanken, schuilhok, serre, tuinhuis,</i></p> <p><i>In dit gebied mag de bergingscapaciteit van de nabijgelegen waterloop worden vergroot door een verruimd winterbed. Ook waterbufferende infrastructuur ten behoeve van de naastgelegen zone is mogelijk, mits ze een meerwaarde brengen naar de landschappelijke of ecologische waarde van het gebied.</i></p> <p><i>Ook een combinatie van 'kleinschalige infrastructuur' kan mogelijks niet worden toegelaten omdat dit de ruimtelijke draagkracht van een perceel of gebied kan overstijgen.</i></p> <p><i>Infrastructuur voor hoogdynamische dagrecreatie of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, permanente kampeer-voorzieningen...).</i></p>
---	---

8. GRAFISCH PLAN

RUP Bedrijventerrein Rummen

Projectnr. 925.025, feb 2024

Grafisch plan

