

Gemeentelijk RUP

Aanpassing BPA ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

Gemeente Wellen Ontwerp RUP
Stedenbouwkundige voorschriften
Versie A november 2023

procedurestappen

Startnota	Mei 2022
Scopingnota	Juni 2023
Voorontwerp-RUP	Oktober 2023
Ontwerp-RUP voor voorlopige vaststelling	
Ontwerp-RUP voor definitieve vaststelling	



Redactie

Titel	: RUP “aanpassing BPA Zonevreemde Bedrijven”
Subtitel	: Voorontwerp RUP
dossiernummer	: 180680-71
revisie	: A
Auteur	: Lut Gysenbergs(erkend als ruimtelijk planner) : Brecht Laevens (erkend als ruimtelijk planner) : Wouter Beyen (milieudeskundige)
Gecontroleerd door	: Brecht Laevens (erkend als ruimtelijk planner)
Contact	: Geosted bvba Riemsterweg 117 3742 Bilzen 089.51.53.43 info@geosted.be



Inhoud

1	Algemene bepalingen	8
Art 1.1.:	Grens van het ruimtelijk uitvoeringsplan	8
Art 1.2.:	Bestaande toestand	8
Art 1.3.:	Parkeerplaatsen, laad-en losruimte	8
Art 1.4.:	Algemeen architectonische voorkomen	8
Art 1.5.:	Wijze van meten	9
Art 1.6.:	Gehanteerde begrippen	10
Art 1.7.:	Overgangsbepalingen	12
Art 1.8.:	Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	12
Art 1.9.:	Bepalingen in verband met onbebouwde gronden	12
Art 1.10.:	Bepalingen in verband met duurzaamheid	12
2	Specifieke bepalingen deelplan 1: Autohandel Screurs Russelt	15
Art 2.1.:	Zone voor lokale bedrijvigheid	15
Art. 2.2.:	Zone voor buffer	19
Art. 2.3.:	Zone voor voortuinen	22
3	Specifieke bepalingen deelplan 2: Reizen Baus nv Zonneveldweg	25
Art 3.1.:	Zone voor lokale bedrijvigheid	25
Art. 3.2.:	Zone voor buffer	30
Art. 3.3.:	Zone voor voortuinen	32
4	Specifieke bepalingen deelplan 3: Garage Boes bvba Steenweg Borgloon	34
Art 4.1.:	Zone voor lokale bedrijvigheid	34
Art. 4.2.:	Zone voor buffer	38

Art. 4.3.: Zone voor voortuinen	41
5 Specifieke bepalingen deelplan 4: HAG Overbroekstraat	44
Art. 5.1.: Bouwvrij agrarisch gebied	44

1 Algemene bepalingen

Art 1.1.: Grens van het ruimtelijk uitvoeringsplan

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan.

Art 1.2.: Bestaande toestand

De bestaande toestand is de toestand/activiteiten bij de inwerkingtreding van dit RUP.

Art 1.3.: Parkeerplaatsen, laad-en losruimte

Parkeren, laden en lossen op de openbare weg dienen vermeden te worden. Binnen de daartoe voorziene zones dient ten behoeve van de bedrijvigheid parkeerruimte te worden voorzien met een capaciteit die in verhouding staat tot de personeelsbezetting en het aantal te verwachten bezoekers. Binnen de zones voor lokale bedrijvigheid wordt tevens de noodzakelijke ruimte voorzien voor het laden en lossen.

Art 1.4.: Algemeen architectonische voorkomen

De gebouwen dienen op architecturaal gebied de nodige beeldkwaliteit te bezitten en in harmonie te zijn met elkaar en met de bebouwing in de omgeving, o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en het volume.

Art 1.5.: Wijze van meten

b/t:	de verhouding van het geheel van bebouwde oppervlakte (inclusief overdekte ruimte, exclusief buitenverhardingen) tot de totale terreinoppervlakte van een/de perce(e)l(en).
Begroeningspercentage:	een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.
Bouwdiepte:	de bouwdiepte wordt gemeten vanaf de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstand wordt loodrecht op de bouwlijn gemeten.
Bouwhoogte:	totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de dakrand.
Bouwlaag:	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar)
Bouwlijn:	lijn die de voorste grens van de bebouwing aangeeft.
Bouwwolume:	het bruto-bouwwolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.
Dakrandhoogte:	de hoogte vanaf het referentiepeil tot aan de bovenkant van de dakrand.
Kroonlijsthoogte:	de hoogte vanaf het referentiepeil tot aan de snijlijn van de gevel en het dakvlak.
Referentiepeil:	gemiddeld peil van het voetpad gelegen aan de voorzijde van het perceel of, bij ontbreken ervan, ter hoogte van de rooilijn.
Nokhoogte:	de hoogte vanaf het referentiepeil tot aan het hoogste punt van de dakconstructie, met uitzondering van schouwvolumes.

Art 1.6.: Gehanteerde begrippen

Aanvulling:	terreinophoging t.o.v. de bestaande maaiveld.
Agrarisch toeleverend en verwerkend bedrijf:	het betreft een bedrijf dat een functionele relatie heeft met de landbouw. Het zijn bedrijven die de toelevering van landbouwgrondstoffen afkomstig van landbouwactiviteiten in de omgeving verzorgen;
Ambachtelijk bedrijf:	een productietechnisch bedrijf van een beperkte omvang waar handwerk primeert en niet hinderlijk is voor de omgeving. Professionele en particuliere handel is toegestaan zonder dat het zwaartepunt van de activiteiten op handel ligt.
Atelier/werkplaats:	constructie- en herstelwerkplaats of ruimte voor het herstel van goederen.
Bedrijf en bedrijvigheid:	een bedrijf kan gezien worden als een materiële uiting van een economische activiteit, of een bedrijf is het gebouw of 'inrichting' (cfr milieudecreet) waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. Bedrijvigheid is dan het uitoefenen van een specifieke economische activiteit in een specifieke inrichting.
Beeldkwaliteit:	de kwaliteit van de verschijningsvorm van een gebouw, een object of een omgeving of het geheel daarvan. Het gaat in hoofdzaak om het uitzicht en de onderlinge samenhang tussen de bebouwde en onbebouwde ruimtelijke elementen. Het uitzicht en de samenhang worden enerzijds bepaald door de vormelijke kwaliteiten van de bebouwing (volumes, schaal, fijnkorreligheid, ritme, kleur) en van de onbebouwde ruimte (stratentracé, pleinen, enz.) en anderzijds door ervarings- en waarnemingsaspecten (de kwaliteit van zichten, geluiden of stilte, gevoel voor veiligheid, herkenbaarheid, herbergzaamheid, enz.).
Bestemming:	de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De <u>hoofdbestemming</u> moet steeds gerealiseerd worden; <u>Ondergeschikte bestemmingen</u> zijn ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Dit houdt in dat de ondergeschikte bestemmingen samen niet meer dan 49% van de bruto-vloeroppervlakte innemen.

Buffer:	Wanneer ondergeschikte functies niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden. zone die op dusdanige wijze wordt ingericht dat zij een afschermdende functie kan vervullen tussen de zone die potentiële overlast veroorzaakt voor een andere zone.
Constructie:	een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.
Diensten:	bedrijvigheid waarbij diensten worden geleverd, waarbij dit eerder in de zakelijke sfeer wordt gezien (bank, adviesbureau, verzekering, etc.).
Distributiebedrijf:	opslag en overslag van goederen, al dan niet met eigen verdeelmogelijkheden (transportmiddelen).
Eengezinswoning:	een afzonderlijk (deel van een) gebouw dat hoofdzakelijk bedoeld is voor bewoning door één gezin.
Gebouw:	elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte omvat.
Garagebedrijf:	een bedrijf dat reparaties en onderhoud aan motorvoertuigen verricht en/of bepaalde diensten met betrekking tot motorvoertuigen aanbiedt (verkoop, verhuur,...)
Groothandel:	een onderneming die voor eigen rekening en risico goederen verhandelt die buiten de onderneming zijn vervaardigd en aan bedrijfsmatige (niet consumptieve) afnemers worden afgeleverd.
Herbouwen:	een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.
Handel:	het kopen en verkopen van goederen, diensten en/of energie.
Horeca	hotels, motels restaurants en cafés.
Hellend dak:	dak dat een gebouw afdekt onder hellingen die hoger zijn dan 10%
Hoogstammige bomen:	onder hoogstammige bomen worden de bomen beschouwd die op een hoogte van 1,00m boven het maaiveld een stamomtrek hebben van 1,00m.
Industrie :	productief technisch bedrijf, waar machinewerk primeert.
Industrieel ogende materialen:	

	Industrieel ogende materialen zijn materialen die doorgaans gebruikt worden in industriebouw.	Opslagruimte:	ruimten (ofwel in openlucht, ofwel onder een dak ofwel in een gesloten ruimte) waarin goederen worden bewaard in afwachting van ver- of bewerking, verkoop of verzending of distributie.
Integraal waterbeheer:	duurzaam waterbeheer dat rekening houdt met alle aspecten van het waterbeheer; zowel met de behoefte van de huidige generatie als van de komende generaties.	Perceel:	een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het GRB op het moment van de opmaak van dit RUP.
Kantoor:	gebouw of gedeelte van een gebouw dat gebruikt wordt voor dienstverlenende of administratieve activiteiten	Perceelsgrens:	een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het GRB dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen, splitsingen of samenvoegingen steeds aangepast worden.
Kleinhandelsbedrijf:	een distributie-eenheid waarvan de activiteit bestaat uit het te koop aanbieden of wederverkopen van goederen aan consumenten, zonder die goederen andere behandelingen te laten ondergaan dan de behandelingen die in de handel gebruikelijk zijn;	Plat dak:	dak dat een gebouw afdekt onder en helling die lager is dan 10% eventueel ook uit te bouwen als dakterras.
Kleine landschapselementen (KLE's):	de kleine landschapselementen zijn de strook-, lijn-, en puntvormige elementen in een landschap, en worden gevormd door natuurlijke elementen zoals een bomenrij, grachten, struweel, solitaire bomen, enz.	Showroom/toonzaal:	ruimte voor het tentoonstellen van producten /goederen.
Klimaatboom	Klimaatbomen zijn houtige gewassen die oud kunnen worden en bestand zijn tegen droogte, hogere temperaturen en vorst. Voor de soortenkeuze van de klimaatbomen wordt verwezen naar de website van de provincie Limburg: www.klimaatbomeninlimburg.be .	Uitgravingen:	reliëf wijziging van het terrein t.g.v. van het uitgraven onder het maaiveld/
Logistiek:	Een logistiek bedrijf richt zich op de distributie, opslag en het transport en verzorgt de toeleveringsketen (of een deel daarvan) tot de klant.	Verharding:	behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.
Lokaal bedrijf:	een be-verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening, dat en verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving (schaal van de kern,..) en beperkt is van omvang.	Verbouwen:	aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden
Niet-bebouwbare oppervlakte:	het totaal van alle oppervlakken op een perceel of in een bestemmingszone, waar geen gebouw of constructie opgericht is. Het betreft hier een groene ruimte, terrassen, parkeerplaatsen, op-ritten, laad- en loszones, enz.	Verkoop vloeroppervlakte:	de oppervlakte, bestemd voor het te koop aanbieden of de verkoop die toegankelijk is voor publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten. Die oppervlakte omvat eveneens de kassazones, de zones die zich achter de kassa bevinden en de inkomruimte.
Onderhoudswerken:	werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.	Woonentiteit:	lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen. Worden niet beschouwd als woonentiteiten: entiteiten die deel uitmaken van toeristische accommodaties of van collectieve verblijfsaccommodaties, zoals de tehuizen voor bejaarden, de verpleeginrichtingen, de kazernes, de internaten, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen, de kloosters, de opvangcentra, de gevangenissen.
		Zone:	een op het grafisch plan aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

Art 1.7.: Overgangsbepalingen

Tenzij anders bepaald in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften per bestemmingszone, zijn de onderstaande overgangsbepalingen van toepassing.

Aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die niet voldoen aan de voorschriften betreffende inrichting mogen onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd evenals verbouwings- en/of renovatiewerken en beperkte uitbreidingen. Onder beperkte uitbreidingen worden werken verstaan met een uitbreiding van de bestaande vergunde of vergund geachte bebouwde oppervlakte tot maximum 10% van de bestaande vergunde of vergund geacht bebouwde oppervlakte bij de inwerkingtreding van dit RUP.

Voor een verbouwing waarbij tussen de 10% en 60% van de bestaande bebouwde oppervlakte van het gebouw gewijzigd wordt, dienen enkel de werkzaamheden waarvoor de vergunning van toepassing is te voldoen aan de voorschriften van dit RUP.

Bij verbouwingen waarbij meer dan 60% van de bestaande bebouwde oppervlakte gewijzigd wordt, dient de bebouwing in zijn geheel in overeenstemming te zijn met de voorschriften van dit RUP.

De bestaande vergunde of vergund geachte functies die niet in overeenstemming zijn met de bestemmingsvoorschriften kunnen behouden blijven. Inzake inrichting gelden de stedenbouwkundige voorschriften uit het desbetreffende artikel en bovenstaande overgangsbepalingen.

Het overgangsrecht doet, aangaande de bestemming, geen afbreuk aan de gelding van de basisrechten voor zonevrije constructies, zoals geregeld in titel 4, hoofdstuk 4, afdeling 2 van de VCRO².

² VCRO= Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art 1.8.: Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

De aanleg van groene en verharde openbare ruimte, nutsleidingen, gebouwen voor openbaar nut of noodzakelijke infrastructuurwerken wordt overal binnen het plangebied toegestaan, voor zover de hoofdbestemming van deze zone niet in het gedrang komt.

Art 1.9.: Bepalingen in verband met onbebouwde gronden

Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van vergunde werkzaamheden die kaderen in de oprichting of uitbreiding van de gebouwen of de aanleg van parkeergelegenheden. Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van dergelijke vergunde werkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Reclame-inrichtingen zijn hier niet toegelaten.

Art 1.10.: Bepalingen in verband met duurzaamheid

Energie

Installaties voor duurzame energiewinning zijn toegelaten mits een goede landschappelijke inpassing haalbaar is. Zonnepanelen zijn enkel toegelaten op de daken van gebouwen. Op hellende daken worden ze verplicht geïntegreerd in het hellend dakvlak. Op platte daken komt de installatie niet hoger dan 1m boven de dakrand. Groendaken zijn eveneens toegelaten.

Groen

Alle onbebouwde delen van de zones voor lokale bedrijvigheid die gedurende lange periode niet ingeschakeld worden voor bedrijvigheid zullen beplant worden met inheemse standplaatsgeschikte soorten.

Waardevolle groenelementen en kleine landschapselementen (KLE's) dienen zoveel als mogelijk behouden te blijven en kwalitatief geïntegreerd te worden in de aanleg van de betreffende zone.

Nieuw aan te planten groenelementen bestaan uit geschikte streekeigen soorten. De voorgeschreven beplantingen zullen bestaan uit inheemse (klimaat)bomen en struiken. Het betreft beplanting, of plantengroei, die van nature, spontaan voorkomt bij de fysische

omstandigheden die zich in deze streek en/of op deze specifieke plaats voordoen. Deze planten kunnen zowel van autochtone oorsprong zijn, dan wel in het verleden ingevoerd en inmiddels geïntegreerd in het natuurlijk milieu. Meidoornhagen zijn uitgesloten gezien de aanwezigheid van bacterievuur of perenvuur die schadelijk zijn voor de perenteelt.

De te gebruiken plantensoorten voor hagen en houtkanten zijn bij voorkeur: Sleedoorn, Rode Kornoelje Spaanse aak, Hondsrös, Inlandse vogelkers, Sporkehout, Gewone vlier, Gelderse roos, , Sporkehout, Hazelaar, Liguster, Gewone vlier, Kardinaalsmuts.

De te gebruiken plantensoorten voor hoogstambomen zijn bij voorkeur de volgende klimaatbomen: Zomereik, Wintereik, Winterlinde, Zilverlinde, Gladde iep, Es, Haagbeuk, Beuk en Zwarte els.

Voor de soortenkeuze van de klimaatbomen wordt verwezen naar de website van de provincie Limburg: www.klimaatbomeninlimburg.be.

Materiaalgebruik

De duurzaamheid moet worden gezocht in het zuinig grondgebruik, maar ook in een architectuur met een gunstige energiehuishouding.

De bebouwing wordt opgetrokken in duurzame, functionele en esthetisch verantwoorde materialen, doch met mogelijke toepassing van gestandaardiseerde en/of geprefabriceerde bouwelementen. Het gebruik van natuurlijke materialen is noodzakelijk. Dit betekent het gebruik van materialen als hout, handgevormde baksteen, bamboe, zink, koper, beton, glas, staal,

Maximum 10% van de totale oppervlakte van het bouwvolume mag uit kunstmatige materialen opgebouwd zijn.

Het kleur-/materiaalgebruik is ingetogen, eigentijds en duurzaam.

Voor alle van buitenaf zichtbaar blijvende gevelmaterialen en dakbedekkingen geldt dat het geheel harmonisch dient samengesteld te worden, esthetisch verantwoord dient te zijn en aangepast dient te zijn aan het ruimtelijk voorkomen van het gebouw en zijn omgeving.

Verharding

Verhardingen worden zoveel als mogelijk aangelegd in waterdoorlatende materialen, tenzij dit omwille van (bouw)technische en/of milieu-hygiënische redenen niet mogelijk blijkt.

Verlichting

Verlichting wordt zodanig ingepland dat de hinder ten aanzien van de omgeving minimaal is. Verlichting moet functioneel zijn. Verstrooiing van verlichting moet vermeden worden.

Enkel energie-efficiënte verlichting is toegelaten.

Water

Voorzieningen en inrichtingen in het kader van integraal waterbeheer zoals onder meer het voorzien van groendaken en de aanleg van wadi's, vijvers en bufferbekkens, zijn overal binnen het plangebied toegestaan voor zover de hoofdbestemming van deze zone niet in het gedrang komt.

Bij het uitvoeren van infiltratie- of buffermaatregelen moet voor nieuwe structuren zoveel als mogelijk gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten of vijvers (wadi's). Deze ruimtes moeten dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis, gebouwen en andere verhardingen.

Alle inrichtingen en voorzieningen voor waterberging en infiltratie worden op een kwaliteitsvolle wijze geïntegreerd in de aanleg van de zone.

Modderwateroverlast kan voorkomen worden door het plaatsen van een waterremmende voorziening (houtwal, houtkant of dijkje). De wenselijkheid/noodzaak van dergelijke voorzieningen dient op projectniveau onderzocht te worden.

Bij het uitvoeren van infiltratie- of buffermaatregelen moet voor nieuwe structuren zoveel als mogelijk gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten of vijvers (wadi's). Deze ruimtes moeten dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis, gebouwen en andere verhardingen.

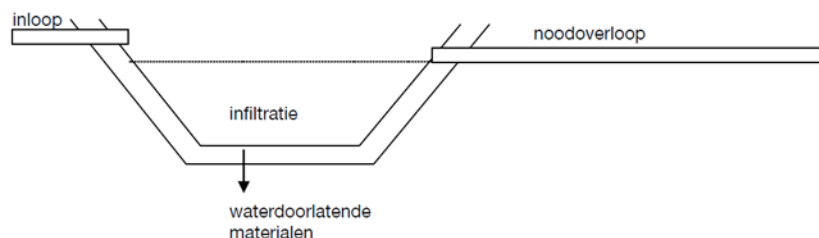
Alle inrichtingen en voorzieningen voor waterberging en infiltratie worden op een kwaliteitsvolle wijze geïntegreerd in de aanleg van de zone.

Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1 000 m² moet door de vergunningverlenende instantie advies worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater. In het kader daarvan moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden: Het volume van de open infiltratievoorziening moet minimaal 250 m³/ha verharde oppervlakte bedragen (los van de aanwezige hemelwaterputten), de infiltratieoppervlakte moet minimaal 4 % van de verharde oppervlakte bedragen. Indien een infiltratieproef wordt uitgevoerd kan de dimensionering van de infiltratievoorziening aangepast worden aan de infiltratieoppervlakte en de infiltratiecapaciteit (rekening houdend met een

terugkeerperiode van 20 jaar). Richtwaarden in dat verband zijn terug te vinden in onderstaande tabel. De infiltratiegracht/bekken moet minimaal 30 cm dekking behouden boven de hoogste grondwaterstand (aan te tonen), en moet vlak of in tegenhelling worden aangelegd. Bodem en wanden moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd en ingezaaid met gras. De infiltratiegracht/bekken kan niet worden beplant met verlandingsvegetatie (bv. riet).

infiltratiecap.	minimale dimensioneringsvoorwaarden	of
20-50 mm/h (fijn zand)	400 m ³ /ha verharde oppervlakte (v.o.), inf.opp. van min. 4 % vd v.o.	250 m ³ /ha vo en 20 % inf.opp.
50-100	350 m ³ /ha vo en 4 % inf.opp.	250 m ³ /ha vo en 10 % inf.opp.
>100	250 m ³ /ha vo en 4 % inf.opp.	

Infiltratievoorziening



2

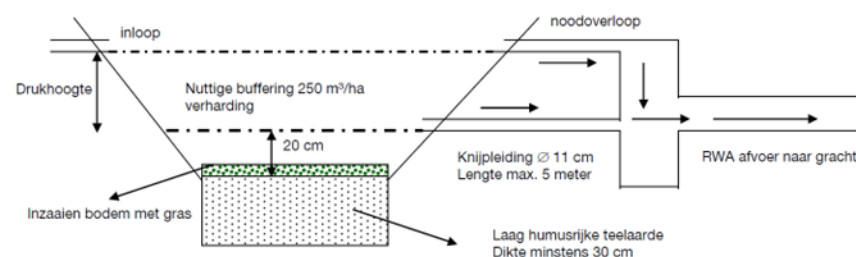
Er moet een dwarsprofiel van het open bufferbekken bijgebracht worden met het niveau van de verschillende inloopleidingen en noodoverloop. Het volume dat voor nuttige buffering instaat is het volume onder de overloop.

Indien bijkomende verharding > 3000 m² en slechte infiltratieproeven: Aangezien de plaatselijke situatie (hoge grondwaterstand, site gevoelig aan erosie/modderoverlast, infiltratiecapaciteit < 20 mm/h volgens de infiltratieproef, ...) het niet toelaat om te infiltreren, is het verantwoord om over te gaan naar buffering met vertraagde afvoer. De open buffering van de aangesloten verharde oppervlakte moet 250 m³/ha verharde oppervlakte bedragen, met een maximaal uitloopdebiet van 20 l/.ha verharde oppervlakte. De terugkeerperiode van de overloop moet minimaal 20 jaar bedragen.

De buffervoorziening moet voorzien zijn van een zo groot mogelijke oppervlakte zodat deze gedimensioneerd kan worden met een kleine drukhoogte (50 – 100 cm) om de

toegelaten vertraagde leegloop van 20 l/s.ha zo goed mogelijk in de praktijk te realiseren d.m.v. een knijpleiding (diameter 11 cm).

Er moet een realistisch en voldoende gedetailleerd dwarsprofiel van het open bufferbekken bijgebracht worden met het exacte niveau (bij voorkeur in TAW) van de verschillende inloopleidingen (o.a. overloop regenwaterput), leegloop (knijpleiding, knijpopening of wervelventiel) en noodoverloop. Het volume dat voor nuttige buffering instaat is het volume tussen de onderkant van de inloop (of noodoverloop) en de onderkant van de leegloop. Bodem en wanden moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd en worden ingezaaid met gras en onder zachte helling (8/4 – 12/4) worden uitgevoerd.



Alle inrichtingen en voorzieningen voor waterberging en infiltratie worden op een kwaliteitsvolle wijze geïntegreerd in de aanleg van de zone.

2 Specifieke bepalingen deelplan 1: Autohandel Screurs Russelt

Art 2.1.: Zone voor lokale bedrijvigheid



Categorie van gebiedsaanduiding: 2° bedrijvigheid

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het deelplan betreft autohandel Screurs, een bedrijf dat tweedehandsauto's aan- en verkoopt en instaat voor onderhoud en herstellingen aan deze auto's.</p> <p>De bedrijfssite bestaat uit een grondgebonden eengezinswoning die ruimtelijk aansluit bij het landelijk woonlint langs Russelt met aansluitend daarachter een werkplaats van ca. 10m bij 20m. De ruimte ernaast en erachter wordt gebruikt voor het stallen van auto's.</p>	<p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de bestemming en beperkte uitbreiding van het bestaand bedrijf. Bij stopzetting van deze activiteiten of een deel ervan zijn de volgende types van bedrijven toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ambachtelijk bedrijf;• Bouwbedrijf;• Garagebedrijf, verkoop, onderhoud en herstelling van voertuigen; <p>De toegelaten activiteiten hebben een lokaal karakter en zijn weinig verkeersgenererend.</p> <p>Ondergeschikt zijn kantoren, diensten en verkoop in toonzalen, voor zover deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. Daarnaast is ook nog één eengezinswoning met buitenruimte en aanhorigheden ten behoeve van de bedrijfsvoering toegelaten per bedrijf.</p> <p>De toegelaten activiteiten mogen geen abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- en trillinghinder veroorzaken voor de omgeving. De activiteiten mogen voor de omgeving ook niet meer hinder veroorzaken dan de bestaande activiteiten, noch een verhoogd brandgevaar inhouden.</p>

Het verdelen of afsplitsen van (delen van) de gebouwen waarin de ondergeschikte bestemmingen zijn ondergebracht, is verboden.

Volgende types van activiteiten/bedrijven zijn niet toegelaten:

- Industrie, milieubelastende bedrijvigheid en Seveso inrichtingen;
- Zuivere kleinhandel, d.w.z. zonder aandeel herstelling, onderhoud en/of productie;
- Zuivere groothandel, d.w.z. zonder aandeel herstelling, onderhoud en/of productie;
- Opslagbedrijf;
- Recuperatiebedrijf;
- Distributie, m.u.v. goederen- en personentransport;
- Horeca;
- Autonome kantoren of dienstverlenende bedrijven.

Inrichting

De volledige zone voor lokale bedrijvigheid is 3.142m² groot (grafisch gemeten). Een b/t van 0,35 komt neer op ca. 1.100m² bebouwbare oppervlakte.

Versnippering van ruimte moet vermeden worden. Hiertoe dient de bebouwing zo compact mogelijk voorzien te worden en aansluitend aan de bestaande bebouwing.

Bebouwing:

- Terreinbezetting
 - De b/t bedraagt maximaal 0,35;
 - Uitbreidingen kunnen evenwel pas in overweging genomen worden en vergund nadat aangetoond is dat de bestaande bebouwing reeds optimaal benut is.
- Inplanting
 - Bebouwing, met inbegrip van eventuele noodzakelijke veiligheidszones, dient volledig binnen de bestemmingszone voorzien te worden. Bebouwing wordt bovendien op minstens 3,00m van de grenzen van de bestemmingszone ingeplant, uitgezonderd waar de bestemmingszone grenst aan de zone voor voortuinen waar de bebouwing tot tegen de grenzen van de bestemmingszone ingeplant kan worden.
 - De bebouwing wordt zo compact mogelijk voorzien en zoveel mogelijk geclusterd met de bestaande bebouwing zodat versnippering van de ruimte vermeden wordt.

Toelichting

In de huidige situatie is de bedrijfswoning vrijstaand. Ruimtelijk sluit deze aan bij het woonlint langs Russelt; een logische inplanting in het straatbeeld.

De ontsluiting gebeurt via Russelt. Vandaag is er links en rechts van de gebouwen een toegang naar de bedrijfssite. De bedrijfssite wordt overwegend via de linkse toegang ontsloten. Russelt is een gewestweg, N754 waarbij de inritten naar percelen beperkt dienen te worden tot één in- en uitrit.

Het achterste deel zal ingericht worden als parking. Om een groen beeld te creëren wordt deze zone in grasdallen voorzien.

Stedenbouwkundig voorschrift

- Een bedrijfswoning mag vrijstaand ingeplant worden of geïntegreerd in het bedrijfsgebouw maar wordt steeds geënt op de voorliggende straat. De vloeroppervlakte bedraagt max. 250m² per woning.
- Vloerpeil
 - Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0,60m boven het peil van de voorliggende weg.
- Bebouwing
 - De bebouwing bestaat maximaal uit 2 bouwlagen.
 - De kroonlijsthoogte bedraagt max. 5,00m.
 - De nokhoogte bedraagt max. 7,00m, uitgezonderd de bedrijfswoning waarvan de nokhoogte max. 9,00m kan bedragen.
 - Enkel platte of hellende daken zijn toegelaten. In geval van een hellend dak bedraagt de dakhelling max. 45°.
 - Technische voorzieningen (zoals airco, schoorstenen,...) kunnen afwijken van deze maximaal toegelaten bouwhoogtes, mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van op het openbaar domein.
- Materialen
 - De materialen zijn vrij te kiezen, maar moeten esthetisch verantwoord zijn en de architectuur ondersteunen en moeten hoogwaardig en duurzaam zijn van aard. Bovendien moeten ze in harmonie zijn met de omgeving.
 - Alle zichtbaar blijvende gevels of geveldelen moeten op een kwaliteitsvolle wijze afgewerkt worden.
 - Er moet een eenheid in vormgeving en materiaalkeuze bestaan tussen verschillende gebouwen die samen één geheel vormen.

Ontsluiting:

- De zone wordt ontsloten via Russelt.
- Er is maximaal één in- en uitrit toegelaten per bedrijf, met een breedte van maximaal 5,00m.

Niet bebouwde ruimte:

- De niet-bebouwde perceelsdelen kunnen aangewend worden voor toegangen, materiaalopslag in open lucht, interne wegenis, laad- en losruimte en parkeren.

Tenzij er sectorale wetgeving bestaat die nadere beperkingen oplegt aangaande afsluitingen, dienen de voorschriften van het RUP gevolgd te worden.

Eventuele verlichting bij de publiciteitsinrichting is niet knipperend en niet schreeuwerig (max. 200 lux op de reclames en de gevel). Er mag geen gebruik gemaakt worden van producten die de lichtweerkaatsing versterken.

Delen die ingericht worden als parking dienen uitgevoerd te worden in grasdallen. Bij een bedrijfswoning is daarnaast ook nog een in omvang beperkt terras toegelaten (max. 30m²). Niet-bebouwde perceelsdelen die niet worden aangewend in functie van de bestemming dienen ingericht te worden als groene ruimte.

- Opslag is toegestaan tot 5,00 m stapelhoogte en de afstand tot de zonegrens moet steeds gelijk zijn aan de stapelhoogte (45°-regel). Elke rommelige aanblik vanaf de grenzen van het perceel moet bovendien aan het oog onttrokken worden door bebouwing of beplanting.
- Reliëfwijzigingen zijn toegelaten als deze beperkt worden tot wat nodig is voor het realiseren van de bestemming en/of het functioneren van de bedrijfsactiviteiten. Ook zijn reliëfwijzigingen toegestaan in functie van voorzieningen voor waterberging en –beheersing.

Afsluitingen:

- Afsluitingen zijn enkel toegelaten in de vorm van een beplanting, al dan niet in combinatie met palen en draad of hekwerk.
- Tenzij er beperkingen worden opgelegd aangaande de hoogte van afsluitingen in functie van verkeersveiligheid, zijn afsluitingen maximaal 2,20m hoog.

Publiciteit:

- Publiciteit is enkel toegelaten voor de bekendmaking van het eigen bedrijf, de activiteiten die er uitgeoefend worden en/of de goederen die er verhandeld worden.
- Zowel publiciteit op de gevel van de bedrijfsgebouwen als vrijstaande publiciteitsinrichtingen zijn toegelaten.
- Vrijstaande publiciteitsinrichtingen zijn maximaal 4,00m hoog, hebben een oppervlakte van maximaal 2,00m² en worden op minstens 3,00m van de grenzen van de bestemmingszone ingeplant. Enkel waar de zone grenst aan de zone voor voortuinen kunnen ze ook tot tegen de grens van de bestemmingszone ingeplant worden.
- Publiciteit tegen de gevel is slechts toegelaten wanneer zij naar grootte, vormgeving, plaatsing en kleurgebruik geïntegreerd is in het architectuurontwerp. De oppervlakte van de publiciteitsinrichting bedraagt niet meer dan 10% van het geveloppervlak van de gevel van het gebouw waartegen het geplaatst wordt. Wanneer het gebouw lager is dan 5,00m, dan ligt het hoogste punt van de publiciteitsinrichting maximaal 1,00m boven de dakrand. In alle andere gevallen is publiciteit boven de dakrand of op het dak verboden.

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<ul style="list-style-type: none"> • Er wordt steeds gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. <p>Elke publiciteit die storend is voor het landschap en/of het straatbeeld of die de verkeersveiligheid in het gedrang brengt, is verboden.</p> <p>Realisatie Een vergunning kan pas verleend worden mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de betrokken zone voor buffer (art. 2.2) en zone voor voortuinen (art. 2.3) uit de voorschriften van dit RUP. Ten laatste in het plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunningsplichtige werken dienen de betreffende zones voor landschapsbuffer en voortuinen aangeplant te zijn.</p>
	<p>Visueel scherm ■ ■ ■ ■ ■</p>
	<p>Op de plaatsen zoals aangeduid op het grafisch plan dient een visueel scherm opgericht te worden bestaande uit een haag en/of een draadafsluiting in combinatie met een haag of klimplanten ter creatie van een 'groene gevel'. Doorbrekingen van dit groenscherm zijn niet toegelaten. De hoogte bedraagt minimaal 3,50m.</p>

Art. 2.2.: Zone voor buffer



Categorie van gebiedsaanduiding: 2° bedrijvigheid

Bestemming

Om visuele hinder naar de omgeving ten gevolge van de bedrijvigheid binnen het plangebied uit te sluiten, wordt omheen de zone een groenbuffer gerealiseerd (waar hiervoor voldoende ruimte is). De groenbuffer wordt – conform de bepalingen m.b.t. de groenvoorzieningen (Art 1.10.: Bepalingen in verband met duurzaamheid) samengesteld uit streekeigen en standplaatsgeschikte beplantingen.

De zone is bestemd voor de aanleg en het beheer van een permanente landschapsbuffer.

Inrichting

Om tot een visueel dichte groenbuffer te komen wordt een combinatie van zowel hoogstammig groen als struiken vooropgesteld (= 'gelaagd').

De breedte is aangeduid op het grafisch plan.

Voor de visuele scheiding tijdens de wintermaanden kan naast groenblijvend naaldhout ook met loofhout gewerkt worden. Bepaalde loofsoorten in haagvorm behouden immers hun (dor) blad tijdens de wintermaanden. Andere soorten kunnen via het intensief en herhaaldelijk terugsnoeien tijdens de eerste jaren na de aanplanting een dichte takkenstructuur ontwikkelen. Bij een voldoende brede houtkant (minimaal 3 meter) zal deze dichte takkenstructuur ook tot een aanvaardbare visuele scheiding komen tijdens de wintermaanden. De soortensamenstelling kan bij een smallere buffer vb. ook enkel uit een houtkant of een geschoren haag bestaan. De aanplant van meidoorn is uitgesloten omwille van het bacterievuur (virus).

Bebouwing en verhardingen zijn in principe niet toegestaan binnen de zone voor groenbuffer.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

De buffer heeft minimaal een breedte zoals aangeduid op het grafisch plan en moet voldoen aan de voorwaarden van visuele buffering. De zone wordt hiertoe over de volledige oppervlakte ononderbroken en gelaagd beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. De beplanting is bovendien streekeigen en standplaatsgeschikt en heeft ook tijdens de wintermaanden een minimaal visueel scheidend vermogen.

Op plaatsen waar de minimale breedte niet kan worden bereikt omwille van de aanwezigheid van bestaande vergunde of geacht-vergunde constructies of in functie van bereikbaarheid van gebouwen door de brandweer, dient de groenbuffer zo breed mogelijk te worden aangelegd. De visuele buffering moet, ook met deze smallere groenbuffer gegarandeerd zijn.

Bebouwing, bovengrondse constructies en verhardingen zijn niet toegestaan binnen de groenbuffer, met uitzondering van:

- Werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten;
- Het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van geluidswering;
- Het plaatsen van erfafsluitingen;
- Het herstellen, verplaatsen of heraanleggen van nutsleidingen.

Toelichting**Stedenbouwkundig voorschrift**

De aanleg van een aarden wal waarop de landschapsbuffer aangeplant kan worden is slechts toegestaan wanneer het bijdraagt aan de functie als landschapsbuffer en landschappelijk verantwoord is.

Bebouwingen, publiciteit en het stapelen van materiaal zijn in de zone niet toegelaten.

De verschillende delen van de landschapsbuffer mogen niet gescheiden worden door de plaatsing van afsluitingen of hekwerk. Een afsluiting is enkel toegelaten op de grens van de zone voor buffer. Als afsluiting is enkel een beplanting, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting of hekwerk, met een maximale hoogte van 2,20m toegelaten.

Beheer

De verschillende delen van de groenbuffer worden op een gelijkwaardige wijze beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.

Het beheer van de groenbuffer is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. De groenbuffer wordt moet als één ruimtelijk geheel onderhouden en ecologisch beheerd worden.

Art. 2.3.: Zone voor voortuinen



Categorie van gebiedsaanduiding: 2° bedrijvigheid

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bestemming	
De zone omvat de bouwrijke zone van 10m vanaf de rooilijn aansluitend aan de zone voor lokale bedrijvigheid. De breedte is aangeduid op het grafisch plan.	De zone is bestemd voor de aanleg, het onderhoud en het beheer van een voortuin.
Inrichting	
<p>De zone voor voortuinen wordt ingericht als een representatief groen voorgebied waarin enkel inritten en beperkt parkeerplaatsen mogelijk zijn. Een beperkt deel kan aangewend worden voor het tentoonstellen van voertuigen. Het stapelen van goederen is verboden. De zone heeft een groene uitstraling en wordt opgebouwd met struiken, gazon en bomen en bodembedekkers.</p> <p>De aanplanting wordt zo voorzien en beheerd dat de veiligheid gewaarborgd blijft bij het in- en uitrijden. De verhardingen en opritten worden tot een minimum beperkt om het groene straatbeeld te behouden, waterinfiltratie mogelijk te maken en de verkeersveiligheid te garanderen.</p> <p>De verharding is beperkt tot het strikt noodzakelijke.</p>	<p>De zone moet maximaal ingericht worden met levende groenelementen. De beplanting heeft een esthetische functie en moet bijdragen tot een kwalitatief staatbeeld. Het kan gaan over hoog- en laagstammig groen, bodembedekkende planten en gras of een combinatie ervan. Bij de keuze van beplanting wordt rekening gehouden met de in de omgeving aanwezige groenelementen zodat hiermee een landschappelijke eenheid wordt bekomen. Daarnaast moet ook voldoende aandacht geschonken worden aan de zichtbaarheid bij het uitrijden. Minstens 60% van deze zone moet beplant worden.</p> <p>In deze zone moeten klimaatbomen aangeplant worden op een minimale plantafstand van 30m, voor zover de bedrijvigheid niet gehinderd wordt. Er dient minstens 1 klimaatboom aangeplant te worden. Ten laatste in het plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunningsplichtige werken dient in de betreffende zone voor voortuinen de klimaatbo(o)men aangeplant te zijn.</p> <p>De voortuin dient over de gehele zone als een harmonisch geheel over te komen.</p> <p>Verharding is slechts toegelaten voor het verlenen van toegang en de inrichting van parkeerplaatsen. Parkeerplaatsen kunnen niet rechtstreeks vanaf de Steenweg bereikbaar gemaakt worden maar moeten via de interne wegenis ontsloten worden. Parkeerplaatsen</p>

Publiciteit is in de zone voor voortuinen toegestaan.
Het kan onder meer gaan over reclamepanelen, publiciteit op doek (opgespannen in een frame) en totems.

moeten bovendien ook kwaliteitsvol geïntegreerd worden in de aanleg van de zone en ingegroend worden met opgaande levende groenelementen.

Per bedrijf is 1 in- en uitrit toegelaten met een breedte van max. 5,00m.

Bebouwing en het stapelen van materiaal is in de zone niet toegelaten. Het tentoonstellen van voertuigen dient hoofdzakelijk te gebeuren in de zone voor lokale bedrijvigheid.

Afsluitingen

Enkel beplanting, al dan niet versterkt met een draadafsluiting of hekwerk, met een maximale hoogte van 2,20m is toegelaten.

Uitgravingen en aanvullingen

Uitgravingen en aanvullingen van meer dan 0,45m zijn niet toegelaten.

Publiciteit:

- Publiciteit is enkel toegelaten voor de bekendmaking van het eigen bedrijf, de activiteiten die er uitgeoefend worden en/of de goederen die er verhandeld worden.
- Zowel publiciteit op de gevel van de bedrijfsgebouwen als vrijstaande publiciteitsinrichtingen zijn toegelaten.
- Vrijstaande publiciteitsinrichtingen zijn maximaal 4,00m hoog, hebben een oppervlakte van maximaal 2,00m² en worden op minstens 3,00m van de grenzen van de bestemmingszone ingeplant. Enkel waar de zone grenst aan de zone voor voortuinen kunnen ze ook tot tegen de grens van de bestemmingszone ingeplant worden.
- Publiciteit tegen de gevel is slechts toegelaten wanneer zij naar grootte, vormgeving, plaatsing en kleurgebruik geïntegreerd is in het architectuurontwerp. De oppervlakte van de publiciteitsinrichting bedraagt niet meer dan 10% van het geveloppervlak van de gevel van het gebouw waartegen het geplaatst wordt. Wanneer het gebouw lager is dan 5,00m, dan ligt het hoogste punt van de publiciteitsinrichting maximaal 1,00m boven de dakrand. In alle andere gevallen is publiciteit boven de dakrand of op het dak verboden.
- Er wordt steeds gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.
- Elke publiciteit die storend is voor het landschap en/of het straatbeeld of die de verkeersveiligheid in het gedrang brengt, is verboden.

Toelichting

Stedenbouwkundig voorschrift

Beheer

De zone moet als een ruimtelijk geheel onderhouden en ecologisch beheerd worden.

3 Specifieke bepalingen deelplan 2: Reizen Baus nv Zonneveldweg

Art 3.1.: Zone voor lokale bedrijvigheid



Categorie van gebiedsaanduiding: 2° bedrijvigheid

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het deelplan betreft busbedrijf Baus, een bedrijf dat georganiseerde busreizen verzorgt. Ter plaatse is een kantoor, werkplaats en stallingsruimte voor bussen aanwezig en parkeergelegenheid voor reizigers.</p>	<p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de bestendiging en beperkte uitbreiding van het bestaand bedrijf. Bij stopzetting van deze activiteiten of een deel ervan zijn de volgende types van bedrijven toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ambachtelijk bedrijf;• Bouwbedrijf;• Garagebedrijf, verkoop, onderhoud en herstelling van voertuigen;• Busbedrijf. <p>De toegelaten activiteiten hebben een lokaal karakter.</p> <p>Ondergeschikt zijn kantoren, diensten en verkoop in toonzalen, voor zover deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. Daarnaast is ook nog één eengezinswoning met buitenruimte en aanhorigheden ten behoeve van de bedrijfsvoering toegelaten per bedrijf.</p> <p>De toegelaten activiteiten mogen geen abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- en trillinghinder veroorzaken voor de omgeving. De activiteiten mogen voor de omgeving ook niet meer hinder veroorzaken dan de bestaande activiteiten, noch een verhoogd brandgevaar inhouden.</p>

Het verdelen of afsplitsen van (delen van) de gebouwen waarin de ondergeschikte bestemmingen zijn ondergebracht, is verboden.

Volgende types van activiteiten/bedrijven zijn niet toegelaten:

- Industrie, milieubelastende bedrijvigheid en Seveso inrichtingen;
- Zuivere kleinhandel, d.w.z. zonder aandeel herstelling, onderhoud en/of productie;
- Zuivere groothandel, d.w.z. zonder aandeel herstelling, onderhoud en/of productie;
- Opslagbedrijf;
- Recuperatiebedrijf;
- Horeca;
- Autonome kantoren of dienstverlenende bedrijven;

Inrichting

De volledige zone voor lokale bedrijvigheid is 3231m² groot (grafisch gemeten). Een b/t van 0,35 komt neer op 1130m² bebouwbare oppervlakte.

Versnippering van ruimte moet vermeden worden. Hiertoe dient de bebouwing zo compact mogelijk voorzien te worden en aansluitend aan de bestaande bebouwing.

Bebouwing:

- Terreinbezetting
 - De b/t bedraagt maximaal 0,35;
 - Uitbreidingen kunnen evenwel pas in overweging genomen worden en vergund nadat aangetoond is dat de bestaande bebouwing reeds optimaal benut is.
- Inplanting
 - Bebouwing, met inbegrip van eventuele noodzakelijke veiligheidszones, dient volledig binnen de bestemmingszone voorzien te worden. Bebouwing wordt bovendien op minstens 3,00m van de grenzen van de bestemmingszone ingeplant, uitgezonderd waar de bestemmingszone grenst aan de zone voor voortuinen waar de bebouwing tot tegen de grenzen van de bestemmingszone ingeplant kan worden.
 - De bebouwing wordt zo compact mogelijk voorzien en zoveel mogelijk geclusterd met de bestaande bebouwing zodat versnippering van de ruimte vermeden wordt.

Het bedrijf is grotendeels ontsloten vanaf de Herstalstraat en beperkt vanaf de Zonneveldweg. Vanaf de Herstalstraat is er een brede toegang, doch deze is noodzakelijk voor de toegankelijkheid van de bedrijfsgebouwen met bussen.

- Een bedrijfswoning mag vrijstaand ingeplant worden of geïntegreerd in het bedrijfsgebouw maar wordt steeds geënt op de aangrenzende straten. De vloeroppervlakte bedraagt max. 250m² per woning.
- Vloerpeil
 - Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0,60m boven het peil van de voorliggende weg.
- Bebouwing
 - De bebouwing bestaat maximaal uit 2 bouwlagen.
 - De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6,00m.
 - De nokhoogte bedraagt max. 8,00m, uitgezonderd de bedrijfswoning waarvan de nokhoogte max. 9,00m kan bedragen.
 - Enkel platte of hellende daken zijn toegelaten. In geval van een hellend dak bedraagt de dakhelling max. 45°.
 - Technische voorzieningen (zoals airco, schoorstenen,...) kunnen afwijken van deze maximaal toegelaten bouwhoogtes, mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van op het openbaar domein.
- Materialen
 - De materialen zijn vrij te kiezen, maar moeten esthetisch verantwoord zijn en de architectuur ondersteunen en moeten hoogwaardig en duurzaam zijn van aard. Bovendien moeten ze in harmonie zijn met de omgeving.
 - Alle zichtbaar blijvende gevels of geveldelen moeten op een kwaliteitsvolle wijze afgewerkt worden.
 - Er moet een eenheid in vormgeving en materiaalkeuze bestaan tussen verschillende gebouwen die samen één geheel vormen.

Ontsluiting:

- De zone wordt ontsloten via de Herstalstraat. De toegankelijkheid vanaf de Zonneveldweg dient beperkt te blijven tot de bestaande toestand op het moment van de inwerkingtreding van dit RUP.

Niet bebouwde ruimte:

- De niet-bebouwde perceelsdelen kunnen aangewend worden voor toegangen, materiaalopslag in open lucht, interne wegenis, laad- en losruimte en parkeren.

Tenzij er sectorale wetgeving bestaat die nadere beperkingen oplegt aangaande afsluitingen, dienen de voorschriften van het RUP gevolgd te worden.

Eventuele verlichting bij de publiciteitsinrichting is niet knipperend en niet schreeuwerig (max. 200 lux op de reclames en de gevel). Er mag geen gebruik gemaakt worden van producten die de lichtweerkaatsing versterken.

Delen die ingericht worden als parking dienen uitgevoerd te worden in grasdallen. Bij een bedrijfswoning is daarnaast ook nog een in omvang beperkt terras toegelaten (max. 30m²). Niet-bebouwde perceelsdelen die niet worden aangewend in functie van de bestemming dienen ingericht te worden als groene ruimte.

- Opslag is toegestaan tot 5,00 m stapelhoogte en de afstand tot de zonegrens moet steeds gelijk zijn aan de stapelhoogte (45°-regel). Elke rommelige aanblik vanaf de grenzen van het perceel moet bovendien aan het oog onttrokken worden door bebouwing of beplanting.
- Reliëfwijzigingen zijn toegelaten als deze beperkt worden tot wat nodig is voor het realiseren van de bestemming en/of het functioneren van de bedrijfsactiviteiten. Ook zijn reliëfwijzigingen toegestaan in functie van voorzieningen voor waterberging en –beheersing.

Afsluitingen:

- Afsluitingen zijn enkel toegelaten in de vorm van een beplanting, al dan niet in combinatie met palen en draad of hekwerk.
- Tenzij er beperkingen worden opgelegd aangaande de hoogte van afsluitingen in functie van verkeersveiligheid, zijn afsluitingen maximaal 2,20m hoog.

Publiciteit:

- Publiciteit is enkel toegelaten voor de bekendmaking van het eigen bedrijf, de activiteiten die er uitgeoefend worden en/of de goederen die er verhandeld worden.
- Zowel publiciteit op de gevel van de bedrijfsgebouwen als vrijstaande publiciteitsinrichtingen zijn toegelaten.
- Vrijstaande publiciteitsinrichtingen zijn maximaal 4,00m hoog, hebben een oppervlakte van maximaal 2,00m² en worden op minstens 3,00m van de grenzen van de bestemmingszone ingeplant. Enkel waar de zone grenst aan de zone voor voortuinen kunnen ze ook tot tegen de grens van de bestemmingszone ingeplant worden.
- Publiciteit tegen de gevel is slechts toegelaten wanneer zij naar grootte, vormgeving, plaatsing en kleurgebruik geïntegreerd is in het architectuurontwerp. De oppervlakte van de publiciteitsinrichting bedraagt niet meer dan 10% van het geveloppervlak van de gevel van het gebouw waartegen het geplaatst wordt. Wanneer het gebouw lager is dan 5,00m, dan ligt het hoogste punt van de

publiciteitsinrichting maximaal 1,00m boven de dakrand. In alle andere gevallen is publiciteit boven de dakrand of op het dak verboden.

- Er wordt steeds gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.
- Elke publiciteit die storend is voor het landschap en/of het straatbeeld of die de verkeersveiligheid in het gedrang brengt, is verboden.

Realisatie

Een vergunning kan pas verleend worden mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de betrokken zone voor buffer (art. 3.2) en zone voor voortuinen (art. 3.3) uit de voorschriften van dit RUP. Ten laatste in het plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunningsplichtige werken dienen de betreffende zones voor landschapsbuffer en voortuinen aangeplant te zijn.

Visueel scherm



Op de plaatsen zoals aangeduid op het grafisch plan dient een visueel scherm opgericht te worden bestaande uit een haag en/of een draadafsluiting in combinatie met een haag of klimplanten ter creatie van een 'groene gevel'. Doorbrekingen van dit groenscherm zijn niet toegelaten. De hoogte bedraagt minimaal 3,50m.

Art. 3.2.: Zone voor buffer



Categorie van gebiedsaanduiding: 2° bedrijvigheid

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bestemming	
<p>Om visuele hinder naar de omgeving ten gevolge van de bedrijvigheid binnen het plangebied uit te sluiten, wordt omheen de zone een groenbuffer gerealiseerd (waar hiervoor voldoende ruimte is). De groenbuffer wordt – conform de bepalingen m.b.t. de groenvoorzieningen (Art 1.10.: Bepalingen in verband met duurzaamheid) samengesteld uit streekeigen en standplaatsgeschikte beplantingen.</p>	<p>De zone is bestemd voor de aanleg en het beheer van een permanente landschapsbuffer.</p>
Inrichting	
<p>Om tot een visueel dichte groenbuffer te komen wordt een combinatie van zowel hoogstammig groen als struiken vooropgesteld (=‘gelaagd’).</p> <p>De breedte is aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Voor de visuele scheiding tijdens de wintermaanden kan naast groenblijvend naaldhout ook met loofhout gewerkt worden. Bepaalde loofsoorten in haagvorm behouden immers hun (dor) blad tijdens de wintermaanden. Andere soorten kunnen via het intensief en herhaaldelijk terugsnoeien tijdens de eerste jaren na de aanplanting een dichte takkenstructuur ontwikkelen. Bij een voldoende brede houtkant (minimaal 3 meter) zal deze dichte takkenstructuur ook tot een aanvaardbare visuele scheiding komen tijdens de wintermaanden. De soortensamenstelling kan bij een smallere buffer vb. ook enkel uit een</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.</p> <p>De buffer heeft minimaal een breedte zoals aangeduid op het grafisch plan en moet voldoen aan de voorwaarden van visuele buffering. De zone wordt hiertoe over de volledige oppervlakte ononderbroken en gelaagd beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. De beplanting is bovendien streekeigen en standplaatsgeschikt en heeft ook tijdens de wintermaanden een minimaal visueel scheidend vermogen.</p> <p>Op plaatsen waar de minimale breedte niet kan worden bereikt omwille van de aanwezigheid van bestaande vergunde of geacht-vergunde constructies of in functie van bereikbaarheid van gebouwen door de brandweer, dient de groenbuffer zo breed mogelijk</p>

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>houtkant of een geschoren haag bestaan. De aanplant van meidoorn is uitgesloten omwille van het bacterievuur (virus).</p> <p>Bebouwing en verhardingen zijn in principe niet toegestaan binnen de zone voor groenbuffer.</p>	<p>te worden aangelegd. De visuele buffering moet, ook met deze smallere groenbuffer gegarandeerd zijn.</p> <p>Bebouwing, bovengrondse constructies en verhardingen zijn niet toegestaan binnen de groenbuffer, met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten; • Het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van geluidswering; • Het plaatsen van erfafsluitingen; • Het herstellen, verplaatsen of heraanleggen van nutsleidingen. <p>De aanleg van een aarden wal waarop de landschapsbuffer aangeplant kan worden is slechts toegestaan wanneer het bijdraagt aan de functie als landschapsbuffer en landschappelijk verantwoord is.</p> <p>Bebouwingen, publiciteit en het stapelen van materiaal zijn in de zone niet toegelaten.</p> <p>De verschillende delen van de landschapsbuffer mogen niet gescheiden worden door de plaatsing van afsluitingen of hekwerk. Een afsluiting is enkel toegelaten op de grens van de zone voor buffer. Als afsluiting is enkel een beplanting, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting of hekwerk, met een maximale hoogte van 2,20m toegelaten.</p>
Beheer	
<p>De verschillende delen van de groenbuffer worden op een gelijkwaardige wijze beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.</p>	<p>Het beheer van de groenbuffer is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. De groenbuffer wordt moet als één ruimtelijk geheel onderhouden en ecologisch beheerd worden.</p>

Art. 3.3.: Zone voor voortuinen



Categorie van gebiedsaanduiding: 2° bedrijvigheid

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bestemming	
De zone omvat de bouwrijpe zone van 5 tot 8m vanaf de rooilijn aansluitend aan de zone voor lokale bedrijvigheid. De breedte is aangeduid op het grafisch plan.	De zone is bestemd voor de aanleg, het onderhoud en het beheer van een voortuin.
Inrichting	
De zone voor voortuinen wordt ingericht als een representatief groen voorgebied waarin enkel toegangen mogelijk zijn. Het stapelen van goederen is verboden. De zone heeft een groene uitstraling en wordt opgebouwd met struiken, gazon en bomen en bodembedekkers. De aanplanting wordt zo voorzien en beheerd dat de veiligheid gewaarborgd blijft bij het in- en uitrijden. De verhardingen en opritten worden tot een minimum beperkt om het groene straatbeeld te behouden, waterinfiltratie mogelijk te maken en de verkeersveiligheid te garanderen. De verharding is beperkt tot het strikt noodzakelijke.	De zone moet maximaal ingericht worden met levende groenelementen. De beplanting heeft een esthetische functie en moet bijdragen tot een kwalitatief staatbeeld. Het kan gaan over hoog- en laagstammig groen, bodembedekkende planten en gras of een combinatie ervan. Bij de keuze van beplanting wordt rekening gehouden met de in de omgeving aanwezige groenelementen zodat hiermee een landschappelijke eenheid wordt bekomen. Daarnaast moet ook voldoende aandacht geschonken worden aan de zichtbaarheid bij het uitrijden. Minstens 30% van deze zone moet beplant worden. In deze zone moeten klimaatbomen aangeplant worden op een minimale plantafstand van 30m, voor zover de bedrijvigheid niet gehinderd wordt. Er dient minstens 1 klimaatboom aangeplant te worden. Ten laatste in het plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunningsplichtige werken dienen in de betreffende zones voor voortuinen de klimaatbo(o)men aangeplant te zijn. De voortuin dient over de gehele zone als een harmonisch geheel over te komen. Verharding is slechts toegelaten voor het verlenen van toegang en moet bovendien ook beperkt worden tot het strikt noodzakelijke.

Publiciteit is in de zone voor voortuinen toegestaan.
Het kan onder meer gaan over reclamepanelen, publiciteit op doek (opgespannen in een frame) en totems.

Bebouwing en het stapelen van materiaal is in de zone niet toegelaten.

Afsluitingen

Enkel beplanting, al dan niet versterkt met een draadafsluiting of hekwerk, met een maximale hoogte van 2,20m is toegelaten.

Uitgravingen en aanvullingen

Uitgravingen en aanvullingen van meer dan 0,45m zijn niet toegelaten.

Publiciteit:

- Publiciteit is enkel toegelaten voor de bekendmaking van het eigen bedrijf, de activiteiten die er uitgeoefend worden en/of de goederen die er verhandeld worden.
- Zowel publiciteit op de gevel van de bedrijfsgebouwen als vrijstaande publiciteitsinrichtingen zijn toegelaten.
- Vrijstaande publiciteitsinrichtingen zijn maximaal 4,00m hoog, hebben een oppervlakte van maximaal 2,00m² en worden op minstens 3,00m van de grenzen van de bestemmingszone ingeplant. Enkel waar de zone grenst aan de zone voor voortuinen kunnen ze ook tot tegen de grens van de bestemmingszone ingeplant worden.
- Publiciteit tegen de gevel is slechts toegelaten wanneer zij naar grootte, vormgeving, plaatsing en kleurgebruik geïntegreerd is in het architectuurontwerp. De oppervlakte van de publiciteitsinrichting bedraagt niet meer dan 10% van het geveloppervlak van de gevel van het gebouw waartegen het geplaatst wordt. Wanneer het gebouw lager is dan 5,00m, dan ligt het hoogste punt van de publiciteitsinrichting maximaal 1,00m boven de dakrand. In alle andere gevallen is publiciteit boven de dakrand of op het dak verboden.
- Er wordt steeds gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.
- Elke publiciteit die storend is voor het landschap en/of het straatbeeld of die de verkeersveiligheid in het gedrang brengt, is verboden.

Beheer

De zone moet als een ruimtelijk geheel onderhouden en ecologisch beheerd worden

4

4 Specifieke bepalingen deelplan 3: Garage Boes bvba Steenweg Borgloon

Art 4.1.: Zone voor lokale bedrijvigheid



Categorie van gebiedsaanduiding: 2° bedrijvigheid

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het deelplan betreft garage Boes, erkend Ford concessiehouder. Ter plaatse is een garage met toonzaal en parkeer-, stallings- en opslagruimte aanwezig.</p>	<p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de bestendiging en beperkte uitbreiding van het bestaand bedrijf. Bij stopzetting van deze activiteiten of een deel ervan zijn de volgende types van bedrijven toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ambachtelijk bedrijf;• Bouwbedrijf;• Garagebedrijf, verkoop, onderhoud en herstelling van voertuigen al dan niet in combinatie met een tankstation; <p>De toegelaten activiteiten hebben een lokaal karakter en zijn weinig verkeersgenererend.</p> <p>Ondergeschikt zijn kantoren, diensten en verkoop in toonzalen, voor zover deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. Daarnaast is ook nog één eengezinswoning met buitenruimte en aanhorigheden ten behoeve van de bedrijfsvoering toegelaten per bedrijf.</p> <p>De toegelaten activiteiten mogen geen abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- en trillinghinder veroorzaken voor de omgeving. De activiteiten mogen voor de omgeving ook niet meer hinder veroorzaken dan de bestaande activiteiten, noch een verhoogd brandgevaar inhouden.</p>

Het verdelen of afsplitsen van (delen van) de gebouwen waarin de ondergeschikte bestemmingen zijn ondergebracht, is verboden.

Volgende types van activiteiten/bedrijven zijn niet toegelaten:

- Industrie, milieubelastende bedrijvigheid en Seveso inrichtingen;
- Zuivere kleinhandel, d.w.z. zonder aandeel herstelling, onderhoud en/of productie;
- Zuivere groothandel, d.w.z. zonder aandeel herstelling, onderhoud en/of productie;
- Opslagbedrijf;
- Recuperatiebedrijf;
- Horeca;
- Autonome kantoren of dienstverlenende bedrijven;

Inrichting

De volledige zone voor lokale bedrijvigheid is 5.560m² groot (grafisch gemeten). Een b/t van 0,50 komt neer op ca. 2.780m² bebouwbare oppervlakte.

Versnippering van ruimte moet vermeden worden. Hiertoe dient de bebouwing zo compact mogelijk voorzien te worden en aansluitend aan de bestaande bebouwing.

Bebouwing:

- Terreinbezetting
 - De b/t bedraagt maximaal 0,50;
 - Uitbreidingen kunnen evenwel pas in overweging genomen worden en vergund nadat aangetoond is dat de bestaande bebouwing reeds optimaal benut is.
- Inplanting
 - Bebouwing, met inbegrip van eventuele noodzakelijke veiligheidszones, dient volledig binnen de bestemmingszone voorzien te worden. Bebouwing wordt bovendien op minstens 3,00m van de grenzen van de bestemmingszone ingeplant, uitgezonderd waar de bestemmingszone grenst aan de zone voor voortuinen waar de bebouwing tot tegen de grenzen van de bestemmingszone ingeplant kan worden.
 - De bebouwing wordt zo compact mogelijk voorzien en zoveel mogelijk geclusterd met de bestaande bebouwing zodat versnippering van de ruimte vermeden wordt.

De ontsluiting gebeurt via Steenweg Borgloon. Er zijn twee toegangen: één centraal en één aan de noordzijde. De Steenweg Borgloon is een gewestweg, N754, waarbij inritten beperkt moeten worden om de doorstroom van verkeer niet te zeer te verhinderen.

- Een bedrijfswoning mag vrijstaand ingeplant worden of geïntegreerd in het bedrijfsgebouw maar wordt steeds geënt op de voorliggende straat. De vloeroppervlakte bedraagt max. 250m² per woning.
- Vloerpeil
 - Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0,60m boven het peil van de voorliggende weg.
- Bebouwing
 - De bebouwing bestaat maximaal uit 2 bouwlagen.
 - De totale bouwhoogte bedraagt maximaal 7,00m.
 - Enkel platte of hellende daken zijn toegelaten. In geval van een hellend dak bedraagt de dakhelling max. 45°.
 - Technische voorzieningen (zoals airco, schoorstenen,...) kunnen afwijken van deze maximaal toegelaten bouwhoogtes, mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van op het openbaar domein.
- Materialen
 - De materialen zijn vrij te kiezen, maar moeten esthetisch verantwoord zijn en de architectuur ondersteunen en moeten hoogwaardig en duurzaam zijn van aard. Bovendien moeten ze in harmonie zijn met de omgeving.
 - Alle zichtbaar blijvende gevels of geveldelen moeten op een kwaliteitsvolle wijze afgewerkt worden.
 - Er moet een eenheid in vormgeving en materiaalkeuze bestaan tussen verschillende gebouwen die samen één geheel vormen.

Ontsluiting:

- De zone wordt ontsloten via de Steenweg Borgloon.
- Er is maximaal één in- en uitrit toegelaten per bedrijf, met een breedte van maximaal 5,00m.

Niet bebouwde ruimte:

- De niet-bebouwde perceelsdelen kunnen aangewend worden voor toegangen, materiaalopslag in open lucht, interne wegenis, laad- en losruimte en parkeren.

Tenzij er sectorale wetgeving bestaat die nadere beperkingen oplegt aangaande afsluitingen, dienen de voorschriften van het RUP gevolgd te worden.

Eventuele verlichting bij de publiciteitsinrichting is niet knipperend en niet schreeuwerig (max. 200 lux op de reclames en de gevel). Er mag geen gebruik gemaakt worden van producten die de lichtweerkaatsing versterken.

Delen die ingericht worden als parking dienen uitgevoerd te worden in grasdallen. Bij een bedrijfswoning is daarnaast ook nog een in omvang beperkt terras toegelaten (max. 30m²). Niet-bebouwde perceelsdelen die niet worden aangewend in functie van de bestemming dienen ingericht te worden als groene ruimte.

- Opslag is toegestaan tot 5,00 m stapelhoogte en de afstand tot de zonegrens moet steeds gelijk zijn aan de stapelhoogte (45°-regel). Elke rommelige aanblik vanaf de grenzen van het perceel moet bovendien aan het oog onttrokken worden door bebouwing of beplanting.
- Reliëfwijzigingen zijn toegelaten als deze beperkt worden tot wat nodig is voor het realiseren van de bestemming en/of het functioneren van de bedrijfsactiviteiten. Ook zijn reliëfwijzigingen toegestaan in functie van voorzieningen voor waterberging en –beheersing.

Afsluitingen:

- Afsluitingen zijn enkel toegelaten in de vorm van een beplanting, al dan niet in combinatie met palen en draad of hekwerk.
- Tenzij er beperkingen worden opgelegd aangaande de hoogte van afsluitingen in functie van verkeersveiligheid, zijn afsluitingen maximaal 2,20m hoog.

Publiciteit:

- Publiciteit is enkel toegelaten voor de bekendmaking van het eigen bedrijf, de activiteiten die er uitgeoefend worden en/of de goederen die er verhandeld worden.
- Zowel publiciteit op de gevel van de bedrijfsgebouwen als vrijstaande publiciteitsinrichtingen zijn toegelaten.
- Vrijstaande publiciteitsinrichtingen zijn maximaal 4,00m hoog, hebben een oppervlakte van maximaal 2,00m² en worden op minstens 3,00m van de grenzen van de bestemmingszone ingeplant. Enkel waar de zone grenst aan de zone voor voortuinen kunnen ze ook tot tegen de grens van de bestemmingszone ingeplant worden.
- Publiciteit tegen de gevel is slechts toegelaten wanneer zij naar grootte, vormgeving, plaatsing en kleurgebruik geïntegreerd is in het architectuurontwerp. De oppervlakte van de publiciteitsinrichting bedraagt niet meer dan 10% van het geveloppervlak van de gevel van het gebouw waartegen het geplaatst wordt. Wanneer het gebouw lager is dan 5,00m, dan ligt het hoogste punt van de

publiciteitsinrichting maximaal 1,00m boven de dakrand. In alle andere gevallen is publiciteit boven de dakrand of op het dak verboden.

- Er wordt steeds gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.
- Elke publiciteit die storend is voor het landschap en/of het straatbeeld of die de verkeersveiligheid in het gedrang brengt, is verboden.

Realisatie

Een vergunning kan pas verleend worden mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de betrokken zone voorbuffer (art. 4.2) en zone voor voortuinen (art. 4.3) uit de voorschriften van dit RUP. Ten laatste in het plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunningsplichtige werken dienen de betreffende zones voor landschapsbuffer en voortuinen aangeplant te zijn.

Art. 4.2.: Zone voor buffer



Categorie van gebiedsaanduiding: 2° bedrijvigheid

Bestemming

Om visuele hinder naar de omgeving ten gevolge van de bedrijvigheid binnen het plangebied uit te sluiten, wordt omheen de zone een groenbuffer gerealiseerd (waar hiervoor voldoende ruimte is). De groenbuffer wordt – conform de bepalingen m.b.t. de groenvoorzieningen (Art 1.10.: Bepalingen in verband met duurzaamheid) samengesteld uit streekeigen en standplaatsgeschikte beplantingen.

De zone is bestemd voor de aanleg en het beheer van een permanente landschapsbuffer.

Inrichting

Om tot een visueel dichte groenbuffer te komen wordt een combinatie van zowel hoogstammig groen als struiken vooropgesteld (=‘gelaagd’).

De breedte is aangeduid op het grafisch plan.

Voor de visuele scheiding tijdens de wintermaanden kan naast groenblijvend naaldhout ook met loofhout gewerkt worden. Bepaalde loofsoorten in haagvorm behouden immers hun (dor) blad tijdens de wintermaanden. Andere soorten kunnen via het intensief en herhaaldelijk terugsnoeien tijdens de eerste jaren na de aanplanting een dichte takkenstructuur ontwikkelen. Bij een voldoende brede houtkant (minimaal 3 meter) zal deze dichte takkenstructuur ook tot een aanvaardbare visuele scheiding komen tijdens de wintermaanden. De soortensamenstelling kan bij een smallere buffer vb. ook enkel uit een houtkant of een geschoren haag bestaan. De aanplant van meidoorn is uitgesloten omwille van het bacterievuur (virus).

Bebouwing en verhardingen zijn in principe niet toegestaan binnen de zone voor groenbuffer.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

De buffer heeft minimaal een breedte zoals aangeduid op het grafisch plan en moet voldoen aan de voorwaarden van visuele buffering. De zone wordt hiertoe over de volledige oppervlakte ononderbroken en gelaagd beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. De beplanting is bovendien streekeigen en standplaatsgeschikt en heeft ook tijdens de wintermaanden een minimaal visueel scheidend vermogen.

Op plaatsen waar de minimale breedte niet kan worden bereikt omwille van de aanwezigheid van bestaande vergunde of geacht-vergunde constructies of in functie van bereikbaarheid van gebouwen door de brandweer, dient de groenbuffer zo breed mogelijk te worden aangelegd. De visuele buffering moet, ook met deze smallere groenbuffer gegarandeerd zijn.

Bebouwing, bovengrondse constructies en verhardingen zijn niet toegestaan binnen de groenbuffer, met uitzondering van:

- Werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten;
- Het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van geluidswering;
- Het plaatsen van erfafsluitingen;
- Het herstellen, verplaatsen of heraanleggen van nutsleidingen.

Toelichting**Stedenbouwkundig voorschrift**

De aanleg van een aarden wal waarop de landschapsbuffer aangeplant kan worden is slechts toegestaan wanneer het bijdraagt aan de functie als landschapsbuffer en landschappelijk verantwoord is.

Bebouwingen, publiciteit en het stapelen van materiaal zijn in de zone niet toegelaten.

De verschillende delen van de landschapsbuffer mogen niet gescheiden worden door de plaatsing van afsluitingen of hekwerk. Een afsluiting is enkel toegelaten op de grens van de zone voor buffer. Als afsluiting is enkel een beplanting, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting of hekwerk, met een maximale hoogte van 2,20m toegelaten.

Beheer

De verschillende delen van de groenbuffer worden op een gelijkwaardige wijze beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.

Het beheer van de groenbuffer is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. De groenbuffer wordt moet als één ruimtelijk geheel onderhouden en ecologisch beheerd worden.

Art. 4.3.: Zone voor voortuinen



Categorie van gebiedsaanduiding: 2° bedrijvigheid

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bestemming	
De zone omvat de bouwrijke zone van 8m vanaf de rooilijn aansluitend aan de zone voor lokale bedrijvigheid. De breedte is aangeduid op het grafisch plan.	De zone is bestemd voor de aanleg, het onderhoud en het beheer van een voortuin.
Inrichting	
<p>De zone voor voortuinen wordt ingericht als een representatief groen voorgebied waarin enkel toegangen en beperkt parkeerplaatsen mogelijk zijn. Het stapelen van goederen is verboden.</p> <p>De zone heeft een groene uitstraling en wordt opgebouwd met struiken, gazon en bomen en bodembedekkers.</p> <p>De aanplanting wordt zo voorzien en beheerd dat de veiligheid gewaarborgd blijft bij het in- en uitrijden.</p> <p>De verhardingen en opritten worden tot een minimum beperkt om het groene straatbeeld te behouden, waterinfiltratie mogelijk te maken en de verkeersveiligheid te garanderen.</p> <p>De verharding is beperkt tot het strikt noodzakelijke.</p>	<p>De zone moet maximaal ingericht worden met levende groenelementen. De beplanting heeft een esthetische functie en moet bijdragen tot een kwalitatief staatbeeld. Het kan gaan over hoog- en laagstammig groen, bodembedekkende planten en gras of een combinatie ervan. Bij de keuze van beplanting wordt rekening gehouden met de in de omgeving aanwezige groenelementen zodat hiermee een landschappelijke eenheid wordt bekomen. Daarnaast moet ook voldoende aandacht geschonken worden aan de zichtbaarheid bij het uitrijden. Minstens 60% van deze zone moet beplant worden.</p> <p>In deze zone moeten klimaatbomen aangeplant worden op een minimale plantafstand van 30m, voor zover de bedrijvigheid niet gehinderd wordt. Er dient minstens 1 klimaatboom aangeplant te worden. Ten laatste in het plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunningsplichtige werken dienen in de betreffende zones voor voortuinen de klimaatbo(o)men aangeplant te zijn.</p> <p>De voortuin dient over de gehele zone als een harmonisch geheel over te komen.</p> <p>Verharding is slechts toegelaten voor het verlenen van toegang en de inrichting van parkeerplaatsen. Parkeerplaatsen kunnen niet rechtstreeks vanaf de Steenweg bereikbaar</p>

Publiciteit is in de zone voor voortuinen toegestaan.
Het kan onder meer gaan over reclamepanelen, publiciteit op doek (opgespannen in een frame) en totems.

gemaakt worden maar moeten via interne wegenis ontsloten worden. Parkeerplaatsen moeten bovendien ook kwaliteitsvol geïntegreerd worden in de aanleg van de zone en ingegroend worden met opgaande levende groenelementen.

Per bedrijf is 1 in- en uitrit toegelaten met een breedte van max. 5,00m.

Bebouwing en het stapelen van materiaal is in de zone niet toegelaten. Het tentoonstellen van voertuigen dient hoofdzakelijk te gebeuren in de zone voor lokale bedrijvigheid.

Afsluitingen

Enkel beplanting, al dan niet versterkt met een draadafsluiting of hekwerk, met een maximale hoogte van 2,20m is toegelaten.

Uitgravingen en aanvullingen

Uitgravingen en aanvullingen van meer dan 0,45m zijn niet toegelaten.

Publiciteit:

- Publiciteit is enkel toegelaten voor de bekendmaking van het eigen bedrijf, de activiteiten die er uitgeoefend worden en/of de goederen die er verhandeld worden.
- Zowel publiciteit op de gevel van de bedrijfsgebouwen als vrijstaande publiciteitsinrichtingen zijn toegelaten.
- Vrijstaande publiciteitsinrichtingen zijn maximaal 4,00m hoog, hebben een oppervlakte van maximaal 2,00m² en worden op minstens 3,00m van de grenzen van de bestemmingszone ingeplant. Enkel waar de zone grenst aan de zone voor voortuinen kunnen ze ook tot tegen de grens van de bestemmingszone ingeplant worden.
- Publiciteit tegen de gevel is slechts toegelaten wanneer zij naar grootte, vormgeving, plaatsing en kleurgebruik geïntegreerd is in het architectuurontwerp. De oppervlakte van de publiciteitsinrichting bedraagt niet meer dan 10% van het geveloppervlak van de gevel van het gebouw waartegen het geplaatst wordt. Wanneer het gebouw lager is dan 5,00m, dan ligt het hoogste punt van de publiciteitsinrichting maximaal 1,00m boven de dakrand. In alle andere gevallen is publiciteit boven de dakrand of op het dak verboden.
- Er wordt steeds gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

Toelichting

Stedenbouwkundig voorschrift

Elke publiciteit die storend is voor het landschap en/of het straatbeeld of die de verkeersveiligheid in het gedrang brengt, is verboden.

Beheer

De zone moet als een ruimtelijk geheel onderhouden en ecologisch beheerd worden.

5 Specifieke bepalingen deelplan 4: HAG Overbroekstraat

Art. 5.1.: Bouwvrij agrarisch gebied



Categorie van gebiedsaanduiding: 4° landbouw

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Onder beroepslandbouw worden enkel agrarische bedrijven in hoofd- of nevenberoep begrepen.</p> <p>De niet bebouwde ruimte van het perceel vormt onderdeel van een groter landschappelijk gebied tussen Sint-Truiden, Alken en Hoepertingen in de deelruimte vochtig Haspengouw waarbij het onbebouwde en onverharde karakter van de ruimte primeert.</p> <p>De bestaande buurtweg wordt behouden. De wijziging of opheffing van buurtwegen dient te gebeuren volgens de geldende regelgeving (gemeentewegendecreet).</p>	<p>Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw.</p> <p>De wijziging of opheffing van buurtwegen dient te gebeuren volgens de geldende regelgeving (gemeentewegendecreet).</p>
<p>De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastic tunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv kleinschalige zonnepanelen om bv een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) ... Serres daarentegen behoren tot de niet toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.</p>	<p>Inrichting</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies.</p> <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>

Toelichting**Stedenbouwkundig voorschrift**

De landbouw dient compatibel te zijn met het toekomstige woongebied.

- 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