

RUP "BEDRIJVENZONE LUBBEEK, SINT-BERNARD"

Gemeente Lubbeek

Stedenbouwkundige voorschriften

ontwerp definitieve vaststelling – juni 2018

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting

van 27 juni 2018

Ondertekenaars,

Johan Geens

Algemeen Directeur

Marina Stas

Voorzitter gemeenteraad



COLOFON

Opdracht:

RUP bedrijvzone Lubbeek,
Sint-Bernard

Opdrachtgever:

Gemeente Lubbeek
Gellenberg 16
3210 Lubbeek

Antea Belgium nv Antea Leuven
Roderveldlaan 1 Diestsevest 98
2600 Berchem (Antwerpen) 3000 Leuven

Tel 03/221 55 00

Fax 03/221 55 01

www.anteagroup.be

kwaliteitslabel

ISO 9001:2000

Identificatienummer:

2302263038_SV.docx/wim

Datum:

juni 2016

Sep 2016

Mei 2017

Aug. 2017

Juni 2018

status / revisie:

Voorontwerp

concept

Concept na

besluit CBS

Voorontwerp/pas

Ontwerp VV

Ontwerp DV

Vrijgave:

Koen Janssens

Expert ruimtelijk planner

Projectmedewerkers:

Koen Janssens, Expert ruimtelijk planner

Wouter Impens, ruimtelijk planner

© Antea Group 2018

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>	4
<i>Artikel 1 Zone voor bedrijvigheid</i>	11
<i>Artikel 2 zone voor representatieve bedrijfsruimte</i>	14
<i>Artikel 3 Zone voor gemengd openruimtegebied</i>	16
<i>Artikel 4 Landschappelijke integratie – indicatieve overdruk</i>	17
<i>Artikel 5 zone voor kernverdichting en verweving van functies</i>	19
<i>Artikel 6 Zone voor eengezinswoningen</i>	24
<i>Artikel 7 Zone voor beheer waterloop en oeverontwikkeling</i>	28
<i>Artikel 8 Zone voor wegenis</i>	30
<i>Artikel 9 Nabestemming zone voor kernverdichting en verweving van functies</i>	31
<i>Artikel 10 Nabestemming zone voor project kernversterking – overdruk</i>	31
<i>Artikel 11 Ontsluiting gemotoriseerd verkeer – indicatief</i>	36
<i>Artikel 12 Ontsluiting gemotoriseerd verkeer projectzone – indicatief</i>	37

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 GRB ondergrond. 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 constructies</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 beheervoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>Bij herbouw van het gebouw moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de inrichtingsvoorschriften voorschriften 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>

	<p>0.4 <i>Nieuwe gebouwen en constructies</i></p> <p>Alle constructies en gebouwen op te richten langsheen het openbaar domein, kunnen slechts gerealiseerd worden indien dit een voldoende uitgeruste weg is.</p> <p>0.5 <i>Gebouwen en constructies voor openbaar nut</i></p> <p>Binnen het gehele plangebied is de aanleg van ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, multimedia en riolering toegestaan.</p> <p>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.</p> <p>0.6 <i>Aandacht voor beeldkwaliteit en integratie in de omgeving</i></p> <p>De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of voldaan wordt aan de vereiste beeldkwaliteit en de integratie in de omgeving. Beide aspecten worden getoetst en gemotiveerd in het dossier. De toetsing van de beeldkwaliteit gebeurt op het vlak van de vorm, kleur, materiaalgebruik en integratie van het ontwerp in bestaande landschapsstructuren en KLE's. Doel is het uitwerken van een samenhangend geheel dat de kwaliteit en de identiteit van de gevels ten aanzien van het omliggende landschap en het publieke domein versterkt.</p> <p>0.7 <i>Duurzaam (ver)bouwen</i></p> <p>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:</p>
--	--

	<p>Zuinig ruimtegebruik:</p> <ul style="list-style-type: none">- Het bouwen van nieuwe gebouwen op een compacte manier.- Het vermijden van onbenutte restructies.- Het verweven van meerdere functies binnen een zelfde ruimte. <p>Waterhuishouding:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. Element-verharding dient te worden uitgevoerd met een ruime voeg en uitsparingen in de elementen, zodat het water maximaal kan infiltreren. Bepaalde delen kunnen volledig aangelegd worden in niet-waterdoorlatende verhardingen in functie van vigerende sectorale wetgeving, veiligheidsvoorschriften, een ongeschikte bodemgesteldheid, milieutechnische redenen of normen voor de toegankelijkheid voor andersvaliden.- Niet-functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. <p>Reliëf:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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>Opwekken van hernieuwbare energie:</p> <ul style="list-style-type: none">- Constructies voor het opwekken van hernieuwbare energie dienen te worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen. <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. De verlichting wordt bij voorkeur neerwaarts gericht, strooilicht dient te worden vermeden.</p>
--	---

<p>Het stopzetten van de bedrijvigheid en het laten ingaan van de nabestemming heeft tot doel de bedrijvensite op termijn te laten uitdoven en een woonontwikkeling mogelijk maken conform het gewenste ruimtelijk beleid zoals ook ingeschreven in het gemeentelijke ruimtelijke structuurplan Lubbeek, waarvan het voorliggende RUP een uitvoering is.</p> <p>De nabestemmingen treden in werking wanneer de activiteit, op moment van inwerkingtreding RUP, worden stopgezet en/of langer dan 12 maanden inactief is.</p> <p>Volgende zaken wijzen op een mogelijke stopzetting / inactiviteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - ... <p>De loutere wijziging van eigenaar is geen criterium als de activiteit behouden blijft.</p>	<p>0.9 Uithangbord</p> <p>Uithangborden zijn toegelaten. Een uithangbord kan indirect worden verlicht of van buitenaf op het uithangbord schijnend. Publiciteit kan tot 25 % van de geveloppervlakte bedragen indien bevestigd op de gevel. Bijkomend kunnen tot maximaal 5,00 m² vrijstaande uithangborden worden voorzien per bedrijf, voor zover de som van alle vrijstaande uithangborden verdeeld over de “zone voor bedrijvigheid” en de “zone voor representatieve bedrijfsruimte” nooit meer dan 5,00 m² per bedrijf kan bedragen. De maximale hoogte van een vrijstaand uithangbord zelf bedraagt 4 m. Publiciteitsinrichtingen zijn niet toegelaten.</p> <p>0.10 Stopzetting bedrijfsactiviteiten</p> <p>De bestemming bedrijvigheid in het RUP heeft een tijdelijk karakter en stelt een uitdoofscenario voorop. De nabestemming 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. Bovendien moet het vrijgekomen terrein door inactiviteit in de ‘nabestemming zone voor project kernversterking’ (artikel 9) minimaal één derde van de oppervlakte van de overdruk bedragen als voorwaarde voor het ingaan van die specifieke nabestemming.</p> <p>0.11 Begripsomschrijving</p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid van de voorschriften is volgende verklarende begrippenlijst opgenomen:</p> <p>Bebouwingspercentage: (terreinbezetting) de verhouding van het grondoppervlak van één of meer gebouwen op één zone ten aanzien van de oppervlakte van de zone.</p> <p>Bedrijvensite: de volledige bedrijvenzone als geheel, alle betrokken bedrijfskavels inbegrepen.</p> <p>Bestaande activiteiten: de vergunde, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte bedrijfsactiviteiten op het moment van goedkeuring van voorliggend RUP.</p> <p>Bestemming: een doeleinde van ruimtegebruik gedetailleerd tot op het niveau van een zone, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften.</p>
--	---

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

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).

Elementverharding: een verharding van het grondoppervlak door het gebruik van natuurstenen, betonstenen, klinkers, grasraattegels of andere vaste elementen in verband gelegd met een open voeg;

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

Hoofdgebouw: het gebouw dat door zijn constructie, afmetingen of gebruik als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

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 (KLE): 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.

Losse verharding: een verharding van het grondoppervlak door het gebruik van niet gebonden granulaten zoals dolomiet, boskiezel of steenslag.

	<p>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.</p> <p>Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.</p> <p>Openbaar nut: een functie die het algemeen nut dient.</p> <p>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.</p> <p>Publiciteitsinrichting: Publiciteitsinrichtingen maken reclame voor een niet ter plaatse gevestigde firma of activiteit. Bijvoorbeeld de naam van een biermerk op een café.</p> <p>Rooilijn: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.</p> <p>Uithangbord: Uithangborden maken bekend welke activiteit ter plaatse wordt uitgeoefend. Bijvoorbeeld de naam van een automerk op de gevel van de garage.</p> <p>Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor tenminste zestig procent behouden worden.</p> <p>Vergunde constructie: een constructie waarvan de kenmerken en functies overeenstemmen met de stedenbouwkundige vergunning(en) en andere bouwvergunning(en) die ervoor zijn afgeleverd.</p> <p>Verhardingen: Alle bodembedekkingsmaterialen en –behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken.</p> <p>Verhardingspercentage: verhouding van alle verharde oppervlaktes samen ten aanzien van het terrein</p> <p>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.</p> <p>Vloeroppervlakte: de som van de vloeroppervlakten of de denkbeeldige oppervlakte indien er geen vloerplaat aanwezig is, op alle bouwlagen in een gebouw – gemeten</p>
--	--

	<p>tussen de buitenzijde van de gevels – boven het maaiveld vanaf een vrije hoogte van 1.50m, terrassen niet inbegrepen.</p> <p>Woongelegenheden: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.</p> <p>Zichtgevel: van op het openbaar domein of van in de tuinzone waarneembare gevel die afgewerkt dient te worden met duurzame gevelmaterialen zoals baksteen, ...</p> <p>Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</p>
--	---

Artikel 1 Zone voor bedrijvigheid

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>Om voldoende flexibiliteit in te bouwen bij de optimalisatie van de bedrijvensite, wordt de zone als één bestemmingszone ingekleurd. De bestaande footprint mag niet uitbreiden, maar verder kunnen de gebouwen en verhardingen worden herschikt naar de meest optimale configuratie.</p> <p>De bedrijfsactiviteiten worden opgenomen zoals omschreven in het goedgekeurde planologische attest voor Celis, de aanvraag tot planologisch attest voor Scheys Beton en het voorstel tot activiteit van Roelants.</p>	<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</i></p> <p>1.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De zone is bestemd voor de inrichting en het behoud van bestaande bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Een handel in bouwmaterialen voor professionele en niet-professionele klanten; – Een bedrijf voor de productie van onder meer aanhangwagens; – Een bedrijf voor de productie van betonproducten voor bestratingen, droogstapelen van wanden en keerwanden; <p>De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is verboden.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals receptie, sanitair, eetgelegenheid en administratieve ruimten. De nevenbestemmingen maken per bedrijf maximaal 25% uit van de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning is hier niet inbegrepen. Nevenbestemmingen die niet ondersteunend zijn aan de bedrijfsactiviteiten in functie van de hoofdbestemming zijn niet toegelaten.</p> <p>Binnen de zone voor bedrijvigheid kan per bedrijf maximaal één bedrijfswoning worden opgericht tot maximum 1000 m³. Het opsplitsen van eigendom tussen woning en bedrijf is niet mogelijk.</p> <p>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.</p>

1.2 ***Inrichtingsvoorschriften***

De totale oppervlakte van de bestaande vergunde gebouwen zoals bekend bij goedkeuring van het RUP, geldt als de maximum oppervlakte bij verbouwing en/of herbouw van de bedrijfsgebouwen. De bestaande vergunde toonzaal bij het bedrijf Celis zoals bekend bij de goedkeuring van voorliggend RUP, is tevens de maximaal toegelaten oppervlakte voor een toonzaal, deze kan niet uitbreiden. 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. Verder dient er rekening te worden gehouden met een eventuele achteruitbouwstrook langsheen de Staatsbaan. Bijkomend kan wel een open loods voor opslag worden gerealiseerd (maximaal één gesloten wand) met een maximale oppervlakte van 500m² per bedrijf.

Alle constructies in functie van de bestemming zijn toegelaten, zoals onder meer handelsruimte, 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 hoogte van 10m bestaan uit maximaal 2 bouwlagen. De constructies worden afgewerkt met een plat dak. 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. Waar de bedrijfskavel grenst aan een ander bedrijf, geldt de minimum afstand niet.

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.

Om een maximale optimalisatie van de gehele bedrijvensite te verkrijgen, is het toegestaan voor de bestaande bedrijven om uit te breiden of in te krimpen binnen

de volledige site. De mogelijkheden van de bedrijven zijn dus niet beperkt tot de huidige eigendomsgrenzen.

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 7m, voor zover de opslag zich bevindt achter de voorgevellijn van de gebouwen;
- het stallen van het eigen voertuigenpark en het voorzien van parkeergelegenheid voor werknemers / bezoekers, dient volledig te gebeuren binnen de bedrijvensite;
- 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 perceeldelen 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.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in de zone voor bedrijvigheid, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, en/of uiterlijk drie jaar na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor representatieve bedrijfsruimte en de zone voor landschappelijke integratie aangelegd en beplant zijn.

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, met uitzondering van hulpmiddelen met het specifieke oogmerk op preventie van hinder en emissies.

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 zone voor representatieve bedrijfsruimte

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>In de huidige situatie is ter hoogte van deze zone reeds parkeerruimte gerealiseerd bij Celis en Scheys.</p>	<p><i>categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</i></p> <p>2.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De zone is bestemd voor de inrichting van een groene representatieve ruimte teneinde de integratie van het bedrijf in het publieke domein te verzekeren. Delen van de zone die op het openbare domein zijn gelegen dienen niet te worden ingericht door de bedrijven.</p> <p>2.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De zone dient te worden ingericht als een representatieve bedrijfsruimte, behoudens de noodzakelijke toegang tot het bedrijf en parking. Deze representatieve bedrijfsruimte dient een groene inrichting met lage heesters in combinatie met laag- en hoogstambomen te krijgen teneinde een fraai straatbeeld te verzekeren. Opslag in deze strook is verboden.</p> <p>Het inrichten van een parking is toegelaten. Bij het berekenen van het maximaal aantal parkeerplaatsen dient de norm van minimum 25m² per bruto parkeerplaats te worden gehanteerd. De parkeerplaatsen zelf worden aangelegd in waterdoorlatende materialen, de ontsluitingswegen kunnen in een gesloten verharding uitgevoerd worden. Voor elke 10 parkeerplaatsen moet minstens één laag- of hoogstamboom voorzien worden binnen deze zone, gelegen op de scheidingen tussen de parkeerstroken of tussen de parkeerplaatsen onderling. In zijn geheel is de beplanting over de ganse zone georganiseerd volgens een inplantingspatroon dat maximaal een gelijke en regelmatige spreiding van laag- en/of hoogstambomen nastreeft.</p> <p>Het inrichten van een ventweg parallel met de Staatsbaan, in combinatie met parkeerplaatsen is toegestaan.</p>

Maximaal één aansluiting per bedrijf op de Staatsbaan kan worden gerealiseerd, eenmaal binnen de zone voor representatieve bedrijfsruimte of zone voor bedrijvigheid, kunnen bijkomende opsplitsingen gebeuren om de interne circulatie beter te regelen.

Maximaal één aansluiting per bedrijf op de Staatsbaan kan worden gerealiseerd. De maximumbreedte is 10,00 m, hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken in functie van de verkeersveiligheid. De inrichting van de ontsluitingsweg dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in de zone voor bedrijvigheid, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, en/of uiterlijk drie jaar na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor representatieve bedrijfsruimte aangelegd en beplant zijn.

Artikel 3 Zone voor gemengd openruimtegebied

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>Deze groene zones kunnen verschillende functies opnemen. Ze hebben nu deels een agrarisch gebruik, deels worden ze gebruikt als tuinruimte. Tevens hebben ze een bufferende functie van de bedrijfsactiviteiten naar het omliggende woongebied. Bij het ingaan van de nabestemming kunnen ze een functie als groene ruimte binnen woongebied opnemen, al dan niet met een recreatief medegebruik.</p>	<p><i>categorie van gebiedsaanduiding: overig groen</i></p> <p>3.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud; groen- en landschapszorg; landbouw; en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>3.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die 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 40 m² met uitsluiting van elke verblijfaccommodatie; - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid; - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw.



Artikel 4 Landschappelijke integratie – indicatieve overdruk

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>Door de indicatieve aanduiding is het niet nodig om delen die niet door de bedrijven gebruikt worden te bufferen naar de omgeving. Enkel de bedrijfsruimte die effectief in gebruik is dient te worden gebufferd ten aanzien van de aanpalende bestemmingen.</p>	<p>4.1 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 op de grens van de bedrijfsruimte die effectief in gebruik is.</p> <p>Bij het ingaan van de nabestemming, vervalt de plicht tot landschappelijke integratie voor die zone.</p> <p>4.2 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 of op de grens van de bedrijfsruimte die effectief in gebruik is. De strook voor landschappelijke integratie is minimaal 5m breed.</p> <p>De stroken voor landschappelijke integratie dienen beplant te worden met streekeigen hoog- en laagstambomen en struiken, in die mate dat een kwalitatief en visueel gesloten groenscherm bekomen wordt van minstens 3m hoog (zoals bosplantgoed, hakhoutmengelingen en heestermassieven). Op regelmatige afstand dient een hoogstamboom te worden geplaatst die verder kan uitgroeien tot een hoogte van minimaal 8m.</p> <p>De verschillende bedrijfssites dienen niet ten opzichte van elkaar te worden gebufferd.</p>

Het lijkt enkel zinvol om een geluidswerende wand te plaatsen ten aanzien van de woningen aan Dunberg, inclusief de oostzijde van het bedrijventerrein. De landschappelijke integratie zelf is over de volledige zone voorzien.

In deze zone kunnen ondergrondse leidingen dwars op de bufferstrook worden aangelegd. Enkel indien de bufferstrook voldoende breed is en de kwaliteit van groenbuffer en de individuele planten gegarandeerd is, kunnen leidingen anders dan dwars op de bufferstrook worden toegestaan.

Er 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.

Waar de bedrijvenzone grenst aan het woonlint aan Dunberg, dient er een geluidswerende wand van minimaal 4m en maximaal 7m hoog te worden opgetrokken om geluidshinder afkomstig van de bedrijfsactiviteiten naar het woongebied toe te beperken. De groeninrichting van de zone voor landschappelijke integratie dient zodanig te worden gerealiseerd dat de geluidswerende wand niet meer zichtbaar is vanaf het woongebied.

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 circulatie rond bestaande gebouwen in het gedrang wordt gebracht door een gebrek aan ruimte, kan plaatselijk de buffer worden vervangen door geluidswerende wand. Deze heeft dezelfde hoogte als de bufferstrook en wordt afgewerkt met klimplanten. Deze uitzondering geldt niet bij uitbreidingen of herbouw van de gebouwen.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in de zone voor bedrijvigheid, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, en uiterlijk drie jaar na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor landschappelijke integratie aangelegd en beplant zijn.

Artikel 5 zone voor kernverdichting en verweving van functies

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>De stedenbouwkundige voorschriften van het bestaande RUP 'Dorpskern Lubbeek' worden hier gebruikt om een zekere uniformiteit binnen de voorschriften in de gemeente te bekomen.</p>	<p><i>categorie van gebiedsaanduiding: wonen</i></p> <p>5.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De zone is bestemd voor wonen en aan wonen verwante voorzieningen in gesloten en halfopen bebouwing. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan: detailhandel; horeca; ambachtelijke bedrijven; vrije beroepen; openbare en private nutsvoorzieningen en diensten; sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen; – voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Deze voorzieningen worden wat betreft horeca beperkt tot een oppervlakte van 250m², handel wordt toegestaan tot 400 m²</p> <p>Het oprichten van zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen is toegestaan.</p> <p>Tevens is de zone bestemd het behoud en de aanleg van een privétuin bij de woning en voor het plaatsen van bijgebouwen.</p> <p>5.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Projecten worden niet alleen gerealiseerd met oog voor de kwaliteit van de plek maar tevens vanuit de kwaliteit van de woningen zelf. Dit betekent onder meer dat de verhouding bebouwde / onbebouwde ruimte in evenwicht moet zijn en dat er een minimum oppervlakte aan buitenruimte en tuinzone aanwezig is, dat er voldoende bergruimte wordt voorzien per individuele woning en de privacy van de aanpalende woningen wordt gerespecteerd.</p> <p>Op de verdieping dient de continuïteit van huisvesting verzekerd. Omwille van veiligheidsredenen, zoals bij de inrichting van een bankkantoor, kan hieraan worden voorbijgegaan.</p> <p>Ingeval op de gelijkvloerse bouwlaag zich een andere functie bevindt dan wonen, dient de toegang tot de woning(en) verzekerd te worden via een afzonderlijke van op</p>

De inrichting zal bij elke vergunningsaanvraag worden afgestemd met AWW.

het openbaar domein te bereiken ingang. Hieraan kan worden voorbijgegaan indien de bedrijfsvoerder zelf de inwonende is.

Maximum drie volwaardige woonlagen worden toegestaan, de inrichting van de ruimte onder het zadeldak kan enkel in duplex met de onderliggende woonlaag.

Het realiseren van een ondergrondse parking is toegestaan.

5.2.1 **Bebouwing**

Plaatsing

De voorgevelbouwlijn van nieuw op te richten gebouwen dient de voorgevelbouwlijn van gebouwen op de aanpalende percelen te volgen. Verder dient er rekening te worden gehouden met een eventuele achteruitbouwstrook langsheen de Staatsbaan.

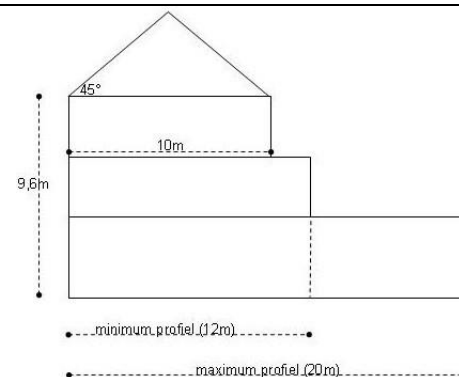
Voorgevels worden verplicht georiënteerd naar het voorliggend openbaar domein.

Afmetingen

Binnen de zone zijn bij nieuwbouw en uitbreiding maximaal drie bouwlagen en drie volle woonlagen toegelaten.

Inzake de bouwdiepten worden volgende afmetingen vooropgesteld:

- maximaal drie bouwlagen waarvan de bouwdiepte minimum 12m en maximum 20m bedraagt voor de eerste bouwlaag, maximum 12m voor de tweede en maximum 10m voor de derde bouwlaag.
- De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 9,60m.



Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Een zadeldak heeft maximale dakhelling van 45°. De nok van het dak is parallel met de voorgevel georiënteerd.

Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren. Het profiel en het architecturaal vertoon worden op elkaar afgestemd voor gebouwen die op elkaar aansluiten.

Een dakterras achteraan de woning is enkel toegestaan als het inpandig wordt gerealiseerd: er dient een scheidingsmuur aan beide zijden van het terras te worden gerealiseerd over de hele diepte van het terras, dit dient te gebeuren binnen de contouren van het vooropgestelde profiel.

Dakkapellen kunnen zodanig worden gerealiseerd dat:

- de totale breedte maximaal 1/3 van de kroonlijstlengte bedraagt;
- de maximale hoogte ½ van de dakhogte bedraagt.

Materialen

Voor alle buitengevels en de bedekking van schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetische materialen. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als zichtgevels behoudens de wachtgevels.

Parkeren

Het realiseren van ondergrondse en/of half-ondergrondse parkeerruimte is toegestaan.

5.2.2 Aanleg van het terrein

Het is 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.

Bij de aanleg van verhardingen dient er mee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

De niet-bebouwde en verharde delen van de percelen dienen als tuin of private dan wel collectieve groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.

Er dient een bouwvrije tuinstrook van minimum 10m diepte achter de achtergevelbouwlijn te worden voorzien, voor hoekpercelen kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden.

De woningbijgebouwen bevinden zich hetzij op de perceelgrens (mits akkoord van de eigenaar van het desbetreffende aanpalende perceel), hetzij op minimum 3m afstand van de zijperceelgrens en minimum 1m van de perceelgrens in de achtertuin. Voor het oprichten van tuinhuisjes tot 15m² kan de minimum afstand tot de perceelgrens kleiner zijn, met een minimum afstand van 1m. Losstaande bijgebouwen hebben een kroonlijsthoogte van maximum

	<p>3m en nokhoogte van maximum 4,5m. De bijgebouwen die op de perceelgrens worden geplaatst, worden afgewerkt met een plat dak.</p> <p>Houten afsluitingen, muurconstructies in gevelsteen met een maximale hoogte van 2m worden toegelaten op de perceelgrens achter de woning tot maximum 3m achter de achtergevelgrens. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan.</p> <p>Perceel-afsluitingen hebben een maximum hoogte van 2m en worden enkel toegelaten in streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting.</p>
--	---

Artikel 6 Zone voor eengezinswoningen

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>In Dunberg is er naast 'woongebied' volgens gewestplan, eveneens een strook 'woongebied met landelijk karakter'. Het lijkt echter niet wenselijk hier agrarische bedrijven toe te laten, gezien het bestaande, relatief dicht bebouwde woonlint. Er wordt in het RUP één uniforme woonbestemming toegepast langsheen de Kraaiwinkelstraat en Dunberg.</p>	<p><i>categorie van gebiedsaanduiding: wonen</i></p> <p>6.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De zone is bestemd voor wonen en aan wonen verwante voorzieningen in open, halfopen en gesloten bebouwing. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan: detailhandel; horeca; ambachtelijke bedrijven; vrije beroepen openbare en private nutsvoorzieningen en diensten; sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen; – voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Deze voorzieningen worden beperkt tot een oppervlakte van 100m² en kunnen enkel worden ingericht op het gelijkvloers. De aan wonen verwante voorzieningen dienen complementair te zijn aan de woonfunctie.</p> <p>Enkel eengezinswoningen zijn toegestaan.</p> <p>Tevens is de zone bestemd het behoud en de aanleg van een privétuin bij de woning en voor het plaatsen van bijgebouwen.</p> <p>6.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden conform de inrichtingsvoorschriften. Bij verbouwen of uitbreiden van bestaande gebouwen is het uitwerken van één architecturaal geheel, zowel wat betreft volume, stijl als bouwmaterialen noodzakelijk.</p> <p>Op de verdieping dient de continuïteit van huisvesting verzekerd. Omwille van veiligheidsredenen, zoals bij de inrichting van een bankkantoor, kan hieraan worden voorbijgegaan.</p> <p>Ingeval op de gelijkvloerse bouwlaag zich een andere functie bevindt dan wonen, dient de toegang tot de woning(en) verzekerd te worden via een afzonderlijke van op</p>

het openbaar domein te bereiken ingang. Hieraan kan worden voorbijgegaan indien de bedrijfsvoerder zelf de inwonende is.

6.2.1 **Hoofdgebouwen**

Plaatsing

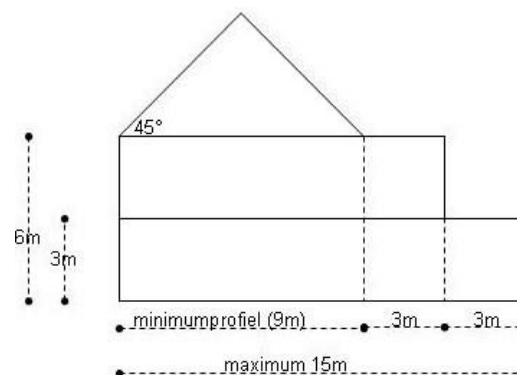
De voorgevelbouwlijn van nieuw op te richten gebouwen dient de voorgevelbouwlijn van gebouwen op de aanpalende percelen te volgen. Indien geen voorgevelbouwlijn van gebouwen op de aanpalende percelen aanwezig is, dient de voorgevelbouwlijn van de nieuw op te richten gebouwen op de grens van het openbaar domein te staan of maximum 8m ervan verwijderd.

Afmetingen

Binnen de zone zijn bij nieuwbouw en uitbreiding maximaal twee bouwlagen toegelaten.

Inzake de bouwdiepten worden volgende afmetingen vooropgesteld:

- maximaal twee bouwlagen waarvan de bouwdiepte minimum 9m en maximum 15m bedraagt op het niveau van het maaiveld en maximum 12m voor het verdiep.
- De dak-basis bedraagt maximum 9m uit de voorgevelbouwlijn
- De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,60m.



Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Een zadeldak heeft maximale dakhelling van 45°. De nok van het dak is parallel met de voorgevel georiënteerd. Bestaande dak-profielen met de nok loodrecht op de voorgevel georiënteerd, kunnen blijven bestaan.

Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren. Het profiel en het architecturaal vertoon worden op elkaar afgestemd voor gebouwen die op elkaar aansluiten.

Een dakterras achteraan de woning is enkel toegestaan als het inpandig wordt gerealiseerd: er dient een scheidingsmuur aan beide zijden van het terras te worden gerealiseerd over de hele diepte van het terras. Dit dient te gebeuren binnen de contouren van het vooropgestelde profiel.

Dakkapellen kunnen zodanig worden gerealiseerd dat:

- de totale breedte maximaal 1/3 van de kroonlijstlengte bedraagt;
- de maximale hoogte van ½ van de dakhoogte bedraagt.

De profielen, bouwlijn en dakvlakken van de gekoppelde woningen stemmen overeen. Het profiel en het architecturaal vertoon worden op elkaar afgestemd.

Materialen

Voor alle buitengevels en de bedekking van schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetische materialen. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als zichtgevels behoudens de wachtgevels van de halfopen bebouwing.

6.2.2 Aanleg van het terrein

Het is 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.

Bij de aanleg van verhardingen dient er mee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

De niet-bebouwde en verharde delen van de percelen dienen als tuin of private dan wel collectieve groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.

Er dient een bouwvrije tuinstrook van minimum 10m diepte achter de achtergevelbouwlijn te worden voorzien, voor hoekpercelen kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden.

De woningbijgebouwen bevinden zich hetzij op de perceelgrens (mits akkoord van de eigenaar van het desbetreffende aanpalende perceel), hetzij op minimum 3m afstand van de zij-perceelgrens en minimum 1m van de perceelgrens in de achtertuin. Voor het oprichten van tuinhuisjes tot 15m² kan de minimum afstand tot de perceelgrens kleiner zijn, met een minimum afstand van 1m. Losstaande bijgebouwen hebben een kroonlijsthoogte van maximum 3m en nokhoogte van maximum 4,5m. De bijgebouwen die op de perceelgrens worden geplaatst, worden afgewerkt met een plat dak.

Houten afsluitingen, muurconstructies in gevelsteen met een maximale hoogte van 2m worden toegelaten op de perceelgrens achter de woning tot maximum 3m achter de achtergevelgrens. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan.

Perceelafsluitingen hebben een maximum hoogte van 2.00m en worden enkel toegelaten in streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting.

Artikel 7 Zone voor beheer waterloop en oeverontwikkeling

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>De ingebuisde Kraaiwinkelbeek zal bij herontwikkeling in nabestemming, opnieuw aan de oppervlakte worden gebracht. Deze zal zijn functie van waterberging, –retentie en drager van natuurwaarden opnieuw kunnen opnemen. Er wordt tevens voorzien in de wettelijke onderhouds- en ruimingszones.</p>	<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur</i></p> <p>7.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De zone vervult een functie met betrekking tot waterberging en afvoer van het oppervlaktewater en is bestemd voor de instandhouding van de onbevaarbare waterloop en het bijhorende oevers. Daarnaast kan in de zone aan ecologisch beekherstel en verbetering van de structuurkwaliteit worden gedaan.</p> <p>De zone vervult tevens een functie met betrekking tot de noodzakelijke ruiming van de waterloop. Alle constructies, behoudens deze in functie van het beheer van de waterloop, zijn hier verboden.</p> <p>7.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De inrichting is in overeenstemming met de noodzakelijke ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop en voor het spreiden van de ruimingsproducten. Hiertoe dient langs beide zijden van de waterloop een strook met een breedte van 5m (landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop) vrijgehouden.</p> <p>Het betreft een bouwvrije zone waarin geen gebouwen, vaste afsluitingen, parkings noch private wegen kunnen worden gerealiseerd. Bestaande constructies kunnen evenwel worden behouden.</p> <p>De gereserveerde stroken zijn tevens van toepassing op de overwelfde waterloopvlakken die tevens moeten worden onderhouden en geruimd.</p> <p>Indien de waterloop opnieuw aan de oppervlakte wordt gebracht, kan de oorspronkelijke loop gewijzigd worden. Dit dient grondig te worden gemotiveerd vanuit het ruimere fysische systeem waar de waterloop deel van uitmaakt.</p>

	<p>Voor zover de ruimtelijke draagkracht van de zone 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 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- Reliëfwijzigingen, indien te verantwoorden vanuit het waterbeheer, het ruimtegebruik of het esthetisch karakter.- het herstellen, heraanleggen van bestaande nutsleidingen. Nieuwe nutsleidingen kunnen geplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. <p>In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop.</p> <p>De oeverzones worden zoveel als mogelijk volgens de principes van natuurtechnische milieubouw ingericht.</p> <p>Natuurontwikkeling is mogelijk in deze zone. De oevers krijgen dan een natuurlijk karakter indien in overeenstemming met de functie van waterberging en waterafvoer.</p> <p>Alle verhardingen zijn verplicht in waterdoorlatende materialen met een neutrale kleur en een maximumbreedte van 2,00m. Enkel omwille van milieutechnische redenen of een ongeschikte bodemgesteldheid kan hiervan afgeweken worden.</p>
--	---

Artikel 8 Zone voor wegenis

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>hier wordt een typevoorschrift opgenomen</p>	<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur</i></p> <p>8.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Dit gebied is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>8.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke integratie, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>



Artikel 9 Nabestemming zone voor kernverdichting en verweving van functies

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>Hier lijkt het instellen van een minimale oppervlakte niet nodig. Het handelt hier over een strook van 50m diepte vanaf de rooilijn Stasbaan waarop de voorschriften van de zone “voor kernverdichting en verweving van functies” van toepassing wordt.</p>	<p>Bij stopzetting van de bedrijfsactiviteiten vervalt de onderliggende ‘zone voor bedrijvigheid’ (artikel 1) en onderliggende ‘zone voor representatieve bedrijfsruimte’ (artikel 2), wordt binnen dat deel van de overdruk het artikel 5 ‘zone voor kernverdichting en verweving van functies’ van kracht.</p> <p>De ontwikkeling kan enkel plaatsvinden mits de nodige garanties worden ingebouwd voor een toekomstige ontwikkeling van het achterliggende gebied volgens de geldende voorschriften (artikel 10 - nabestemming voor zone project kernversterking).</p> <p>Vanaf het ingaan van de nabestemming worden de voorschriften van artikel 5 “ zone voor kernverdichting en verweving van functies” van toepassing.</p>



Artikel 10 Nabestemming zone voor project kernversterking – overdruk

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>Binnen de overdruk ‘Nabestemming zone voor project kernversterking’, zijn de zones van de artikels 1 en 3 opgenomen. Het gebied kan gefaseerd worden ontwikkeld maar dient als één geheel te worden geconcipeerd. De nodige groenzones zullen gelijkmatig in het ontwerp worden geïntegreerd en vallen dus niet samen met de bestaande zones van artikel 3 zoals ingetekend op het grafische plan.</p>	<p>10.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Bij stopzetting van de bedrijfsactiviteiten voor minimaal één derde van de oppervlakte van de overdruk, vervalt de onderliggende zone voor bedrijvigheid (artikel 1) en wordt binnen dat deel van de overdruk de nabestemming zone voor project kernversterking van kracht.</p> <p>De zone is bestemd voor wonen en voor de aanleg van bijhorende groenzones, publieke domein en interne ontsluitingswegen.</p>

Gezien de minimale vrijgekomen oppervlakte van één derde van het terrein als noodzakelijke voorwaarde voor een ontwikkeling gesteld wordt, kunnen de delen onder artikel 3 'zone voor gemengd openruimtegebied' enkel worden ontwikkeld als een deel van de aansluitende bedrijvenzone uitdooft.

Het is aangewezen om een inrichtingsplan als informatief document bij de vergunningsaanvraag te voegen bij de ontwikkeling van een deel of van de volledige zone. In dat inrichtingsplan dient een totaalvisie voor de volledige zone van de nabestemming te worden opgemaakt waarbij een eventuele fasering en afstemming van de verschillende fases op elkaar worden verduidelijkt. Ook dient de totaalvisie rekening te houden met de omgeving en te worden ingeschreven in de ruimtelijke context. Elke projectaanvraag zal aan een kwaliteitstoets worden onderworpen, waarbij de randvoorwaarden inzake aandeel publieke ruimte, kwalitatieve groene ruimte, privacy, bebouwingspercentage, verhardingspercentage, voetgangersverbindingen en visie ten aanzien van de aanpalende gebieden zal worden onderworpen.

Stroken buffergebied en parkgebied volgens gewestplan die nog een groene invulling hebben, worden behouden als zone voor gemengd openruimtegebied. De nabestemming ervan sluit wel aan bij de nabestemming van de bedrijvensite als geheel om een meer flexibele realisatie van groene ruimten binnen de projectzone mogelijk te maken.. Op termijn kunnen deze als publiek domein worden geïntegreerd in het kernversterkend project en een meer centrale plaats binnen het project toegewezen krijgen.

Zowel één- als meergezinswoningen zijn toegestaan.

Complementaire functies aan de woonfunctie zijn toegelaten, indien de oppervlakte van de complementaire functie niet meer dan 100m² bedraagt en deze zich op het gelijkvloers bevindt. De oppervlakte van de complementaire functie dient altijd kleiner te zijn dan de oppervlakte nodig voor de woonfunctie. Per gebouw moet één volwaardige woonegelegenheid worden voorzien. De woning moet afzonderlijk toegankelijk zijn en via een gemeenschappelijke oprit te bereiken.

10.2 **Inrichting van het gebied**

Een dichtheid van minimaal 25 wo/ha wordt binnen de weergegeven projectzone gerealiseerd. De ontwikkeling van het gebied gebeurt vanuit een totaalvisie voor het gebied waarin kwalitatieve randvoorwaarden zijn opgenomen inzake bebouwingspercentage, verhardingspercentage, groene ruimtes, voetgangersverbindingen, aandeel publiek domein, visie ten aanzien van de omliggende kern. De ontwikkeling gebeurt daarbij vanuit een duurzame en kwalitatieve inrichting.

Elke vergunningsaanvraag zal worden getoetst op de onderstaande elementen:

- Verenigbaarheid met de omgeving volgens schaal, ruimtelijke impact en dynamiek
- Het bebouwingspercentage en de samenhang van het geheel
- Het aandeel publiek domein
- Het aandeel kwalitatieve en toegankelijke groene ruimte
- Het niet hypothekeren van de verdere ontwikkeling van de zone
- Het beperken van hinder naar de directe omgeving, respecteren van lichten, zichten en privacy
- Het nastreven van een duurzame mobiliteit

Zowel open, halfopen als gesloten bebouwing is toegestaan.

Bij elke ontwikkeling dient minstens 20% van het te realiseren aandeel aan groen te worden gerealiseerd, dit uitgezonderd de beekloop en de groenbuffer ten opzichte van bestaande bedrijvigheid waar de nabestemming nog niet is ingegaan. Een groene

Toelaten dat van de kroonlijsthoogte op een beperkt aantal locaties kan worden afgeweken (tot 9.60m) voor het toelaten van een extra bouwlaag dit op strategische locaties in functie van het creëren van een hoogte accent, mits grondige motivering van de ruimtelijke samenhang van de ontwikkeling

invulling slaat op een beplant oppervlak zonder verharding eventueel in combinatie met recreatief medegebruik door middel van speeltoestellen, zitbanken, Bij volledige ontwikkeling van het gebied dient het aandeel aan te realiseren groen volledig te zijn ingevuld.

10.3 **Bebouwingsvoorschriften**

De afstand van de bebouwing ten opzichte van de rooilijn bedraagt min. 5,00m en maximum 8,00m. De zijgevels worden ingeplant op de perceelgrens voor wat betreft de gemene gevels en op min. 3,00m van de perceelgrens voor de vrijstaande zijgevels.

De kroonlijsthoogte gemeten tot de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt maximum 6,60m. Wanneer een woning met een plat dak wordt afgewerkt, bedraagt de kroonlijsthoogte maximum 7,00m. De nokhoogte bedraagt maximum 10,50m.

Voor de eindafwerking van alle buitengevels en bedekking van de daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle materiaalgebruik in functie van het alternatief opwekken van energie voor eigen gebruik, is toegestaan. Alle buitengevels (met uitzondering van wachtgevels) dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige zichtgevels.

10.4 **Aanleg van het terrein**

De tuinzone is gelegen tussen de bouwzone voor hoofdgebouwen en de achterste perceelgrens of de grens van de bestemmingszone.

De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en de woningbijgebouwen naast een functioneel terras.

Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

De niet-bebouwde en verharde delen van de percelen dienen als tuin of private dan wel collectieve groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

Binnen de zone situeert zich de Kraaiwinkelbeek die het gebied van west naar oost doorkruist. Momenteel is deze beek ingebuisd in functie van een efficiënt gebruik van het bedrijfsterrein. Bedoeling is om bij het ingaan van de nabestemming de beek terug open te leggen. Het openleggen van de beek kadert in de visie om bij nabestemming meer aandacht te besteden aan de blauwe en groene elementen in het plangebied. De inrichting van de beek is overeenkomstig de voorschriften van artikel 7 “ zone voor beheer van de waterloop en oeverontwikkeling”.

Bij het ingaan van de nabestemming krijgt de beek opnieuw haar open karakter en wordt de inrichting afgestemd op de voorschriften van artikel 7 “ zone voor beheer van de waterloop en oeverontwikkeling”.

Voor alle gevels en voor de bedekking van daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. Voor tuinhuisjes is het gebruik van hout toegestaan.

Perceelafsluitingen zijn maximum 2,00m hoog en worden en bestaan uit streekeigen levende hagen en/of uit hekwerk of een draadafsluiting van geplastificeerde draad, behoudens een beperkte strook aansluitend op de achtergevel van de woningen waarvoor een ander materiaalgebruik kan verantwoord worden.

10.5 *Tijdelijke Groenbuffer*

Indien een gedeeltelijke nabestemming ingaat en er bedrijvigheid op de site aanwezig blijft, dient er tussen de nieuwe woonontwikkelingen en de bedrijfsruimte een tijdelijke groenbuffer of geluidswerende wand te worden gerealiseerd. De groenbuffer situeert zich binnen de nieuw te ontwikkelen zone en kan niet worden afgewenteld op de bestaande bedrijfsruimte. De buffer is visueel gesloten en minstens 12 m breed. Indien een geluidswerende wand gebruikt wordt, is deze minimaal 4m hoog. Er dient bovendien een visueel gesloten groenbuffer van minstens 5m breed te worden voorzien aan de zijde van de woonontwikkeling zodat de wand aan het zicht onttrokken wordt.

De bufferstrook dient beplant te worden met streekeigen hoog- en laagstambomen en struiken, in die mate dat een kwalitatief en visueel gesloten groenscherm bekomen wordt van minstens 3m hoog (zoals bosplantgoed, hakhoutmengelingen en heestermassieven). Op regelmatige afstand dient een hoogstamboom te worden geplaatst die verder kan uitgroeien tot een hoogte van minimaal 8m.

In de groenbuffer is het mogelijk om zicht- en geluidswerende wanden te integreren (tot maximaal 6m hoog) om hinder afkomstig van de bedrijfsactiviteiten naar het woongebied toe te beperken. De groenbuffer dient zodanig te worden gerealiseerd dat de zicht- en geluidswerende wanden niet zichtbaar zijn vanaf het woongebied.

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.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in de nabestemming zone voor project kernversterking, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, en uiterlijk drie jaar na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor groenbuffer aangelegd en beplant zijn.

◀▪▪▶ **Artikel 11 Ontsluiting gemotoriseerd verkeer – indicatief**

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>Maximaal één aansluiting per bedrijf op de Staatsbaan kan worden gerealiseerd, eenmaal binnen de zone voor representatieve bedrijfsruimte of zone voor bedrijvigheid, kunnen bijkomende opsplitsingen gebeuren om de interne circulatie beter te regelen.</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 aansluiting per bedrijf op de Staatsbaan kan worden gerealiseerd. De breedte van een toegangsweg bedraagt maximaal 10 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>

◀...▶ **Artikel 12 Ontsluiting gemotoriseerd verkeer projectzone – indicatief**

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p>Deze indicatieve aanduiding op het grafische plan geeft aan waar de nabestemming artikel 9 ‘zone voor project kernversterking’ 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 de projectzone kan worden gerealiseerd. Er dient een strook van minimaal 10 m te worden gevrijwaard voor het aanleggen van de ontsluiting. De ontsluitingsweg zelf heeft een maximale breedte van 6m.</p> <p>De ontsluiting van de projectzone via Dunberg is steeds ondergeschikt aan de ontsluiting via de Staatsbaan.</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>