

STAD HERENTALS
RUP Zonevreemde bedrijven

Stedenbouwkundige Voorschriften
Einddocument mei 2017

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting

van 02-05-2017

Ondertekenaars,

Gemeentesecretaris

Voorzitter gemeenteraad



COLOFON

Opdracht:

RUP Zonevremde bedrijven

Opdrachtgever:

Stad Herentals
Augustijnenlaan 30
2200 Herentals

Opdrachthouder

Antea Group Antwerpen
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
Tel 03/221 55 00
Fax 03/221 55 01
www.anteagroup.be
kwaliteitslabel
ISO 9001:2000

Identificatienummer:

2253043069.docx/wim

Datum:

juni 2015

oktober 2015

Feb - mei 2016

Sep 2016

April 2017

Mei 2017

status / revisie:

Voorontwerp
concept

voorontwerp

Voorontwerp

Ontwerp VV

Ontwerp DV

Einddocument

Vrijgave:

Koen Janssens
Expert ruimtelijk planner

Projectmedewerkers:

Koen Janssens, Expert ruimtelijk planner
Wouter Impens, ruimtelijk planner

© Antea Group 2017

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

Inhoud

<i>Inhoud</i>	3
<i>Artikel 0 Algemene bepalingen</i>	5
<i>Deelplan 1 Bedrijvigheid Greesstraat</i>	13
<i>Artikel 1 Zone voor bedrijvigheid</i>	13
<i>Artikel 2 Landschappelijke integratie – indicatieve overdruk</i>	17
<i>Artikel 3 Zone voor wegenis – indicatief</i>	19
<i>Artikel 4 Toegang mechanisch verkeer – indicatief</i>	19
<i>Deelplan 2 Bedrijvigheid Kamergoor</i>	20
<i>Artikel 1 Zone voor bedrijvigheid</i>	20
<i>Artikel 2 Landschappelijke integratie – indicatieve overdruk</i>	23
<i>Artikel 3 Toegang mechanisch verkeer – indicatief</i>	25
<i>Deelplan 3 Bedrijvigheid Poederleeseweg</i>	26
<i>Artikel 1 zone voor agrarisch gebied</i>	26
<i>Artikel 2 Tijdelijk ambachtelijk gebruik</i>	28
<i>Artikel 3 Landschappelijke integratie – indicatieve overdruk</i>	31
<i>Artikel 4 Toegang mechanisch verkeer – indicatief</i>	33
<i>Deelplan 4 Bedrijvigheid Sint-Jobsstraat</i>	34
<i>Artikel 1 Zone voor wonen</i>	34
<i>Artikel 2 Zone voor woongebied en kleinschalige bedrijvigheid</i>	35
<i>Artikel 3 Zone voor parkgebied</i>	38
<i>Artikel 4 Landschappelijke integratie – indicatieve overdruk</i>	38
<i>Artikel 5 Toegang mechanisch verkeer – indicatief</i>	40
<i>Deelplan 5 Bedrijvigheid Langepad</i>	41
<i>Artikel 1 Zone voor bos</i>	41
<i>Artikel 2 Tijdelijk ambachtelijk gebruik</i>	42
<i>Artikel 3 Toegang mechanisch verkeer – indicatief</i>	45
<i>Deelplan 6 Bedrijvigheid Servaas Daemsstraat zone 1</i>	46
<i>Artikel 1 zone voor agrarisch gebied</i>	46
<i>Artikel 2 Ambachtelijk medegebruik</i>	47
<i>Artikel 3 Landschappelijke integratie – indicatieve overdruk</i>	50

<i>Artikel 4 Toegang mechanisch verkeer – indicatief</i>	52
<i>Deelplan 7 Bedrijvigheid Servaas Daemsstraat zone 2</i>	53
<i>Artikel 1 zone voor agrarisch gebied</i>	53
<i>Artikel 2 Ambachtelijk medegebruik</i>	54
<i>Artikel 3 Landschappelijke integratie – indicatieve overdruk</i>	57
<i>Artikel 4 Toegang mechanisch verkeer – indicatief</i>	59

Artikel 0 Algemene bepalingen

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p>0.1 <i>Voorschriften</i></p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p> <p>0.2 <i>Schaal en maatvoering</i></p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het GRB. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. De op het plan expliciet weergegeven maten zijn bindend.</p> <p>0.3 <i>Bestaande gebouwen en functies</i></p> <p>Aan de bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die al of niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaande vergunde volume. Uitbreiding van het bestaande vergunde volume is toegelaten voor zover de nieuwe volumes beantwoorden aan de inrichtings- en beheersvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>Bij herbouw van het gebouw moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de inrichtingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>De bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte functies kunnen behouden blijven. Nieuwe functies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>

Het team van de Vlaamse bouwmeester bracht een aantal constructeurs van agrarische gebouwen en architecten samen om tot een meer kwalitatieve 'agrarische architectuur' te komen. Het resultaat is te bekijken op <http://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/publicaties/agrarische-architectuur-vlaanderen>

Onderstaand een aantal agrarische loodsen uit de studie die als inspiratie kunnen dienen.



0.4 ***Nieuwe gebouwen en constructies***

Alle constructies en gebouwen op te richten langs het openbaar domein, kunnen slechts gerealiseerd worden indien dit een voldoende uitgeruste weg is.

0.5 ***Gebouwen en constructies voor openbaar nut***

Binnen het gehele plangebied is de aanleg van ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, internet en riolering toegestaan.

Kleinschalige gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut, kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits de kleinschaligheid hiervan gewaarborgd is en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan de voorschriften van het betrokken gebied.

De principes voor landschappelijke integratie zijn ook hier van toepassing (zie verder gebiedsgerichte voorschriften per deelplan).

0.6 ***Duurzaam (ver)bouwen***

Alle verbouwingen, nieuwe gebouwen, constructies en infrastructuur dienen op een duurzame wijze te worden opgericht. De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of hieraan wordt voldaan. Bij de beoordeling hiervan worden daarbij minstens de volgende criteria afgewogen:

Zuinig ruimtegebruik:

- Het bouwen van nieuwe gebouwen op een compacte manier.
- Het vermijden van onbenutte restruimten.
- Het verweven van meerdere functies binnen een zelfde ruimte door te stapelen of meervoudig ruimtegebruik.
- Gebruik van collectieve ruimten (o.m. voor parkeervoorzieningen).



De totaalvisie kan worden uitgewerkt middels een inrichtingsplan waarbij de volledige landschappelijke integratie van de bedrijfssite als één geheel wordt ontworpen en gerealiseerd.

De landschappelijke integratie wordt verplicht bij alle bedrijven. De concrete uitwerking hiervan zal afgetoetst worden op basis van de bestaande situatie, de juridische context, de eigendomssituatie, de schaal van het bedrijf en de draagkracht van de plek.

Waterhuishouding:

- Het voldoen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aan de vigerende decretale bepalingen met betrekking tot het integraal waterbeleid.
- Het gebruik van (semi-)waterdoorlatende verhardingen bij het aanleggen van buiteninfrastructuur. Bepaalde delen kunnen volledig aangelegd worden in niet-waterdoorlatende verhardingen in functie van vigerende sectorale wetgeving, veiligheidsvoorschriften of normen voor de toegankelijkheid voor andersvaliden. Niet-functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden.

Beeldwaarde van het bedrijfsterrein:

- Alle gevels van de bedrijfsgebouwen moeten als volwaardige gevels worden beschouwd en als dusdanig uitgevoerd in kwalitatieve gevelmaterialen.
- De daken van de bedrijfsgebouwen dienen eveneens in kwalitatieve materialen uitgevoerd te worden.
- De opslag van afvalstoffen op het bedrijfsterrein dient steeds geclusterd en landschappelijk ingepast te worden om de visuele impact te beperken.

Landschappelijke integratie:

- De realisatie van de landschappelijke integratie en maatregelen met betrekking tot waterbeheersing worden als dusdanig samen met de bouwaanvraag voor vergunningsplichtige werken aangevraagd in één dossier en aldus ontworpen als één coherent geheel.
- De landschappelijke integratie zal binnen de drie jaar na de inwerking treding van het RUP, per bedrijf worden afgetoetst op basis van criteria als huidig voorkomen, schaal van het bedrijf, eigendomssituatie, juridische context, ...

Reliëf:

- Bij wijzigingen of nieuwe realisaties op het terrein dient maximaal uitgegaan van het behoud van het bestaande reliëf, waarbij rekening wordt gehouden met de overgang naar de aanpalende percelen.
- Eventuele reliëfwijzigingen mogen de natuurlijke waterhuishouding van het terrein niet verstoren.

	<p>0.7 Parkeervoorzieningen</p> <p>Nieuwe ontwikkelingen binnen de perimeter van het RUP dienen te voldoen aan de eigen gegenereerde parkeerbehoefte.</p> <p>0.8 Verlichting</p> <p>De verlichting van de gebouwen en terreinen dient te gebeuren in functie van veiligheid en toegankelijkheid. Bij de plaatsing van de verlichting en de keuze van het type verlichting dient rekening gehouden te worden met het beperken van de lichthinder voor de omgeving en aanwezige nachtfauuna zoals vleermuizen. De verlichting wordt bij voorkeur neerwaarts gericht, strooilicht dient te worden vermeden.</p> <p>0.9 Groenaanleg</p> <p>De niet bebouwde en niet verharde delen van de sites dienen een zo groen mogelijk karakter te hebben. De verschillende onderdelen van deze groenaanleg – representatieve bedrijfsruimten, bufferstroken, bedrijfstuin en overige groene delen van de bedrijfssite – dienen zoveel mogelijk als één harmonisch geheel te worden ontworpen en aangelegd.</p> <p>De beplanting die gebruikt wordt is inheems en streekeigen.</p> <p>Bestaande hoogstambomen worden maximaal behouden en worden geïntegreerd in de algemene groenaanleg op de bedrijfssite.</p> <p>0.10 Publiciteit</p> <p>Bedrijven kunnen zichzelf kenbaar maken onder de vorm van een al dan niet verlicht uithangbord voor zover de inhoud gerelateerd is aan de activiteiten die op dezelfde bedrijfskavel worden verricht. Dit kan tot 25 % van de geveloppervlakte bedragen indien bevestigd op de gevel. Bijkomend kunnen tot cumulatief maximaal 5,00 m² vrijstaande uithangborden worden voorzien. De maximale hoogte van een vrijstaand uithangbord bedraagt 3 m. Inrichtingen voor publiciteit worden niet toegelaten;</p>
--	--

De nabestemmingen treden in werking wanneer de activiteit, op moment van inwerkingtreding RUP, worden stopgezet en/of langer dan 12 maanden inactief is.

Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met het professionele karakter van de activiteit. Het RUP wordt immers opgemaakt van uit een economische invalshoek en niet van uit bijvoorbeeld een recreatieve invalshoek. Een activiteit houdt dan ook in dat het bedrijf leefbaar is en niet louter in functie van bijvoorbeeld een hobby.

Volgende zaken wijzen op een mogelijke stopzetting / inactiviteit:

- ondernemersnummer wordt stopgezet en binnen een periode van 1 jaar komt er geen overname tot stand voor zelfde activiteit;
- feitelijke vaststelling van de afwezigheid van de huidige activiteit of van een andere activiteit
- effectieve melding van de zaakvoerder dat de activiteit is stopgezet;
- opname van het bedrijf in het leegstandsregister
- ...

De loutere wijziging van eigenaar is geen criterium als de activiteit behouden blijft.

De nabestemming treedt in werking vanaf de feitelijke stopzetting en hangt dus niet af van een latere beslissing. In geval van betwisting van de inwerkingtreding van de nabestemming is het aan de eigenaar / zaakvoerder om aan te tonen dat de voormelde professionele activiteit niet werd stopgezet en/of dat de inactiviteit niet langer duurde dan 12 maanden.

Wanneer de stopzetting niet zelf wordt gemeld door de zaakvoerder, kan de gemeente, in geval zij zelf de vaststelling doet van de stopzetting / inactiviteit, vanuit het zorgvuldigheidsbeginsel, de

0.11 **Stopzetting bedrijfsactiviteiten**

Een aantal bestemmingen in overdruk hebben een tijdelijk karakter en stellen een uitdoofscenario voorop. De onderliggende bestemming wordt van kracht bij het stopzetten van de bedrijfsactiviteiten zoals bekend bij de inwerkingtreding van het RUP en/of vanaf een inactiviteit vanaf 12 maanden.

0.12 **Begripsomschrijving**

Ten behoeve van de leesbaarheid van de voorschriften is hierbij volgende verklarende begrippenlijst toegevoegd:

Bebouwingspercentage: (terreinbezetting) de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het terrein of de kavel.

Bestaande activiteiten: de vergunde, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte bedrijfsactiviteiten op het moment van inwerkingtreding van voorliggend RUP.

Bestemming: een doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldel (bv. gebouw), die met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

Bijgebouw: het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, in gebruik voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan.

Bouwdiepte: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de bouwlijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten inclusief balkons en/of terrassen.

Bouwhoogte: de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok.

Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar).

zaakvoerder in kennis stellen van het feit dat de nabestemming in werking is getreden.

Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.

Hoofdzakelijk vergund: een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft;
- overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien tenminste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.

Kavel: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars dat samen met de gebouwen een ononderbroken ruimtelijk geheel vormen.

Kleine landschapselementen: alle individuele biotische onderdelen met een beperkte oppervlakte of een klein volume, die het landschap mee opbouwen en er een inhoud en identiteit aan geven.

Kroonlijst: de snijlijn tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.

Kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand bij een plat dak.

Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming en daardoor steeds minder dan de helft van de hoofdbestemming bedraagt.

Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

Openbaar nut: een functie die het algemeen nut dient.

Op dezelfde plaats: de nieuwe woning moet opgericht worden op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen.

Para-agrarisch bedrijf: bedrijf met activiteiten die nauw aansluiten bij de landbouw of erop afgestemd zijn.

Publiciteitsinrichting: Publiciteitsinrichtingen maken reclame voor een niet ter plaatse gevestigde firma of activiteit. Bijvoorbeeld de naam van een biermerk op een café.

Rooilijn: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.

Uithangbord: Uithangborden maken bekend welke activiteit ter plaatse wordt uitgeoefend. Bijvoorbeeld de naam van een automeerk op de gevel van de garage.

Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor tenminste zestig procent behouden worden.

Vergund bedrijfsgebouw / constructie: een bedrijfsgebouw / constructie waarvan de kenmerken en functies overeenstemmen met de stedenbouwkundige vergunning(en) en andere bouwvergunning(en) die ervoor zijn afgeleverd.

Verhardingen: Alle bodembedekkingsmaterialen die het grondoppervlak hard minder waterdoorlatend maken.

Verhardingspercentage: verhouding van alle verharde oppervlaktes samen ten aanzien van het terrein.

Verkrot: woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.

Woongelegenheden: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Zichtgevel: van op het openbaar domein of van in de tuinzone waarneembare gevel die afgewerkt dient te worden met duurzame gevelmaterialen zoals baksteen, ...

	<p>Zone: het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</p>
--	--

Deelplan 1 Bedrijvigheid Greesstraat

Artikel 1 Zone voor bedrijvigheid

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>Criteria die gehanteerd zullen worden bij het bepalen van een lagere dynamiek van een bedrijf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verkeersgeneratie; - schaal; - landschappelijke integratie; - mate van milieueffecten; - ... 	<p>1.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</i></p> <p>De zone is bestemd voor de inrichting van</p> <ul style="list-style-type: none"> – Een drukkerij met bijhorende kantoor- en opslagruimte; – Lokaal ambachtelijke bedrijven met een lagere ruimtelijke dynamiek en impact. Verkeer genererende activiteiten zoals handel of logistiek zijn niet toegelaten. <p>De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2 van het Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is verboden.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals receptie, toonzaal en administratieve ruimten, de bedrijfswoning is hier niet inbegrepen. De nevenbestemmingen maken maximaal 25% uit van de bedrijfsgebouwen en de toonzaal oppervlakte mag maximaal 500m² bedragen. Nevenbestemmingen die niet ondersteunend zijn aan de bedrijfsactiviteiten in functie van de hoofdbestemming zijn niet toegelaten.</p> <p>Binnen de zone voor bedrijfsgebouwen kunnen maximaal twee bedrijfswoningen worden opgericht tot elk maximum 1.000m³. Dus ook bij het opsplitsen in meerdere bedrijfskavels, blijft het totaal aantal bedrijfswoningen binnen de volledige zone beperkt tot maximaal twee. Het opsplitsen van eigendom tussen woning en bedrijf is hierbij niet mogelijk.</p>

Oppervlakte van zone voor bedrijvigheid bedraagt 17740m². Door een kavel van minimaal 4000 m² voorop te stellen, zal het aantal bedrijven in de toekomst maximaal vier bedragen. Daarbij dient de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen minimaal 500m² per bedrijf te bedragen en is in overeenstemming met de ruimtelijke draagkracht van de plek. Deze maatregelen zijn bedoeld om de schaal van de bedrijvigheid te behouden en de bedrijfsdynamiek in de toekomst te beperken.

Het opsplitsen in meerdere bedrijven is toegestaan, een minimale bedrijfskavel bedraagt daarbij 4000 m² en is in overeenstemming met de ruimtelijke draagkracht van de plek. Bij de nieuwe bedrijven is een toonzaal of handelsruimte niet toegestaan.

Niet bebouwde ruimte kan worden verhard in functie van circulatie, parking en opslag of krijgt een groene inrichting in functie van landschappelijke integratie van het bedrijf.

1.2 **Inrichtingsvoorschriften**

De bestaande oppervlakte aan gebouwen (footprint) zoals bekend bij inwerkingtreding van het RUP mag tot maximaal 25% uitbreiden bij verbouwing, herbouw en uitbreiding van de bedrijfsgebouwen. De oppervlakte voor uitbreiding is inclusief de te regulariseren delen binnen de zone. Bij herbouw dient het zwaartepunt van de nieuwe gebouwen in aansluiting te zijn met het openbare domein. De meer representatieve gebouwen worden naar het openbare domein gericht. Ten opzichte van de rooilijn aan de Greesstraat ten zuiden van het plangebied, dient een achteruitbouwstrook van 11m te worden gerespecteerd. Ter hoogte van de Greesstraat ten oosten van het plangebied, bedraagt deze 5m voor een bedrijfswoning en 15m voor de bedrijfsgebouwen.

Alle constructies in functie van de bestemming zijn toegelaten, zoals onder meer werk- en opslagplaatsen, kantoorruimte, sanitair, etc., mits inachtneming van de vigerende veiligheidsvoorschriften. Nevenbestemmingen dienen fysisch te worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen. Representatieve gebouwen richten zich naar het openbaar domein.

Nieuw te bouwen constructies, met inbegrip van herbouw van bestaande constructies, hebben een maximale kroonlijsthoogte van 7,00m en een maximum nokhoogte van 11,00m en bestaan uit maximaal 2 bouwlagen. Gemotiveerd afwijken van de bouwhoogte is mogelijk indien de bedrijfsactiviteit een hogere bouwhoogte vereist en de gevraagde afwijking inpasbaar blijft in de omgeving en niet visueel resulteert in een derde bouwlaag. Voor het bouwen van nieuwe constructies en herbouw, dient de afstand tot de grens van de bedrijfskavel minimum gelijk te zijn aan de kroonlijsthoogte van de constructie.

Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen. De verschillende gebouwen dienen wat betreft verschijningsvorm en materiaalgebruik een eenheid na te streven. De gebouwen dienen landschappelijk te worden geïntegreerd.

De zone kan worden verhard in functie van toegangen, circulatie, laad- en loskades, opslag en parking:

- opslag in open lucht is toegestaan tot een maximale hoogte van 3,00m, voor zover de opslag zich bevindt achter de voorgevellijn van de gebouwen en niet zichtbaar is van op het openbaar domein
- het stallen van het eigen voertuigenpark dient volledig te gebeuren op eigen terrein
- het terrein wordt als dusdanig ingericht dat circulatie en manoeuvres bij het laden en lossen volledig op het eigen bedrijfsterrein kunnen plaatsvinden

Niet-bebouwde en niet verharde perceelsdelen die niet worden aangewend in functie van de bestemming dienen ingericht te worden als groene ruimte. Bestaande bomen dienen zoveel mogelijk te worden behouden en worden geïntegreerd in de algemene groenaanleg.

Het is toegestaan om in deze zone een buffer- en/of infiltratiebekken te realiseren die tevens dienst kan doen als vijver voor bluswater.

Bij het opsplitsen in meerdere bedrijfskavels dient er een totaalvisie te worden uitgewerkt voor de volledige 'zone voor bedrijvigheid'. Hierbij dient in de eerste plaats een zuinig ruimtegebruik te worden vooropgesteld door zoveel mogelijk gebruik te maken van gemeenschappelijke ruimten zoals parking, constructies in functie van waterhuishouding en gezamenlijke refter. Daarnaast kunnen gelijkaardige functies worden gekoppeld. De totaalvisie geldt tevens voor de landschappelijke integratie van de bedrijven.

In deze strook kunnen de meer representatieve gebouwen (wonen, kantoor, toonzaal, ...) van het bedrijf worden gerealiseerd omwille de visuele relatie met de kleine landbouwweg.

Het uitwerken van de landschappelijke integratie moet volledig zijn uitgevoerd in het eerstvolgende plantseizoen na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning binnen de "zone voor bedrijvigheid".

Afsluitingen kunnen worden gerealiseerd met hekwerk of geplastificeerde draad met een maximale hoogte van 3,00 m, al dan niet in combinatie met haagplanten. Visueel gesloten afsluitingen zoals betonplaten zijn niet toegestaan.

De inrichting van private ontsluitingsweg(en) dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is.

De ontsluiting van het bedrijfsgebouwen kan niet rechtstreeks op de zuidelijk gelegen Greesstraat ontsluiten, wel op de oostelijke gelegen Greesstraat / Gerheze.

1.3

overdruk 'Bouwkader representatieve bedrijfsgebouwen



Bij herbouw of nieuwbouw, kunnen enkel representatieve bedrijfsgebouwen binnen deze bouwkader worden gerealiseerd, met een kleinschaligheid en vormgeving die aansluit bij de bestaande woningen in de omgeving.

1.4

Art. 1 bis Zone voor bedrijvigheid met residentieel karakter

Voor zover de bestemming "bedrijvigheid" niet in het gedrang wordt gebracht, is het toegelaten de bestaande woning te verbouwen, uit te breiden en te herbouwen waarbij (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is; en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft. Bij verbouwing, uitbreiding of herbouw wordt het volume beperkt tot 1000 m³.

Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot één woning per perceel zoals bekend bij de inwerkingtreding van het RUP.



Artikel 2 Landschappelijke integratie – indicatieve overdruk

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<div data-bbox="244 847 853 970" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="197 1046 960 1106">voorbeeld van de 3 verschillende mogelijkheden tot landschappelijke integratie.</p> <p data-bbox="197 1225 960 1284">Gezien de ruime bedrijfskavel lijkt een boom om de 15m beter, zo kan deze uitgroeien tot zijn volledige habitus.</p>	<p data-bbox="983 400 1603 440">2.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p data-bbox="1151 464 2069 587">De bouwrijpe strook is bestemd als groenzone en dient als dusdanig te worden aangelegd of in zijn staat bewaard met als doel de bedrijfsgebouwen landschappelijk te integreren. De zone is enkel toegankelijk voor onderhoudswerken. Andere activiteiten of opslag in open lucht zijn niet toegestaan.</p> <p data-bbox="1151 611 2069 734">De aanduiding landschappelijke integratie is indicatief. Deze kan gerealiseerd worden op de grenzen van de bedrijfskavel zoals aangegeven op het grafische plan, maar kan ook gerealiseerd worden ter hoogte van de constructies waarvoor een landschappelijke integratie vereist is.</p> <p data-bbox="983 778 1552 818">2.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p data-bbox="1151 842 2069 1029">Er dient steeds een landschappelijke integratie van de bedrijfsconstructies te gebeuren. Dit kan worden gerealiseerd door het voorzien van een visueel gesloten groenbuffer op de rand van de bedrijfskavel en/of door het bufferen van de afzonderlijke constructie(s), en/of door het verzekeren van een architecturale meerwaarde van de constructie(s). De inrichting van de groene delen van de ruimte wordt als een geheel ontworpen en gerealiseerd.</p> <p data-bbox="1151 1053 2069 1240">De stroken voor landschappelijke integratie dienen beplant te worden met streekeigen hoog- en laagstammige bomen en struiken, in die mate dat een kwalitatief en visueel gesloten groenscherm bekomen wordt van minstens 3,00m hoog (zoals bosgoed, hakhoutmengelingen en heestermassieven). Minstens om de 15 m dient een hoogstamboom te worden geplaatst die verder kan uitgroeien tot een hoogte van minimaal 8m.</p> <p data-bbox="1151 1264 2069 1323">Bij de opsplitsing van het bedrijventerrein in meerdere kavels, dienen de verschillende bedrijfssites niet ten opzichte van elkaar te worden gebufferd. Er dient</p>

daarbij geen buffering te worden voorzien tussen de verschillende (bedrijfs)woningen.

In deze zone kunnen ondergrondse leidingen dwars op de bufferstrook worden aangelegd, maar kunnen geen gebouwen worden opgetrokken. Herbouw van bestaande constructies binnen deze zone is niet toegestaan: constructies dienen bij herbouw beperkt te worden binnen de daartoe voorziene bestemmingszones en volgens de bijhorende voorschriften.

Binnen deze zone is elke verharding of toegang voor mechanisch verkeer verboden, behoudens de noodzakelijke doorgangen voor hulpdiensten en onderhoudsverkeer, voor zover het karakter van de groenbuffer niet wordt aangetast.

Waar de zone grenst aan het openbare domein, dient de landschappelijke integratie te worden gerealiseerd als een niet-overrijdbare representatieve bedrijfsruimte, behoudens de noodzakelijke toegang(en) tot het bedrijf. Deze representatieve bedrijfsruimte dient een groene inrichting met lage heesters in combinatie met hoogstammige bomen te krijgen teneinde een fraai straatbeeld te verzekeren. Parkeerruimte of opslag in deze strook is verboden. De breedte van de strook 'representatieve bedrijfsruimte' is minimaal 5m.

De inrichting van private ontsluitingsweg(en) dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is.

De effectieve realisatie van de landschappelijke integratie conform grafisch plan en voorschriften dient binnen de drie jaar te worden gerealiseerd na inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan en wordt uiterlijk afgetoetst bij het toekennen van de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning.

←→ **Artikel 3 Zone voor wegenis – indicatief**

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>De indicatieve aanduiding geeft aan waar de Greesstraat kan worden heraangelegd/verbreed. De onderliggende bestemming blijft zone voor bedrijvigheid.</p>	<p>Dit gebied is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke integratie, buffering, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>

◀••▶ **Artikel 4 Toegang mechanisch verkeer – indicatief**

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>In functie van zuinig ruimtegebruik worden slechts 2 toegangen voorzien. Bij de opdeling in meer dan 2 bedrijfskavels dient er een inrichting te komen door middel van een onderlinge samenwerking tussen de bedrijven.</p>	<p>Deze indicatieve aanduiding op het grafische plan geeft aan waar de bedrijfsruimte wordt ontsloten naar het openbare domein. De effectieve toegang op het terrein kan verschillen van de aanduiding op het grafisch plan, dit dient te worden gemotiveerd waarbij er rekening wordt gehouden met het mobiliteitsprofiel van het bedrijf en de ruimere verkeerssituatie.</p> <p>Maximaal één toegang tot het bedrijf kan worden gerealiseerd, indien noodzakelijk kan een bijkomende toegang voor de bedrijfswoning en/of hulpdiensten worden voorzien. Indien de bedrijfsruimte wordt opgesplitst in meerdere bedrijfskavels, kunnen er maximaal 2 toegangen worden voorzien voor de totaliteit van de zone. De breedte van een toegangsweg bedraagt maximaal 7,5 m. Gemotiveerd afwijken is mogelijk in functie van de verkeersveiligheid.</p> <p>De inrichting van private ontsluitingsweg(en) dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is.</p>

Deelplan 2 Bedrijvigheid Kamergoor

Artikel 1 Zone voor bedrijvigheid

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>De bedrijven kunnen uit meerdere rechtspersonen bestaan, met maximaal 2 bedrijven worden fysiek aanwezige bedrijven bedoeld.</p> <p>Criteria die gehanteerd zullen worden bij het bepalen van een lagere dynamiek van een bedrijf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verkeersgeneratie; - schaal; - landschappelijke integratie; - mate van milieueffecten; - ... <p>In het verleden werden er reeds 2 woningen van de site afgesplitst, het is niet de bedoeling hier nog bijkomende woningen te creëren.</p>	<p>1.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</i></p> <p>De zone is bestemd voor de inrichting van maximum twee bedrijven onder de vorm van:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Een lokaal ambachtelijk bedrijf gericht op hergebruik van goederen; – Een lokaal ambachtelijk bedrijf in functie van een sociaal tewerkstellingsproject voor de aanleg en onderhoud van groene en/of publieke ruimte, met bijhorende opslagruimte; – Lokaal ambachtelijke bedrijven met een lagere dynamiek en ruimtebehoefte dan de bestaande bij inwerkingtreding van het RUP. Verkeer genererende activiteiten zoals een containerpark zijn hier echter uitgesloten. <p>De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2 van het Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is verboden.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals receptie en administratieve ruimten. De nevenbestemmingen maken maximaal 25% uit van de bedrijfsgebouwen, dit is inclusief de nog te regulariseren bedrijfsgebouwen.</p> <p>Nevenbestemmingen die niet ondersteunend zijn aan de bedrijfsactiviteiten in functie van de hoofdbestemming zijn niet toegelaten, zo is een zuivere handelsfunctie niet toegestaan.</p>

Het oprichten van een bedrijfswoning is niet toegestaan.

Het opsplitsen in meerdere bedrijven dan deze die aanwezig zijn bij de inwerkingtreding van het RUP of onderverhuren aan een ander bedrijf is niet toegestaan.

Niet bebouwde ruimte kan worden verhard in functie van circulatie, parking en opslag of krijgt een groene inrichting in functie van landschappelijke integratie van het bedrijf.

1.2 ***Inrichtingsvoorschriften***

De totale oppervlakte van de bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen zoals bekend bij inwerkingtreding van het RUP, geldt als de maximum oppervlakte bij verbouwing en/of herbouw van de bedrijfsgebouwen. Uitbreiding van de bedrijfsgebouwen is slechts toegestaan in functie van veiligheid of om te voldoen aan de geldende milieureglementering. Optimalisering van de bedrijfssite is mogelijk door het verplaatsen van de bedrijfsgebouwen naar een locatie binnen de site die beter gelegen is inzake ontsluiting naar het openbaar domein, een betere inplanting heeft ten opzichte van de aangelanden en meer mogelijkheden biedt inzake meervoudig ruimtegebruik.

De meer representatieve gebouwen worden naar het openbare domein gericht. De ontsluiting wordt naar Kamergoor gericht.

Alle constructies in functie van de bestemming zijn toegelaten, zoals onder meer werk- en opslagplaatsen, kantoorruimte, sanitair etc., mits inachtneming van de vigerende veiligheidsvoorschriften. Nevenbestemmingen dienen fysisch te worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen.

Nieuw te bouwen constructies, met inbegrip van herbouw van bestaande, (geacht) vergunde constructies, hebben een maximale kroonlijsthoogte van 7,00m en een maximum nokhoogte van 11,00m en bestaan uit maximaal 2 bouwlagen. Gemotiveerd afwijken van de bouwhoogte is mogelijk indien de bedrijfsactiviteit een hogere bouwhoogte vereist en de gevraagde afwijking inpasbaar blijft in de omgeving en niet visueel resulteert in een derde bouwlaag. Voor het bouwen van nieuwe constructies en herbouw, dient de afstand tot de grens van de bedrijfskavel minimum gelijk te zijn aan de kroonlijsthoogte van de constructie.

De totaalvisie kan worden uitgewerkt middels een inrichtingsplan waarbij de volledige landschappelijke integratie van de bedrijfsite als één geheel wordt ontworpen en gerealiseerd.

Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen. De verschillende gebouwen dienen wat betreft verschijningsvorm en materiaalgebruik een eenheid na te streven. De gebouwen dienen landschappelijk te worden geïntegreerd.

De zone kan worden verhard in functie van toegangen, circulatie, laad- en loskades, opslag en parking:

- opslag in open lucht is toegestaan tot een maximale hoogte van 3,00m, voor zover de opslag zich bevindt achter de voorgevellijn van de gebouwen en niet zichtbaar is van op het openbaar domein
- het stallen van het eigen voertuigenpark dient volledig te gebeuren op eigen terrein
- het terrein wordt als dusdanig ingericht dat circulatie en manoeuvres bij het laden en lossen volledig op het eigen bedrijfsterrein kunnen plaatsvinden

Niet-bebouwde en niet verharde perceelsdelen die niet worden aangewend in functie van de bestemming dienen ingericht te worden als groene ruimte. Bestaande bomen dienen zoveel mogelijk te worden behouden en worden geïntegreerd in de algemene groenaanleg.

Het uitwerken van de landschappelijke integratie moet volledig zijn uitgevoerd in het eerstvolgende plantseizoen na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning binnen de “zone voor bedrijvigheid”.

Afsluitingen kunnen worden gerealiseerd met hekwerk of geplastificeerde draad met een maximale hoogte van 3,00 m, al dan niet in combinatie met haagplanten. Visueel gesloten afsluitingen zoals betonplaten zijn niet toegestaan.

De inrichting van private ontsluitingsweg(en) dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is.

Artikel 2 Landschappelijke integratie – indicatieve overdruk

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>Gezien de ligging nabij kwetsbaar gebied is een goede landschappelijke integratie erg belangrijk en zal deze een belangrijke factor zijn in de afweging die zal worden gemaakt bij het afleveren van een nieuwe stedenbouwkundige vergunning.</p>  <p>voorbeeld van de 3 verschillende mogelijkheden tot landschappelijke integratie.</p>	<p>2.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De bouwrijpe strook is bestemd als groenzone en dient als dusdanig te worden aangelegd of in zijn staat bewaard met als doel de bedrijfsgebouwen landschappelijk te integreren. De zone is enkel toegankelijk voor onderhoudswerken. Andere activiteiten of opslag in open lucht zijn niet toegestaan.</p> <p>De aanduiding landschappelijke integratie is indicatief. Deze kan gerealiseerd worden op de grenzen van de bedrijfskavel zoals aangegeven op het grafische plan, maar kan ook gerealiseerd worden ter hoogte van de constructies waarvoor een landschappelijke integratie vereist is.</p> <p>2.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Er dient steeds een landschappelijke integratie van de bedrijfsconstructies te gebeuren. Dit kan worden gerealiseerd door het voorzien van een visueel gesloten groenbuffer op de rand van de bedrijfskavel en/of door het bufferen van de afzonderlijke constructie(s), en/of door het verzekeren van een architecturale meerwaarde van de constructie(s). De inrichting van de groene delen van de ruimte wordt als een geheel ontworpen en gerealiseerd.</p> <p>De stroken voor landschappelijke integratie dienen beplant te worden met streekeigen hoog- en laagstammige bomen en struiken, in die mate dat een kwalitatief en visueel gesloten groenscherm bekomen wordt van minstens 3,00m hoog (zoals bosgoed, hakhoutmengelingen en heestermassieven). Minstens om de 12 m dient een hoogstamboom te worden geplaatst die verder kan uitgroeien tot een hoogte van minimaal 8m.</p> <p>Ter hoogte van de aangrenzende woningen ten oosten van de bedrijfskavel, is de strook voor landschappelijke integratie minimaal 5m breed. Er dient een groenscherm te worden gerealiseerd dat het hele jaar door de privacy waarborgt</p>

Omwille van de privacy van de aangrenzende woningen, dient het groenscherm hier 5m breed te zijn en het hele jaar door ondoorzichtig.

door (mede)gebruik van groenblijvende planten of gelijkaardige alternatieven en voldoende landschappelijk is ingepast.

In deze zone kunnen ondergrondse leidingen dwars op de bufferstrook worden aangelegd, maar kunnen geen gebouwen worden opgetrokken. Herbouw van bestaande constructies binnen deze zone is niet toegestaan: constructies dienen bij herbouw beperkt te worden binnen de daartoe voorziene bestemmingszones en volgens de bijhorende voorschriften.

Binnen deze zone is elke verharding of toegang voor mechanisch verkeer verboden, behoudens de noodzakelijke doorgangen voor hulpdiensten en onderhoudsverkeer, voor zover het karakter van de groenbuffer niet wordt aangetast.

Waar de zone grenst aan het openbare domein, dient de landschappelijke integratie te worden gerealiseerd als een niet-overrijdbare representatieve bedrijfsruimte, behoudens de noodzakelijke toegang(en) tot het bedrijf. Deze representatieve bedrijfsruimte dient een groene inrichting met lage heesters in combinatie met laag- en/of hoogstammige bomen te krijgen teneinde een fraai straatbeeld te verzekeren. De inrichting van de zone dient te worden afgestemd op voortuinen in de omgeving. Parkeerruimte of opslag in deze strook is verboden. De breedte van de strook 'representatieve bedrijfsruimte' is minimaal 5m.

De inrichting van private ontsluitingsweg(en) dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is.

De effectieve realisatie van de landschappelijke integratie conform grafisch plan en voorschriften dient binnen de drie jaar te worden gerealiseerd na inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan en wordt uiterlijk afgetoetst bij het toekennen van de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning.

◀◻▶ **Artikel 3 Toegang mechanisch verkeer – indicatief**

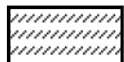
Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p>Deze indicatieve aanduiding op het grafische plan geeft aan waar de bedrijfsruimte wordt ontsloten naar het openbare domein. De effectieve toegang op het terrein kan verschillen van de aanduiding op het grafisch plan, dit dient te worden gemotiveerd waarbij er rekening wordt gehouden met het mobiliteitsprofiel van het bedrijf en de ruimere verkeerssituatie.</p> <p>Maximaal één toegang tot het bedrijf kan worden gerealiseerd. De breedte van een toegangsweg bedraagt maximaal 7,5 m. Gemotiveerd afwijken is mogelijk in functie van de verkeersveiligheid.</p> <p>De inrichting van private ontsluitingsweg(en) dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is.</p>

Deelplan 3 Bedrijvigheid Poederleeseweg

Artikel 1 zone voor agrarisch gebied

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw</i></p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p> <p>In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving en ze gevestigd worden in bestaande landbouwbedrijfszetels. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; – de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft; – de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; – de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen. <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p>

<p>Eén bedrijfswooning kan worden gerealiseerd, deze wordt fysisch geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen en kan niet worden afgesplitst of opgedeeld in meerdere woningen. De motivatie voor deze woning is dat deze vandaag reeds vergund is bij het bedrijf. Bovendien is de mogelijkheid tot behoud van een woning een garantie is dat de site gesaneerd wordt als het bedrijf uitdooft. Anderzijds ligt de woning in een reeds bestaand woonlint.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – 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; – de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden; – het aanbrengen van windturbines alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie. De mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, eventuele verstoring van de uitbating(mogelijkheden) en landschappelijke kwaliteiten dienen in een lokalisatienota te worden beschreven en geëvalueerd. <p>Voor zover de bestemming agrarisch gebied niet in het gedrang wordt gebracht, is het toegelaten de bestaande woning te verbouwen, uit te breiden en te herbouwen waarbij (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is; en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft. Bij verbouwing, uitbreiding of herbouw wordt het volume beperkt tot 1000 m³.</p> <p>Het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot één woning zoals bekend bij de inwerkingtreding van het RUP.</p>
--	--



Artikel 2 Tijdelijk ambachtelijk gebruik

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>Na het stopzetten van de bedrijvigheid worden volgende mogelijkheden geboden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De huidige bedrijfswoning wordt behouden en krijgt een zuivere residentiële functie. Overige gedeelte wordt dan bijgebouwd bij de woning; - De vergunde bedrijfswoning wordt samen met het bedrijfsgebouw afgebroken en herbouwd van een zuivere residentiële woning is mogelijk tot maximaal 1000 m³ 	<p>2.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De zone is bestemd voor de inrichting van</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een lokaal ambachtelijk bedrijf voor carrosseriewerken en herstel/verkoop van wagens met bijhorende opslagruimte; <p>De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2 van het Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is verboden.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals receptie, toonzaal en administratieve ruimten, de bedrijfswoning is hier niet inbegrepen. De oppervlakte van de toonzaal wordt beperkt tot 30% van de bedrijfsgebouwen, de overige nevenbestemmingen maken maximaal 15% uit van de bedrijfsgebouwen. Nevenbestemmingen die niet ondersteunend zijn aan de bedrijfsactiviteiten in functie van de hoofdbestemming zijn niet toegelaten.</p> <p>Er kan slechts één bedrijfswoning aanwezig zijn met een maximale vloeroppervlakte van 1.000m³. De opdeling van de bedrijfswoning naar meerdere woonegelegenheden is niet toegestaan. Het opsplitsen van eigendom tussen woning en bedrijf is niet mogelijk. Na stopzetten van de bedrijfsactiviteiten krijgt de woning een residentiële functie.</p> <p>Het opsplitsen in meerdere bedrijven dan deze die aanwezig zijn bij de inwerkingtreding van het RUP of onderverhuren aan een ander bedrijf is niet toegestaan.</p> <p>De bestemming is een tijdelijke bestemming, bij het stopzetten van de bedrijfsactiviteiten zoals bekend bij de inwerkingtreding van dit RUP, vervalt de</p>

bestemming 'tijdelijk ambachtelijk gebruik' en wordt de onderliggende bestemming onverminderd van kracht.

2.2 **Inrichtingsvoorschriften**

De totale oppervlakte van de bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen zoals bekend bij inwerkingtreding van het RUP, geldt als de maximum oppervlakte bij verbouwing en/of herbouw van de bedrijfsgebouwen. Uitbreiding van de bedrijfsgebouwen is slechts toegestaan in functie van veiligheid of om te voldoen aan de geldende milieureglementering. Optimalisering van de bedrijfssite is mogelijk door het verplaatsen van de bedrijfsgebouwen naar een locatie binnen de site die beter gelegen is inzake ontsluiting naar het openbaar domein en meervoudig ruimtegebruik.

Bij herbouw dient het zwaartepunt van de nieuwe gebouwen in aansluiting te zijn met het openbare domein. De meer representatieve gebouwen worden naar het openbare domein gericht.

Alle constructies in functie van de bestemming zijn toegelaten, zoals onder meer werk- en opslagplaatsen, kantoorruimte, sanitair etc., mits inachtneming van de vigerende veiligheidsvoorschriften. Nevenbestemmingen dienen fysisch te worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen.

Nieuw te bouwen constructies, met inbegrip van herbouw van bestaande constructies, hebben een maximale kroonlijsthoogte van 7,00m en een maximum nokhoogte van 11,00m en bestaan uit maximaal 2 bouwlagen. Gemotiveerd afwijken van de bouwhoogte is mogelijk indien de bedrijfsactiviteit een hogere bouwhoogte vereist en de gevraagde afwijking inpasbaar blijft in de omgeving en niet visueel resulteert in een derde bouwlaag. Voor het bouwen van nieuwe constructies en herbouw, dient de afstand tot de grens van de bedrijfskavel minimum gelijk te zijn aan de kroonlijsthoogte van de constructie.

Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen. De verschillende gebouwen dienen wat betreft verschijningsvorm en materiaalgebruik een eenheid na te streven.

	<p>De zone kan worden verhard in functie van toegangen, circulatie, laad- en loskades, opslag en parking:</p> <ul style="list-style-type: none">- opslag in open lucht is toegestaan tot een maximale hoogte van 3,00m, voor zover de opslag zich bevindt achter de voorgevellijn van de gebouwen en niet zichtbaar is van op het openbaar domein- het stallen van het eigen voertuigenpark dient volledig te gebeuren op eigen terrein- het terrein wordt als dusdanig ingericht dat circulatie en manoeuvres bij het laden en lossen volledig op het eigen bedrijfsterrein kunnen plaatsvinden <p>Niet-bebouwde en niet verharde perceelsdelen die niet worden aangewend in functie van de bestemming dienen ingericht te worden als groene ruimte. Bestaande bomen dienen zoveel mogelijk te worden behouden en worden geïntegreerd in de algemene groenaanleg.</p> <p>Het uitwerken van de landschappelijke integratie moet volledig zijn uitgevoerd in het eerstvolgende plantseizoen na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning binnen de “zone voor bedrijvigheid”.</p> <p>Afsluitingen kunnen worden gerealiseerd met hekwerk of geplastificeerde draad met een maximale hoogte van 3,00 m, al dan niet in combinatie met haagplanten. Visueel gesloten afsluitingen zoals betonplaten zijn niet toegestaan.</p> <p>De inrichting van private ontsluitingsweg(en) dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is.</p>
--	---



Artikel 3 Landschappelijke integratie – indicatieve overdruk

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
 <p>voorbeeld van de 3 verschillende mogelijkheden tot landschappelijke integratie.</p>	<p>3.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De bouwvrije strook is bestemd als groenzone en dient als dusdanig te worden aangelegd of in zijn staat bewaard met als doel de bedrijfsgebouwen landschappelijk te integreren. De zone is enkel toegankelijk voor onderhoudswerken. Andere activiteiten of opslag in open lucht zijn niet toegestaan.</p> <p>De aanduiding landschappelijke integratie is indicatief. Deze kan gerealiseerd worden op de grenzen van de bedrijfskavel zoals aangegeven op het grafische plan, maar kan ook gerealiseerd worden ter hoogte van de constructies waarvoor een landschappelijke integratie vereist is.</p> <p>Het artikel hangt samen met ‘tijdelijke ambachtelijke gebruik’: bij het uitdoven van de activiteiten zoals bekend bij de inwerkingtreding van dit RUP, vervalt de bestemming in overdruk ‘landschappelijke integratie’ en wordt de onderliggende bestemming onverminderd van kracht.</p> <p>3.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Er dient steeds een landschappelijke integratie van de bedrijfsconstructies te gebeuren. Dit kan worden gerealiseerd door het voorzien van een visueel gesloten groenbuffer op de rand van de bedrijfskavel en/of door het bufferen van de afzonderlijke constructie(s), en/of door het verzekeren van een architecturale meerwaarde van de constructie(s). De inrichting van de groene delen van de ruimte wordt als een geheel ontworpen en gerealiseerd.</p> <p>De stroken voor landschappelijke integratie dienen beplant te worden met streekeigen hoog- en laagstammige bomen en struiken, in die mate dat een kwalitatief en visueel gesloten groenscherm bekomen wordt van minstens 3,00m hoog (zoals bosgoed, hakhoutmengelingen en heestermassieven). Minstens om de</p>

In de strook waar de representatieve bedrijfsruimte dient te worden gerealiseerd, zijn reeds delen van de riolering aangelegd met putdeksel, hier kan geen opgaand groen worden voorzien.

12 m dient een hoogstamboom te worden geplaatst die verder kan uitgroeien tot een hoogte van minimaal 8m.

Indien de landschappelijke integratie wordt gerealiseerd op de perceelsgrenzen, bedraagt de minimale breedte aan de zijkanten van het perceel minimaal 1m en mag deze gerealiseerd worden door een haag; aan de achterzijde bedraagt de breedte minimaal 6 m en kan deze worden gerealiseerd zonder opgaand groen met de mogelijkheid tot gedeeltelijk gebruik van een waterdoorlatende verharding, voor zover dit noodzakelijk is voor het bereiken van de zone achter de gebouwen .

In deze zone kunnen ondergrondse leidingen dwars op de bufferstrook worden aangelegd, maar kunnen geen gebouwen worden opgetrokken. Herbouw van bestaande constructies binnen deze zone is niet toegestaan: constructies dienen bij herbouw beperkt te worden binnen de daartoe voorziene bestemmingszones en volgens de bijhorende voorschriften.

Binnen deze zone is elke verharding of toegang voor mechanisch verkeer verboden, behoudens de noodzakelijke doorgangen voor hulpdiensten en onderhoudsverkeer, voor zover het karakter van de groenbuffer niet wordt aangetast.

Waar de zone grenst aan het openbare domein, dient de landschappelijke integratie te worden gerealiseerd als een niet-overrijdbare representatieve bedrijfsruimte, behoudens de noodzakelijke toegang(en) tot het bedrijf. Deze representatieve bedrijfsruimte dient een groene inrichting met lage heesters in combinatie met laag-en/of hoogstammige bomen te krijgen teneinde een fraai straatbeeld te verzekeren. De inrichting van de zone dient te worden afgestemd op voortuinen in de omgeving. Parkeerruimte of opslag in deze strook is verboden. De breedte van de strook 'representatieve bedrijfsruimte' is minimaal 1m en kan worden gerealiseerd met een haag.

De inrichting van private ontsluitingsweg(en) dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is.

De effectieve realisatie van de landschappelijke integratie conform grafisch plan en voorschriften dient binnen de drie jaar te worden gerealiseerd na inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan en wordt uiterlijk afgetoetst bij het toekennen van de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning.

◀--▶ **Artikel 4 Toegang mechanisch verkeer – indicatief**

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p>Deze indicatieve aanduiding op het grafische plan geeft aan waar de bedrijfsruimte wordt ontsloten naar het openbare domein. De effectieve toegang op het terrein kan verschillen van de aanduiding op het grafisch plan, dit dient te worden gemotiveerd waarbij er rekening wordt gehouden met het mobiliteitsprofiel van het bedrijf en de ruimere verkeerssituatie.</p> <p>Maximaal twee toegangen tot het bedrijf kunnen worden gerealiseerd. De breedte van een toegangsweg bedraagt maximaal 7,5 m. Gemotiveerd afwijken is mogelijk in functie van de verkeersveiligheid.</p> <p>De inrichting van private ontsluitingsweg(en) dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is.</p>

Deelplan 4 Bedrijvigheid Sint-Jobsstraat

Artikel 1 Zone voor wonen

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>Typevoorschrift wonen</p> <p>het opnemen van een typevoorschrift 'wonen' maakt een flexibele invulling mogelijk en is afgestemd op 'woongebied volgens gewestplan' op de aangrenzende percelen.</p>	<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</i></p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</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. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; – de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; – de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; – de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; – de bestaande of gewenste woondichtheid; – de integratie in de omgeving. <p>Er kan slechts één bedrijfswoning worden opgericht. Het opsplitsen van eigendom tussen woning en bedrijf is niet mogelijk. Indien de bedrijvigheid in de achterliggende zone uitdooft, kan de woning verder blijven bestaan als residentiële woning.</p>



Artikel 2 Zone voor woongebied en kleinschalige bedrijvigheid

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>Het is niet de bedoeling hier nieuwe woningen toe te laten. Na het uitdoven van de bedrijvigheid, kan de zone worden opgesplitst en toegevoegd aan de tuinen van de bestaande woningen aan de Sint-Jobstraat.</p> <p>Nieuwe aan het wonen verwante functies kunnen enkel worden toegestaan indien verzoenbaar met de aangrenzende woonfuncties en voor zover deze lager in dynamiek zijn dan het huidige bedrijf. Hoogdynamische functies zoals een fuifzaal of grootschalige handelsactiviteiten kunnen hier niet.</p> <p>Criteria die gehanteerd zullen worden bij het bepalen van een lagere dynamiek van een bedrijf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verkeersgeneratie; - schaal; - landschappelijke integratie; - mate van milieueffecten; - ... 	<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</i></p> <h3>2.1 Bestemmingsvoorschriften</h3> <p>De zone is bestemd voor de inrichting van</p> <ul style="list-style-type: none"> – woongebied en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen; – Een lokaal ambachtelijk bedrijf voor metaalwerken en productie van technische onderdelen voor theater; – Een lokaal ambachtelijk bedrijf met een lagere dynamiek en impact op de omgeving dan het bestaande bedrijf zoals aanwezig bij de inwerkingtreding van dit RUP; en verzoenbaar met de woonomgeving. <p>De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2 van het Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is verboden.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals receptie, toonzaal en administratieve ruimten, de bedrijfswoning is hier niet inbegrepen. De nevenbestemmingen maken maximaal 25% uit van de bedrijfsgebouwen. Nevenbestemmingen die niet ondersteunend zijn aan de bedrijfsactiviteiten in functie van de hoofdbestemming zijn niet toegelaten.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p>

Gebouwen dienen steeds gericht naar Sint-Jobstraat, nieuwe woningen achter het bestaande woonlint zijn uitgesloten.

Het opsplitsen in meerdere bedrijven dan deze die aanwezig zijn bij de inwerkingtreding van het RUP of onderverhuren aan een ander bedrijf is niet toegestaan.

Niet bebouwde ruimte kan worden verhard in functie van circulatie en opslag of krijgt een groene inrichting in functie van landschappelijke integratie van het bedrijf.

2.2 ***Inrichtingsvoorschriften***

De totale oppervlakte van de bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen zoals bekend bij inwerkingtreding van het RUP, geldt als de maximum oppervlakte bij verbouwing en/of herbouw van de bedrijfsgebouwen, minus de stroken voor landschappelijke integratie. Uitbreiding van de bedrijfsgebouwen is slechts toegestaan in functie van veiligheid of om te voldoen aan de geldende milieureglementering. Optimalisering van de bedrijfssite is mogelijk door het verplaatsen van de bedrijfsgebouwen naar een locatie binnen de site die beter gelegen is inzake landschappelijke integratie.

Bij herbouw dient het zwaartepunt van de nieuwe gebouwen in aansluiting te zijn met het openbare domein. De meer representatieve gebouwen worden naar het openbare domein gericht.

Alle constructies in functie van de bestemming zijn toegelaten, zoals onder meer werk- en opslagplaatsen, kantoorruimte, sanitair etc., mits inachtneming van de vigerende veiligheidsvoorschriften. Nevenbestemmingen dienen fysisch te worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen.

Bij herbouw van bestaande bedrijfsgebouwen hebben deze een maximale kroonlijsthoogte van 7,00m en bestaan deze uit maximaal 2 bouwlagen. Een plat dak is verplicht. Gemotiveerd afwijken van de bouwhoogte is mogelijk indien de bedrijfsactiviteit een hogere bouwhoogte vereist en de gevraagde afwijking inpasbaar blijft in de omgeving en niet visueel resulteert in een derde bouwlaag. Voor het bouwen van nieuwe constructies en herbouw, dient de afstand tot de grens van de bedrijfskavel minimum gelijk te zijn aan de kroonlijsthoogte van de constructie.

Bij het uitdoven van de bedrijfsactiviteiten in deze zone, kan het woongebied een functie van tuinruimte opnemen, aansluitend bij de bestaande woningen aan de Sint-Jobstraat.

Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen. De verschillende gebouwen dienen wat betreft verschijningsvorm en materiaalgebruik een eenheid na te streven.

Bij het inrichten van de zone als tuinruimte is het belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving. De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en de woningbijgebouwen. Het oprichten van constructies wordt beperkt tot 40m² voor losstaande woningbijgebouwen. Het oprichten van carports is toegestaan. De aanleg van niet overdekte constructies wordt beperkt tot maximaal 80m² per goed in zijtuin en achtertuin.

De zone kan worden verhard in functie van toegangen, circulatie, laad- en loskades en parking:

- opslag in open lucht is niet toegestaan;
- het stallen van het eigen voertuigenpark dient volledig te gebeuren op eigen terrein;
- het terrein wordt als dusdanig ingericht dat circulatie en manoeuvres bij het laden en lossen volledig op het eigen bedrijfsterrein kunnen plaatsvinden.

Niet-bebouwde en niet verharde perceelsdelen die niet worden aangewend in functie van de bestemming dienen ingericht te worden als groene ruimte.

Het uitwerken van de landschappelijke integratie moet volledig zijn uitgevoerd in het eerstvolgende plantseizoen na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning binnen de “zone voor woongebied en kleinschalige bedrijvigheid”.

Afsluitingen kunnen worden gerealiseerd met hekwerk of geplastificeerde draad met een maximale hoogte van 3,00 m, al dan niet in combinatie met haagplanten. Visueel gesloten afsluitingen zoals betonplaten zijn niet toegestaan.

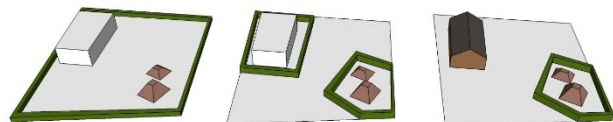
De inrichting van private ontsluitingsweg(en) dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is.

Artikel 3 Zone voor parkgebied

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
Typevoorschrift parkgebied	<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen</i></p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstellen en de ontwikkeling van een park of groenzone. Dit gebied heeft ook een sociale functie.</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p> <p>Binnen deze zone is elke verharding of toegang voor mechanisch verkeer verboden, behoudens de noodzakelijke doorgangen voor hulpdiensten en onderhoudsverkeer.</p>

Artikel 4 Landschappelijke integratie – indicatieve overdruk

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p>4.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De bouwvrije strook is bestemd als groenzone en dient als dusdanig te worden aangelegd of in zijn staat bewaard met als doel de bedrijfsgebouwen landschappelijk te integreren. De zone is enkel toegankelijk voor onderhoudswerken. Andere activiteiten of opslag in open lucht zijn niet toegestaan.</p>



voorbeeld van de 3 verschillende mogelijkheden tot landschappelijke integratie.

Door de bebouwing tot op de perceelgrenzen kan de landschappelijke integratie pas vorm krijgen na de eventuele herbouw van de bedrijfsgebouwen – uitgezonderd het deel gelegen aan de Ringweg. De bedrijfsgebouwen dienen dan zodanig te worden herbouwd dat een volwaardige landschappelijke integratie kan worden uitgewerkt.

De aanduiding landschappelijke integratie is indicatief. Deze kan gerealiseerd worden op de grenzen van de bedrijfskavel zoals aangegeven op het grafische plan, maar kan ook gerealiseerd worden ter hoogte van de constructies waarvoor een landschappelijke integratie vereist is.

Het artikel hangt samen met ‘zone voor woongebied en kleinschalige bedrijvigheid’: bij het verdwijnen van de bedrijfsactiviteiten in die zone, vervalt de bestemming in overdruk ‘landschappelijke integratie’ en wordt de onderliggende bestemming onverminderd van kracht.

4.2 Inrichtingsvoorschriften

Er dient steeds een landschappelijke integratie van de bedrijfsconstructies te gebeuren. Dit kan worden gerealiseerd door het voorzien van een visueel gesloten groenbuffer op de rand van de bedrijfskavel en/of door het bufferen van de afzonderlijke constructie(s), en/of door het verzekeren van een architecturale meerwaarde van de constructie(s). De inrichting van de groene delen van de ruimte wordt als een geheel ontworpen en gerealiseerd.

De stroken voor landschappelijke integratie dienen beplant te worden met streekeigen hoog- en laagstammige bomen en struiken, in die mate dat een kwalitatief en visueel gesloten groenscherm bekomen wordt van minstens 3,00m hoog (zoals bosgoed, hakhoutmengelingen en heestermassieven). Minstens om de 12 m dient een hoogstamboom te worden geplaatst die verder kan uitgroeien tot een hoogte van minimaal 8m. Indien de landschappelijke integratie wordt voorzien op de randen van de bedrijfskavel, heeft deze een minimumbreedte van 5m, ter hoogte van de bedrijfswoning aan de Sint-Jobstraat heeft deze een minimumbreedte van 1m en kan deze bestaan uit een haag.

In deze zone kunnen ondergrondse leidingen dwars op de bufferstrook worden aangelegd, maar kunnen geen gebouwen worden opgetrokken. Herbouw van bestaande constructies binnen deze zone is niet toegestaan: constructies dienen bij herbouw beperkt te worden binnen de daartoe voorziene bestemmingszones en volgens de bijhorende voorschriften.

Binnen deze zone is elke verharding of toegang voor mechanisch verkeer verboden, behoudens de noodzakelijke doorgangen voor hulpdiensten en onderhoudsverkeer, voor zover het karakter van de groenbuffer niet wordt aangetast.

	<p>De inrichting van private ontsluitingsweg(en) dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is.</p> <p>De effectieve realisatie van de landschappelijke integratie conform grafisch plan en voorschriften dient na herbouw van de bedrijfsgebouwen te worden gerealiseerd na inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan en wordt afgetoetst bij het toekennen van de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning.</p>
--	--

◀...▶ **Artikel 5 Toegang mechanisch verkeer – indicatief**

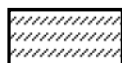
Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p>Deze indicatieve aanduiding op het grafische plan geeft aan waar de bedrijfsruimte wordt ontsloten naar het openbare domein. De effectieve toegang op het terrein kan verschillen van de aanduiding op het grafisch plan, dit dient te worden gemotiveerd waarbij er rekening wordt gehouden met het mobiliteitsprofiel van het bedrijf en de ruimere verkeerssituatie.</p> <p>Maximaal één toegang tot het bedrijf kan worden gerealiseerd. De breedte van een toegangsweg bedraagt maximaal 7,5 m. Gemotiveerd afwijken is mogelijk in functie van de verkeersveiligheid. De toegang wordt verplicht georiënteerd naar de Sint-Jobsstraat.</p> <p>De inrichting van private ontsluitingsweg(en) dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is.</p>

Deelplan 5 Bedrijvigheid Langepad

Artikel 1 Zone voor bos

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: bos</i></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> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <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 noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het

<p>Binnen de zone is het toegelaten bestaande vergunde of vergund geachte woningen te verbouwen, herbouwen en uit te breiden tot maximum 750 m³. De bedrijfswoning wordt ofwel geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen ofwel losstaand gerealiseerd. Bij losstaande woningen kan het niet de bedoeling zijn dat bijkomend bomen dienen te worden gerooid.</p> <p>Indien de bedrijvigheid wordt stopgezet, dient de bedrijfssite te worden gesaneerd binnen de twee jaar. De bedrijfsgebouwen en eventuele overige bedrijfsinfrastructuur dient te worden verwijderd zodat de bosbestemming volledig wordt hersteld. Afbraak, verbouwingen, herbouw en herstel dienen gezamenlijk in één en dezelfde vergunning te worden geregeld. Binnen deze zone voor bos kan uiteindelijk één woning per voormalig bedrijf worden behouden, voor zover in overeenstemming met het geldende wettelijke kader.</p>	<p>herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.</p> <p>Binnen de zone is het toegelaten vergunde of vergund geachte woningen te verbouwen, herbouwen en uit te breiden tot maximum 750 m³, waarbij de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is. De bedrijfswoning wordt ofwel geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen ofwel losstaand gerealiseerd.</p> <p>Als een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.</p> <p>Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot één woning per bestaand bedrijf zoals bekend bij de inwerkingtreding van het RUP.</p> <p>Funciewijziging van (geacht) vergunde bedrijfswoning naar zuiver residentiële woning is enkel toegelaten na het verwijderen van alle bedrijfsgerelateerde constructies en het realiseren van een bosherstel. Dit dient te gebeuren binnen de twee jaar na de stopzetting van de bedrijvigheid. Bovendien kan enkel een vergund of vergund geachte woning worden behouden.</p>
---	--



Artikel 2 Tijdelijk ambachtelijk gebruik

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p>2.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De zone is bestemd voor de inrichting van</p> <ul style="list-style-type: none"> – Enerzijds een lokaal ambachtelijk bedrijf voor orgelbouw met bijhorende opslagruimte (deelzone A); – Anderzijds een lokaal ambachtelijk bedrijf voor schrijnwerkerij met bijhorende opslagruimte (deelzone B);

De regularisatie van een bedrijfswoning en de overige bedrijfsgebouwen, dient te gebeuren binnen de drie jaar na de inwerkingtreding van het RUP. Dit houdt in dat de niet vergunde constructies dienen te worden geregulariseerd conform de geldende wetgeving en dat niet regulariseerbare constructies worden afgebroken. Indien deze regularisatie niet geschiedt binnen de drie jaar na inwerkingtreding van het RUP, zal de stad Herentals de juridische situatie opnieuw beoordelen.

Na het stopzetten van de bedrijvigheid wordt de site gesaneerd. Dit houdt in dat binnen twee jaar na stopzetting, het terrein zodanig moet hersteld worden en alle bedrijf-gerelateerde constructies dienen te worden verwijderd en er een bosherstel dient te gebeuren. Een woning + tuinzone kan dan maximaal 40m diep zijn, voor het overige dient het bos te worden hersteld en aangeplant waar nodig.

Hierbij wordt uitgegaan van reeds bestaande activiteiten die behouden kunnen blijven op dezelfde bedrijfskavel, de activiteiten van beide bedrijfskavels zijn niet uitwisselbaar.

De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2 van het Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is verboden.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals receptie, toonzaal en administratieve ruimten, de bedrijfswoning is hier niet inbegrepen. De nevenbestemmingen maken maximaal 25% uit van de bedrijfsgebouwen. Nevenbestemmingen die niet ondersteunend zijn aan de bedrijfsactiviteiten in functie van de hoofdbestemming zijn niet toegelaten.

Per bedrijf kan slechts één bedrijfswoning worden voorzien voor zover het vergunde of vergund geachte karakter van de bedrijfswoning kan worden aangetoond. Het opsplitsen van eigendom tussen woning en bedrijf is niet mogelijk. De eventuele regularisatie van een bedrijfswoning en de overige bedrijfsgebouwen, dient te gebeuren binnen drie jaar na de inwerkingtreding van het RUP.

Het opsplitsen in meerdere bedrijven dan deze die aanwezig zijn bij de inwerkingtreding van het RUP of onderverhuren aan een ander bedrijf is niet toegestaan.

De bestemming is een tijdelijke bestemming, bij het stopzetten van de bedrijfsactiviteiten zoals bekend bij de inwerkingtreding van dit RUP, vervalt de bestemming 'tijdelijk ambachtelijk gebruik' en wordt de onderliggende bestemming onverminderd van kracht. Vanaf dat moment kan de zone zijn basisbestemming, met name "zone voor bos", vervullen. Enkel de (geacht) vergunde bedrijfswoning kan als een zuiver residentiële woning behouden blijven en komt in aanmerking voor verbouwing en herbouw.

2.2 **Inrichtingsvoorschriften**

De totale oppervlakte van de bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen zoals bekend bij inwerkingtreding van het RUP, geldt als de maximum oppervlakte bij verbouwing en/of herbouw van de bedrijfsgebouwen. Uitbreiding van de

bedrijfsgebouwen is slechts toegestaan in functie van veiligheid of om te voldoen aan de geldende milieureglementering. Optimalisering van de bedrijfsite is mogelijk door het verplaatsen van de bedrijfsgebouwen naar een locatie binnen de site die beter gelegen is inzake ontsluiting naar het openbaar domein en meervoudig ruimtegebruik.

Bij herbouw dient het zwaartepunt van de nieuwe gebouwen in aansluiting te zijn met het openbare domein. De meer representatieve gebouwen worden naar het openbare domein gericht. Bestaande hoogstambomen worden maximaal behouden.

Alle constructies in functie van de bestemming zijn toegelaten, zoals onder meer werk- en opslagplaatsen, kantoorruimte, sanitair etc., mits inachtneming van de vigerende veiligheidsvoorschriften. Nevenbestemmingen dienen fysisch te worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen.

Bij herbouw en uitbreiding conform de hierboven weergegeven voorschriften geldt een maximale kroonlijsthoogte van 7,00m en een maximum nokhoogte van 11,00m en maximaal 2 bouwlagen. Gemotiveerd afwijken van de bouwhoogte is mogelijk indien de bedrijfsactiviteit een hogere bouwhoogte vereist en de gevraagde afwijking inpasbaar blijft in de omgeving en niet visueel resulteert in een derde bouwlaag. De afstand tot de grens van de bedrijfskavel dient minimum gelijk te zijn aan de kroonlijsthoogte van de constructie.

Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen. De verschillende gebouwen dienen wat betreft verschijningsvorm en materiaalgebruik een eenheid na te streven.

De zone kan worden verhard in functie van toegangen, circulatie, laad- en loskades, opslag en parking:

- opslag in open lucht is niet toegestaan;
- het stallen van het eigen voertuigenpark dient volledig te gebeuren op eigen terrein
- het terrein wordt als dusdanig ingericht dat circulatie en manoeuvres bij het laden en lossen volledig op het eigen bedrijfsterrein kunnen plaatsvinden

	<p>Niet-bebouwde en niet verharde perceelsdelen die niet worden aangewend in functie van de bestemming dienen ingericht te worden als groene ruimte. Bestaande bomen dienen zoveel mogelijk te worden behouden en worden geïntegreerd in de algemene groenaanleg.</p> <p>Afsluitingen kunnen worden gerealiseerd met hekwerk of geplastificeerde draad met een maximale hoogte van 3,00 m, al dan niet in combinatie met haagplanten. Visueel gesloten afsluitingen zoals betonplaten zijn niet toegestaan.</p> <p>De inrichting van private ontsluitingsweg(en) dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is.</p>
--	--

◀◻▶ **Artikel 3 Toegang mechanisch verkeer – indicatief**

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p>Deze indicatieve aanduiding op het grafische plan geeft aan waar de bedrijfsruimte wordt ontsloten naar het openbare domein. De effectieve toegang op het terrein kan verschillen van de aanduiding op het grafisch plan, dit dient te worden gemotiveerd waarbij er rekening wordt gehouden met het mobiliteitsprofiel van het bedrijf en de ruimere verkeerssituatie.</p> <p>Maximaal één toegang tot het bedrijf kan worden gerealiseerd. De breedte van een toegangsweg bedraagt maximaal 7,5 m. Gemotiveerd afwijken is mogelijk in functie van de verkeersveiligheid.</p> <p>De inrichting van private ontsluitingsweg(en) dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is.</p>

Deelplan 6 Bedrijvigheid Servaas Daemsstraat zone 1

Artikel 1 zone voor agrarisch gebied

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw</i></p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p> <p>In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving en ze gevestigd worden in bestaande landbouwbedrijf zetels. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; – de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft; – de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; – de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen. <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> – 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; – de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden; – het aanbrengen van windturbines alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie. De mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, eventuele verstoring van de uitbating(mogelijkheden) en landschappelijke kwaliteiten dienen in een lokalisatienota te worden beschreven en geëvalueerd. <p>Enkel bij louter agrarische bedrijfsactiviteiten kan er één bedrijfswoning worden opgericht conform de geldende regelgeving. De opdeling van de bedrijfswoning naar meerdere woongelegenheden is niet toegestaan. Het opsplitsen van eigendom tussen woning en bedrijf is niet mogelijk.</p>
--	---



Artikel 2 Ambachtelijk medegebruik

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p>2.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De zone is enkel bestemd voor de inrichting van :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Een lokaal ambachtelijk bedrijf voor grond-, afbraak- en loonwerken; <p>De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2 van het Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de</p>

Uitbreiding inzake milieu/veiligheid kan enkel indien zeer beperkt, dus geen structurele uitbreiding mogelijk (bijv. grootte-orde van 10%).

beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is verboden.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals receptie en administratieve ruimten. De nevenbestemmingen maken maximaal 25% uit van de bedrijfsgebouwen. Nevenbestemmingen die niet ondersteunend zijn aan de bedrijfsactiviteiten in functie van de hoofdbestemming zijn niet toegelaten. Een toonzaal of handelsruimte is niet toegelaten

Bij de bedrijfsactiviteiten die vallen onder het ambachtelijke medegebruik, dus niet louter agrarisch, kan geen bedrijfswoning worden opgericht.

Het opsplitsen in meerdere bedrijven dan deze die aanwezig zijn bij de inwerkingtreding van het RUP of onderverhuren aan een ander bedrijf is niet toegestaan.

De bestemming betreft een overdruk, de onderliggende bestemming blijft onverminderd van kracht.

2.2 **Inrichtingsvoorschriften**

De totale oppervlakte van de bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen zoals bekend bij inwerkingtreding van het RUP, geldt als de maximum oppervlakte bij verbouwing en/of herbouw van de bedrijfsgebouwen. Uitbreiding van de bedrijfsgebouwen is slechts toegestaan in functie van de geldende wetgeving inzake milieu/veiligheid. Bij herbouw dient het zwaartepunt van de nieuwe gebouwen in aansluiting te zijn met het openbare domein. De meer representatieve gebouwen worden naar het openbare domein gericht.

Alle constructies in functie van de bestemming zijn toegelaten, zoals onder meer werk- en opslagplaatsen, kantoorruimte, sanitair etc., mits inachtneming van de vigerende veiligheidsvoorschriften. Nevenbestemmingen dienen fysisch te worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen.

Nieuw te bouwen constructies, met inbegrip van herbouw van bestaande constructies, hebben een maximale kroonlijsthoogte van 7,00m en een maximum nokhoogte van 11,00m en bestaan uit maximaal 2 bouwlagen. Gemotiveerd afwijken van de bouwhoogte is mogelijk indien de bedrijfsactiviteit een hogere bouwhoogte vereist en de gevraagde afwijking inpasbaar blijft in de omgeving en niet visueel

De stroken voor landschappelijke integratie dienen op zodanige wijze te worden geplaatst dat de steunelementen aan het zicht worden onttrokken. Ter hoogte van de grondopslag (boven de steunelementen uit), dient er minstens een transparant scherm aanwezig te zijn.

resulteert in een derde bouwlaag. Voor het bouwen van nieuwe constructies en herbouw, dient de afstand tot de grens van de bedrijfskavel minimum gelijk te zijn aan de kroonlijsthoogte van de constructie.

Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen. De verschillende gebouwen dienen wat betreft verschijningsvorm en materiaalgebruik een eenheid na te streven. De gebouwen dienen landschappelijk te worden geïntegreerd.

De zone kan worden verhard in functie van toegangen, circulatie, laad- en loskades, opslag en parking:

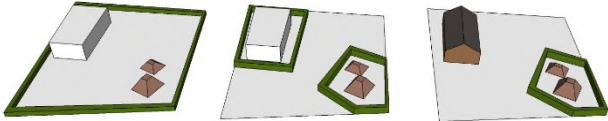
- Grondopslag kan tot een hoogte van 7m. Daarbij mogen steunelementen tot 3m hoogte worden gebruikt. De steunelementen mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbare domein;
- de hoogte van de overige opslag in kader van onmiddellijke afvoer, voortkomende uit de activiteit kan tot maximaal 3 m en mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbare domein.
- het stallen van het eigen voertuigenpark dient volledig te gebeuren op eigen terrein;
- het terrein wordt als dusdanig ingericht dat circulatie en manoeuvres bij het laden en lossen volledig op het eigen bedrijfsterrein kunnen plaatsvinden.

Niet-bebouwde en niet verharde perceelsdelen die niet worden aangewend in functie van de bestemming dienen ingericht te worden als groene ruimte. Bestaande bomen dienen zoveel mogelijk te worden behouden en worden geïntegreerd in de algemene groenaanleg.

Afsluitingen kunnen worden gerealiseerd met hekwerk of geplastificeerde draad met een maximale hoogte van 3,00 m, al dan niet in combinatie met haagplanten. Visueel gesloten afsluitingen zoals betonplaten zijn niet toegestaan.

De inrichting van private ontsluitingsweg(en) dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is.

Artikel 3 Landschappelijke integratie – indicatieve overdruk

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
 <p>voorbeeld van de 3 verschillende mogelijkheden tot landschappelijke integratie.</p>	<p>3.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De bouwvrije strook is bestemd als groenzone en dient als dusdanig te worden aangelegd of in zijn staat bewaard met als doel de bedrijfsgebouwen landschappelijk te integreren. De zone is enkel toegankelijk voor onderhoudswerken. Andere activiteiten of opslag in open lucht zijn niet toegestaan.</p> <p>De aanduiding landschappelijke integratie is indicatief. Deze kan gerealiseerd worden op de grenzen van de bedrijfskavel zoals aangegeven op het grafische plan, maar kan ook gerealiseerd worden ter hoogte van de constructies waarvoor een landschappelijke integratie vereist is.</p> <p>3.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Er dient steeds een landschappelijke integratie van de bedrijfsconstructies te gebeuren. Dit kan worden gerealiseerd door het voorzien van een visueel gesloten groenbuffer op de rand van de bedrijfskavel en/of door het bufferen van de afzonderlijke constructie(s), en/of door het verzekeren van een architecturale meerwaarde van de constructie(s). De inrichting van de groene delen van de ruimte wordt als een geheel ontworpen en gerealiseerd.</p> <p>De stroken voor landschappelijke integratie dienen beplant te worden met streekeigen hoog- en laagstammige bomen en struiken, in die mate dat een kwalitatief en visueel gesloten groenscherm bekomen wordt van minstens 3,00m hoog (zoals bosgoed, hakhoutmengelingen en heestermassieven). Minstens om de 12 m dient een hoogstamboom te worden geplaatst die verder kan uitgroeien tot een hoogte van minimaal 8m.</p>

In deze zone kunnen ondergrondse leidingen dwars op de bufferstrook worden aangelegd, maar kunnen geen gebouwen worden opgetrokken. Herbouw van bestaande constructies binnen deze zone is niet toegestaan: constructies dienen bij herbouw beperkt te worden binnen de daartoe voorziene bestemmingszones en volgens de bijhorende voorschriften.

Binnen deze zone is elke verharding of toegang voor mechanisch verkeer verboden, behoudens de noodzakelijke doorgangen voor hulpdiensten en onderhoudsverkeer, voor zover het karakter van de groenbuffer niet wordt aangetast.

Waar de zone grenst aan het openbare domein, dient de landschappelijke integratie te worden gerealiseerd als een niet-overrijdbare representatieve bedrijfsruimte, behoudens de noodzakelijke toegang(en) tot het bedrijf. Deze representatieve bedrijfsruimte dient een groene inrichting met lage heesters in combinatie met hoogstammige bomen te krijgen teneinde een fraai straatbeeld te verzekeren. Parkeerruimte of opslag in deze strook is verboden. De breedte van de strook 'representatieve bedrijfsruimte' is minimaal 5m.

De inrichting van private ontsluitingsweg(en) dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is.

De effectieve realisatie van de landschappelijke integratie conform grafisch plan en voorschriften dient binnen de drie jaar te worden gerealiseerd na inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan en wordt uiterlijk afgetoetst bij het toekennen van de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning.



Artikel 4 Toegang mechanisch verkeer – indicatief

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p>Deze indicatieve aanduiding op het grafische plan geeft aan waar de bedrijfsruimte wordt ontsloten naar het openbare domein. De effectieve toegang op het terrein kan verschillen van de aanduiding op het grafisch plan, dit dient te worden gemotiveerd waarbij er rekening wordt gehouden met het mobiliteitsprofiel van het bedrijf en de ruimere verkeerssituatie.</p> <p>Maximaal één toegang tot het bedrijf kan worden gerealiseerd. De breedte van een toegangsweg bedraagt maximaal 7,5 m. Gemotiveerd afwijken is mogelijk in functie van de verkeersveiligheid.</p> <p>De inrichting van private ontsluitingsweg(en) dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is.</p>

Deelplan 7 Bedrijvigheid Servaas Daemsstraat zone 2

Artikel 1 zone voor agrarisch gebied

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw</i></p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p> <p>In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving en ze gevestigd worden in bestaande landbouwbedrijfszetels. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; – de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft; – de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; – de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen. <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> – 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; – de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden; – het aanbrengen van windturbines alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie. De mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, eventuele verstoring van de uitbating(mogelijkheden) en landschappelijke kwaliteiten dienen in een lokalisatienota te worden beschreven en geëvalueerd. <p>Enkel bij louter agrarische bedrijfsactiviteiten kan er één bedrijfswoning worden opgericht conform de geldende regelgeving. De opdeling van de bedrijfswoning naar meerdere woongelegenheden is niet toegestaan. Het opsplitsen van eigendom tussen woning en bedrijf is niet mogelijk.</p> <p>Een bestaande vergunde of vergund geachte woning kan behouden blijven binnen het huidig bestaande volume.</p>
--	--



Artikel 2 Ambachtelijk medegebruik

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p>2.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De zone is enkel bestemd voor de inrichting van</p> <ul style="list-style-type: none"> – Een lokaal ambachtelijk bedrijf voor grond-, afbraak- en loonwerken; <p>De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2 van het Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de</p>

Uitbreiding inzake milieu/veiligheid kan enkel indien zeer beperkt, dus geen structurele uitbreiding mogelijk (bijv. grootte-orde van 10%)

beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is verboden.

Een zuivere recyclage activiteit of afvalverwerking is niet toegelaten.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals receptie en administratieve ruimten. De nevenbestemmingen maken maximaal 25% uit van de bedrijfsgebouwen. Nevenbestemmingen die niet ondersteunend zijn aan de bedrijfsactiviteiten in functie van de hoofdbestemming zijn niet toegelaten. Een toonzaal of handelsruimte is niet toegelaten

Bij de bedrijfsactiviteiten die vallen onder het ambachtelijke medegebruik, dus niet louter agrarisch, kan geen bedrijfswoning worden opgericht.

Het opsplitsen in meerdere bedrijven dan deze die aanwezig zijn bij de inwerkingtreding van het RUP of onderverhuren aan een ander bedrijf is niet toegestaan.

De bestemming betreft een overdruk, de onderliggende bestemming blijft onverminderd van kracht.

2.2 **Inrichtingsvoorschriften**

De totale oppervlakte van de bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen zoals bekend bij inwerkingtreding van het RUP, geldt als de maximum oppervlakte bij verbouwing en/of herbouw van de bedrijfsgebouwen. Uitbreiding van de bedrijfsgebouwen is slechts toegestaan in functie van de geldende wetgeving inzake milieu/veiligheid. Dit is inclusief de te regulariseren delen. Bij herbouw dient het zwaartepunt van de nieuwe gebouwen in aansluiting te zijn met het openbare domein. De meer representatieve gebouwen worden naar het openbare domein gericht.

Alle constructies in functie van de bestemming zijn toegelaten, zoals onder meer werk- en opslagplaatsen, kantoorruimte, sanitair etc., mits inachtneming van de vigerende veiligheidsvoorschriften. Nevenbestemmingen dienen fysisch te worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen.

Nieuw te bouwen constructies, met inbegrip van herbouw van bestaande constructies, hebben een maximale kroonlijsthoogte van 7,00m en een maximum nokhoogte van 11,00m en bestaan uit maximaal 2 bouwlagen. Gemotiveerd afwijken

De stroken voor landschappelijke integratie dienen op zodanige wijze te worden geplaatst dat de steunelementen aan het zicht worden onttrokken. Ter hoogte van de grondopslag (boven de steunelementen uit), dient er minstens een transparant scherm aanwezig te zijn.

Omwille van de mogelijke overstromingsgevoeligheid van een groot deel van het terrein, kan een permanente ophoging niet worden toegestaan.

van de bouwhoogte is mogelijk indien de bedrijfsactiviteit een hogere bouwhoogte vereist en de gevraagde afwijking inpasbaar blijft in de omgeving en niet visueel resulteert in een derde bouwlaag. Voor het bouwen van nieuwe constructies en herbouw, dient de afstand tot de grens van de bedrijfskavel minimum gelijk te zijn aan de kroonlijsthoogte van de constructie.

Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen. De verschillende gebouwen dienen wat betreft verschijningsvorm en materiaalgebruik een eenheid na te streven. De gebouwen dienen landschappelijk te worden geïntegreerd.

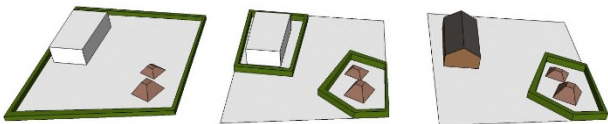
De zone kan worden verhard in functie van toegangen, circulatie, laad- en loskades, opslag en parking:

- Enkel grondopslag wordt toegelaten en dit tot een hoogte van 7m. Daarbij mogen steunelementen tot 3m hoogte worden gebruikt. De steunelementen mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbare domein;
- de hoogte van de overige opslag in kader van onmiddellijke afvoer, voortkomende uit de activiteit kan tot maximaal 3 m en mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbare domein.
- Het permanent ophogen van het terrein wordt niet toegestaan.
- het stallen van het eigen voertuigenpark dient volledig te gebeuren op eigen terrein;
- het terrein wordt als dusdanig ingericht dat circulatie en manoeuvres bij het laden en lossen volledig op het eigen bedrijfsterrein kunnen plaatsvinden.

Niet-bebouwde en niet verharde perceelsdelen die niet worden aangewend in functie van de bestemming dienen ingericht te worden als groene ruimte. Bestaande bomen dienen zoveel mogelijk te worden behouden en worden geïntegreerd in de algemene groenaanleg.

	<p>Afsluitingen kunnen worden gerealiseerd met hekwerk of geplastificeerde draad met een maximale hoogte van 3,00 m, al dan niet in combinatie met haagplanten. Visueel gesloten afsluitingen zoals betonplaten zijn niet toegestaan.</p> <p>De inrichting van private ontsluitingsweg(en) dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is.</p>
--	--

Artikel 3 Landschappelijke integratie – indicatieve overdruk

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p>3.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De bouwvrije strook is bestemd als groenzone en dient als dusdanig te worden aangelegd of in zijn staat bewaard met als doel de bedrijfsgebouwen landschappelijk te integreren. De zone is enkel toegankelijk voor onderhoudswerken. Andere activiteiten of opslag in open lucht zijn niet toegestaan.</p> <p>De aanduiding landschappelijke integratie is indicatief. Deze kan gerealiseerd worden op de grenzen van de bedrijfskavel zoals aangegeven op het grafische plan, maar kan ook gerealiseerd worden ter hoogte van de constructies waarvoor een landschappelijke integratie vereist is.</p> <p>3.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Er dient steeds een landschappelijke integratie van de bedrijfsconstructies te gebeuren. Dit kan worden gerealiseerd door het voorzien van een visueel gesloten groenbuffer op de rand van de bedrijfskavel en/of door het bufferen van de afzonderlijke constructie(s), en/of door het verzekeren van een architecturale meerwaarde van de constructie(s). De inrichting van de groene delen van de ruimte wordt als een geheel ontworpen en gerealiseerd.</p>

voorbeeld van de 3 verschillende mogelijkheden tot landschappelijke integratie.

De stroken voor landschappelijke integratie dienen beplant te worden met streekeigen hoog- en laagstammige bomen en struiken, in die mate dat een kwalitatief en visueel gesloten groenscherm bekomen wordt van minstens 3,00m hoog (zoals bosgoed, hakhoutmengelingen en heestermassieven). Minstens om de 12 m dient een hoogstamboom te worden geplaatst die verder kan uitgroeien tot een hoogte van minimaal 8m.

In deze zone kunnen ondergrondse leidingen dwars op de bufferstrook worden aangelegd, maar kunnen geen gebouwen worden opgetrokken. Herbouw van bestaande constructies binnen deze zone is niet toegestaan: constructies dienen bij herbouw beperkt te worden binnen de daartoe voorziene bestemmingszones en volgens de bijhorende voorschriften.

Binnen deze zone is elke verharding of toegang voor mechanisch verkeer verboden, behoudens de noodzakelijke doorgangen voor hulpdiensten en onderhoudsverkeer, voor zover het karakter van de groenbuffer niet wordt aangetast.

Waar de zone grenst aan het openbare domein, dient de landschappelijke integratie te worden gerealiseerd als een niet-overrijdbare representatieve bedrijfsruimte, behoudens de noodzakelijke toegang(en) tot het bedrijf. Deze representatieve bedrijfsruimte dient een groene inrichting met lage heesters in combinatie met hoogstammige bomen te krijgen teneinde een fraai straatbeeld te verzekeren. Parkeerruimte of opslag in deze strook is verboden. De breedte van de strook 'representatieve bedrijfsruimte' is minimaal 5m.

De inrichting van private ontsluitingsweg(en) dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is.

De effectieve realisatie van de landschappelijke integratie conform grafisch plan en voorschriften dient binnen de drie jaar te worden gerealiseerd na inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan en wordt uiterlijk afgetoetst bij het toekennen van de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning.

◀...▶ **Artikel 4 Toegang mechanisch verkeer – indicatief**

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p>Deze indicatieve aanduiding op het grafische plan geeft aan waar de bedrijfsruimte wordt ontsloten naar het openbare domein. De effectieve toegang op het terrein kan verschillen van de aanduiding op het grafisch plan, dit dient te worden gemotiveerd waarbij er rekening wordt gehouden met het mobiliteitsprofiel van het bedrijf en de ruimere verkeerssituatie.</p> <p>Maximaal één toegang tot het bedrijf kan worden gerealiseerd. De breedte van een toegangsweg bedraagt maximaal 7,5 m. Gemotiveerd afwijken is mogelijk in functie van de verkeersveiligheid.</p> <p>De inrichting van private ontsluitingsweg(en) dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is.</p>