

# RUP Zonevremde bedrijven Laakdal

Stedenbouwkundige voorschriften

Gemeente Laakdal  
Kerkstraat 21  
2430 Laakdal

Grontmij Vlaanderen  
Mechelen, mei 2009

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 25 november 2008

Het RUP heeft voor iedereen ter inzage gelegen gedurende  
het openbaar onderzoek van 22 december 2008 tot en met 19 februari 2009

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering  
van 28 april 2009

Op bevel,

De Secretaris  
J. Verspreet

De Voorzitter  
L. Helsen

Zegel van de gemeente

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner



Katrien Van den Bergh

## Verantwoording

**Titel** : RUP Zonevreemde bedrijven

**Subtitel** : Stedenbouwkundige voorschriften

**Projectnummer** : 200008

**Referentienummer** : 200008\_05\_vs

**Revisie** :

**Datum** : Mei 2009

**Auteur(s)** : Patrick Roothaer  
**E-mail adres** : patrick.roothaer@grontmij.be

**Gecontroleerd door** : Katrien Van den Bergh  
**Paraaf gecontroleerd** :

**Goedgekeurd door** : Katrien Van den Bergh  
**Paraaf goedgekeurd** :

**Contact** : Hanswijkvaart 51  
2800 Mechelen  
T +32 15 45 13 00  
F +32 15 45 13 10  
E mechelen@grontmij.be



# Inhoudsopgave

1	Algemene bepalingen .....	5
2	Heselmans Bandencentrale .....	13
3	Beckers NV .....	16
4	Coomans houthandel en zagerij .....	21
5	Corvers Frans bvba .....	28
6	Corvers-Vranex nv .....	32
7	NV Algemene Onderneming Couwbergs Frans .....	40
8	Geudens .....	44
9	Kempenland .....	48
10	Mertens en Zoon bvba .....	52
11	Sools .....	56

# 1 Algemene bepalingen

## 1.1 Artikel 1.1: Voorafgaandelijke algemene bepalingen

<b>RICHTINGGEVEND</b> Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<b>VERGUNDE OF GEACHT VERGUNDE CONSTRUCTIES</b>  Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de voorschriften voor de desbetreffende zone, zijn voor bestaande vergunde of geacht vergunde constructies en gebouwen die niet aan de verordenende bepalingen voldoen steeds werken en handelingen toegelaten die betrekking hebben op <ul style="list-style-type: none"><li>• onderhouds- en instandhoudingswerken;</li><li>• verbouwingen binnen het bestaande volume.</li></ul>
	<b>BOUWHOOGTE</b>  Tenzij in de voorschriften anders gesteld, worden de bouwhoogtes bepaald ten opzichte van het maaiveld. De hoogte van het maaiveld is het gemiddelde peil van de door de constructie, waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, ingenomen grondoppervlakte.

<b>RICHTINGGEVEND</b> <b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>VERORDENEND</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>De afwijking blijft beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor het correct functioneren van de technische installaties. Het gaat hier om de uitloopzones en/of technische ruimten voor liften, verluchttingsinstallaties, enz.</p>	<p><b>TECHNISCHE RUIMTEN</b></p> <p>Van zowel de dakvorm als de bouwhoogte, zoals omschreven in de stedenbouwkundige voorschriften, kan worden afgeweken in functie van het installeren van technische voorzieningen.</p> <p>De afwijking mag nooit meer dan 10,00 meter bedragen. Bovendien kan een overschrijding van de bouwhoogte slechts worden toegestaan voor een gezamenlijke bruto grondoppervlakte van maximaal 10% van de bruto bebouwbare oppervlakte.</p> <p>De uitloopzones en/of technische ruimten worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en de buitenmuren en dakvlakken moeten afgewerkt worden in volwaardige materialen.</p>
	<p><b>BEPALINGEN BETREFFENDE WATERBEHEER EN REGENWATEROPVANG</b></p> <p>De bebouwing binnen het plangebied dient te voldoen aan de vigerende wetgeving inzake hemelwaterputten, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moeten de resultaten van de watertoets worden gemeld, ook indien de betreffende werken geen invloed hebben op de waterhuishouding, en moet aangetoond worden dat de betreffende ingreep geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding. Materialen die gebruikt worden voor verhardingen van wegenis, toegangen, parkings, terrassen, e.d. zullen maximaal waterdoorlatend zijn. Indien er geen gebruik van waterdoorlatende materialen is, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van regenwater genomen worden.</p>

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b></p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p><b>BEPALINGEN BETREFFENDE TOEGANKELIJKHEID VAN GEBOUWEN EN OPENBARE RUIMTEN</b></p> <p>Openbare en niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal (her) aangelegd of (her) ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen. Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer moeten zo worden ingericht dat ze toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerkgesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. Indien gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerkgesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kan men voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen.</p>
<p>Deze bepaling slaat op alle inrichtingen die vallen onder toepassing van de SEVESO-wetgeving, zowel hogedrempel- als lagedrempelinrichtingen.</p>	<p><b>BEPALINGEN BETREFFENDE SEVESO BEDRIJVEN</b></p> <p>Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale staat, het Vlaamse gewest, het Waalse gewest en het Brusselse hoofdstedelijke gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten.</p>

## 1.2 Artikel 1.2: Zone voor landelijk wonen

<b>RICHTINGGEVEND</b> <b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>VERORDENEND</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Onder kantoren en diensten worden verstaan alle kantoor of dienstenfuncties die verband houden met bedrijfsvoering, vrij beroep of dienstverlening.</p>	<p>De zone is bestemd voor eengezinswoningen.</p> <p>Wonen is de hoofdfunctie. Kantoren en diensten zijn toegelaten als nevenfunctie, voor zover aan beide volgende voorwaarden voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de nevenfunctie beslaat een maximale vloeroppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;</li> <li>• de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de nevenfunctie.</li> </ul> <p>De zone is bestemd voor open bebouwing. De afstand van de voorgevel tot de straat bedraagt minstens 5,00 meter. Gebouwen moeten steeds minstens 3,00 meter verwijderd blijven van de zijdelingse perceelsgrenzen. Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt 2 volwaardige bouwlagen. De dakvorm is vrij te kiezen. Het oprichten van woningbijgebouwen en – aanhorigheden is toegelaten. Ze hebben een gezamenlijke maximale oppervlakte van 30,00 m<sup>2</sup>, de oppervlakte van constructies voor zwembaden niet meegerekend.</p> <p>De niet bebouwde ruimte zal maximaal ingericht worden als tuin. Binnen een zone van 4,00 meter vanaf de achtergevel is het toegelaten verhardingen aan te brengen in functie van het aanleggen van terrassen. Het aanbrengen van verhardingen voor toegangen en inritten is beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot het gebouw.</p> <p>Het is verboden de zone te bebouwen of te verharden in functie van parkings, laad- en losplaatsen of interne wegenis.</p>



## 1.3 Artikel 1.3: Zone voor toerit

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>De zone is bestemd voor het aanleggen van verhardingen in functie van het geven van toegang tot de achterliggende zone voor lokale bedrijvigheid.</p> <p>Op de zijdelingse perceelsgrenzen wordt een dicht visueel groenscherm aangelegd.</p>

## 1.4 Artikel 1.4: Zone voor tuinen, toeritten en parking

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>De zone is bestemd voor het aanleggen van voortuinen en van verhardingen in functie van parking en het geven van toegang tot de achterliggende zone voor lokale bedrijvigheid. Minstens 50% van de zone moet worden ingericht als tuin.</p>

## 1.5 Artikel 1.5: Zone voor landschappelijke buffer

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b></p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>De zone is bestemd voor de aanleg van een buffer tussen de bedrijfsactiviteiten en de open ruimte.</p> <p>Deze groene buffer wordt beplant met een menging van streekeigen struiken en hoogstammige bomen. Hoogstammige bomen worden ingeplant op minstens 2,00 meter van de perceelgrens. Er worden minstens 2 rijen hoogstammige bomen aangeplant, met een tussenafstand van minimum 3,00 meter.</p> <p>Enkel werken en handelingen in functie van de aanleg en het onderhoud van de buffer en van het plaatsen van afsluitingen zijn toegelaten. Het aanbrengen van verhardingen en het bouwen van constructies en gebouwen is niet toegelaten. In de bufferzone kunnen draadafsluitingen worden aangebracht. De hoogte ervan wordt beperkt tot maximum 2,50m.</p>

## 1.6 Artikel 1.6: Zone voor functionele buffer

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b></p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>De zone is bestemd voor de aanleg van een buffer ten opzichte van de aangrenzende functies.</p> <p>Deze buffer wordt beplant met een menging van streekeigen struiken en hoogstammige bomen.</p>

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	Enkel werken en handelingen in functie van de aanleg en het onderhoud van de buffer en van het plaatsen van afsluitingen zijn toegelaten. Het aanbrengen van verhardingen en het bouwen van constructies en gebouwen is niet toegelaten. In de bufferzone kunnen draadafsluitingen worden aangebracht. De hoogte ervan wordt beperkt tot maximum 2,50m.

### 1.7 Artikel 1.7: Zone voor groenscherm

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p>De zone is bestemd voor de aanleg van een groenscherm tussen bedrijfsactiviteiten en de aangrenzende functies.</p> <p>Het groenscherm wordt aangelegd en onderhouden met streekeigen struiken.</p> <p>Enkel werken en handelingen in functie van de aanleg en het onderhoud van het groenscherm en van het plaatsen van afsluitingen zijn toegelaten. Het aanbrengen van verhardingen en het bouwen van constructies en gebouwen is niet toegelaten. In de zone kunnen draadafsluitingen worden aangebracht. De hoogte ervan wordt beperkt tot maximum 2,50m.</p>

## 1.8 Artikel 1.8: Reservatiestrook (overdruk)

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
De reservatiestrook op het gewestplan wordt overgenomen in dit RUP.	<p>In de reservatiestrook worden beperkingen opgelegd aan de handelingen en werken ten einde de nodige ruimte te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden.</p> <p>Onder bovenstaande voorwaarde zijn alle werken, handelingen en wijzigingen mogelijk die overeenstemmen met de verordenende bepalingen van de grondkleur, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en het voorzien van aanplantingen.</p> <p>Dit voorschrift is geldig zolang de reservatiestrook op het gewestplan niet wordt opgeheven.</p>

## 2 Heselmans Bandencentrale

### 2.1 Artikel 2.1: Zone voor lokale bedrijvigheid

<b>RICHTINGGEVEND</b> <b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>VERORDENEND</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Voorbeelden van toegelaten nevenactiviteit en functies zijn kleinhandel, kantoren voor de bedrijfsleiding of voor bedienden, receptie en onthaal. De band met het bedrijf moet duidelijk zijn. Zo wordt het ontstaan van onafhankelijke kantoren of winkels vermeden.</p> <p>Naast de gebouwen en constructies in functie van bedrijfsactiviteiten is tevens de aanleg van parkings, laad- en losplaatsen en interne wegenis toegelaten. Aanhorigheden bij de bedrijfsactiviteit zijn noodzakelijk voor de goede werking van het bedrijf en staan er rechtstreeks in verband mee. Voorbeelden zijn berg- en archiefruimte, garages, opslagruimten, voorzieningen voor het personeel (sanitair, douches, refter, ...).</p> <p>Volgens Artikel 1.1 kan in beperkte mate en onder voorwaarden worden afgeweken van de maximale bouwhoogte.</p>	<p>De zone is bestemd voor lokale bedrijvigheid.</p> <p>Diensten en kleinhandel gekoppeld en ondergeschikt aan de lokale bedrijvigheid zijn toegelaten als nevenactiviteiten. De nevenactiviteiten mogen niet meer dan 15% van de totale vloeroppervlakte in beslag nemen.</p> <p>De zone kan bebouwd en/of verhard worden in functie van lokale bedrijvigheid inclusief aanhorigheden, nevenactiviteiten, parkings voor bezoekers en personeel, laad- en losplaatsen en interne wegenis. Maximaal 70% van de grondoppervlakte van de zone mag bebouwd worden. De plaatsing van de gebouwen en constructies is vrij binnen de zone.</p> <p>De maximale bouwhoogte bedraagt 5,00 meter. De dakvorm en de dakhelling zijn vrij, voor zover niet wordt afgeweken van de maximale bouwhoogte.</p>

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Omdat het om een smal perceel gaat, worden geen zijdelingse buffers opgelegd maar volstaat de aanleg van een visueel groenscherm tussen het bedrijfsgebouw en de zijdelingse perceelgrenzen.</p>	<p>Op de zijdelingse perceelsgrenzen wordt tussen de perceelgrens en de bebouwing een dicht visueel groenscherm aangelegd. Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet het groenscherm aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.</p> <p>Er wordt enkel gebruik gemaakt van hoogwaardige en duurzame materialen voor de afwerking van de uitwendig zichtbare delen van constructies en gebouwen. Gebouwen dienen te worden ingepast in het straatbeeld en de typologie van de woningen langs de Borgtstraat. Bebouwing die qua kleur en/of qua materiaalgebruik afwijkt van het straatbeeld wordt niet toegelaten. De betonpanelen van de bestaande bebouwing dienen afgewerkt te worden met een materiaal dat visueel beter inpasbaar is in de omgeving.</p>

## 2.2 Artikel 2.2: Zone voor landelijk wonen

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	Zie Artikel 1.2

### 2.3 Artikel 2.3: Zone voor toerit

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p>Zie Artikel 1.3</p> <p>Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet het groenscherm aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.</p>

### 2.4 Artikel 2.4: Zone voor landschappelijke buffer

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p>Zie Artikel 1.5</p> <p>Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de buffer aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.</p>

### 3 Beckers NV

#### 3.1 Artikel 3.1: Zone voor lokale bedrijvigheid

<b>RICHTINGGEVEND</b> <b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>VERORDENEND</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Omdat de site een binnengebied in een hoofdzakelijk residentiële omgeving betreft, mogen de bedrijfsactiviteiten niet hinderlijk zijn voor de omgeving. Transportbedrijven en gelijkaardige activiteiten worden niet toegelaten vanwege de mogelijke verkeersoverlast.</p> <p>Diensten (kantoren) horen in principe thuis in de zone voor wonen en niet hinderlijke bedrijfsondersteunende functies. In beperkte mate kunnen ze in de zone voor lokale bedrijvigheid worden toegelaten, indien dit noodzakelijk is voor de goede werking van het bedrijf. Zo kan het nodig zijn dat een werknemer een kantoor heeft met uitzicht op de werkplaats. De band met het bedrijf moet duidelijk zijn. Zo wordt het ontstaan van autonome kantoren vermeden.</p> <p>Naast de gebouwen en constructies in functie van bedrijfsactiviteiten is tevens de aanleg van parkings, laad- en losplaatsen en interne wegenis toegelaten. Aanhorigheden bij de bedrijfsactiviteit zijn noodzakelijk voor de goede werking van het bedrijf en staan er rechtstreeks in verband mee. Voorbeelden zijn berg- en archiefruimte, garages, opslagruimten, voorzieningen voor het</p>	<p>De zone is bestemd voor niet-hinderlijke lokale bedrijvigheid. Activiteiten in de sector van transport, distributie of logistiek en grootschalige kleinhandel zijn verboden.</p> <p>Diensten gekoppeld en ondergeschikt aan de lokale bedrijvigheid zijn toegelaten als nevenactiviteiten. De nevenactiviteiten mogen niet meer dan 10% van de totale vloeroppervlakte in beslag nemen.</p> <p>De zone kan bebouwd en/of verhard worden in functie van lokale bedrijvigheid inclusief aanhorigheden, nevenactiviteiten, parkings voor bezoekers en personeel, laad- en losplaatsen en interne wegenis. De plaatsing van de gebouwen en constructies is vrij binnen de zone. Maximaal 55% van de grondoppervlakte van de zone mag bebouwd worden. De maxi-</p>



<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>personeel (sanitair, douches, refter, ...).</p> <p>Omdat het hier gaat om een binnengebied in een omgeving met overwegend woonfuncties in open en half-open bebouwing, worden beperkingen opgelegd aan de grootte van de bedrijfsgebouwen. Een schaalbreuk tussen grote loodsen en kleinere woningen en tuinen moet vermeden worden. Om dezelfde reden wordt de bouwhoogte beperkt tot 7m50. Ten opzichte van de woningen aan de Vorstsebaan komt dit ongeveer overeen met de 45-graden regel, omdat er een functionele buffer van 7m wordt opgelegd. Evenmin wordt toegelaten om het binnengebied volledig vol te bouwen. Het huidige bebouwingspercentage is maatgevend voor de toegelaten bebouwingsindex van 55% (categorie 2).</p> <p>De maximale bouwhoogte is de kroonlijsthoogte in geval van een plat dak en de nokhoogte in geval van een schuin dak. Volgens Artikel 1.1 kan in beperkte mate en onder voorwaarden worden afgeweken van de maximale bouwhoogte.</p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>male bruto-grondoppervlakte per individueel gebouw bedraagt 1.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>De maximale bouwhoogte bedraagt 7,50 meter. De dakvorm en de dakhelling zijn vrij, voor zover niet wordt afgeweken van de maximale bouwhoogte.</p> <p>Er wordt enkel gebruik gemaakt van hoogwaardige en duurzame materialen voor de afwerking van de uitwendig zichtbare delen van constructies en gebouwen.</p>

### 3.2 Artikel 3.2: Zone voor wonen en bedrijfsondersteunende functies

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>De rij woningen langs de Rauwstraat kan gecontinueerd worden. In de zone kan zowel een woning als een combinatie van woning met bedrijfsondersteunende functies worden toegelaten. De aanwezigheid van een woonfunctie is een voorwaarde.</p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>De zone is bestemd voor één eengezinswoning en voor bedrijfsondersteunende functies die met het wonen verenigbaar zijn. Volgende functies zijn als bedrijfsondersteunende functie vergunbaar: toonzalen, kantoren, berg- en archiefruimten en gemeenschappelijke voorzieningen voor het personeel. Minstens 51% van de netto vloeroppervlakte van de gebouwen in deze zone moet bestemd zijn voor wonen.</p>

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>Autonome toonzalen, kantoren en dergelijke zijn niet vergunbaar. Bedrijfs-ondersteunende functies moeten een relatie hebben met de lokale bedrijvigheid in de zone Artikel 3.1.</p> <p>De residentiële bebouwingstypologie van de Rauwstraat wordt gecontinueerd. De toegelaten typologie is deze van de vrijstaande eengezinswoning.</p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>Bij een vergunningsaanvraag voor bedrijfsondersteunende functies wordt door de aanvrager de noodzakelijke band met de bedrijfsactiviteiten in de zone voor lokale bedrijvigheid aangetoond.</p> <p>De zone is bestemd voor open bebouwing. De afstand van de voorgevel tot de straat bedraagt minstens 8,00 meter. Gebouwen moeten steeds minstens 3,00 meter verwijderd blijven van de zijdelingse perceelsgrenzen. Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt 2 volwaardige bouwlagen. De dakvorm is vrij te kiezen. Het oprichten van woningbijgebouwen en – aanhorigheden is toegelaten. Ze hebben een gezamenlijke maximale oppervlakte van 30,00 m<sup>2</sup>, de oppervlakte van constructies voor zwembaden niet meegerekend.</p> <p>De niet bebouwde ruimte zal maximaal ingericht worden als tuin. Binnen een zone van 4,00 meter vanaf de achtergevel is het toegelaten verhardingen aan te brengen in functie van het aanleggen van terrassen. Het aanbrengen van verhardingen voor toegangen en inritten is beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot het gebouw. Het is verboden de zone te bebouwen of te verharden in functie van parkings voor bezoekers en personeel, laad- en losplaatsen en interne wegenis.</p>

### 3.3 Artikel 3.3: Zone voor tuinen, toeritten en parking

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b></p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>Zie Artikel 1.4</p>

### 3.4 Artikel 3.4: Zone voor functionele buffer

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Zie Artikel 1.6</p> <p>Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de buffer aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.</p>

### 3.5 Artikel 3.5: Zone voor groenscherm

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Zie Artikel 1.7</p> <p>Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet het groenscherm aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.</p>

### 3.6 Artikel 3.6: Zone voor waterloop

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>De beek moet over zijn ganse lengte open zijn en mag in dit gedeelte niet overwelfd worden. Het is de doelstelling om de linkeroever van de beek terug natuurlijke structuur en ecologische waarde te geven. In functie van het beheersen of voorkomen van overstromingen in het plangebied of daarbuiten zijn ingrepen in de beekvallei mogelijk, op voorwaarde dat ze worden uitgevoerd volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.</p> <p>Onder natuurtechniek worden de handelingen verstaan, die gericht zijn op het creëren, herstellen, ontwikkelen of handhaven van de levensvoorwaarden voor de inheemse flora, fauna en hun levensgemeenschappen in hun onderlinge samenhang. Onder milieubouw wordt het creëren van geschikte uitgangssituaties in functie van natuurlijke fauna en flora verstaan.</p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>De zone is bestemd voor de beekvallei van de Besaveloop.</p> <p>De zone wordt aangelegd in functie van de instandhouding, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en landschapswaarden eigen aan de beekvallei. Gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de beek wordt een strook van 5,00 meter breed gereserveerd voor bovenvermelde doelstellingen.</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn in functie van natuurbehoud.</li> <li>• Werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nuttig of nodig zijn voor het beheersen van periodieke overstromingen in de vallei van de Besaveloop voor zover deze worden uitgevoerd volgens de technieken van natuurtechnische milieubouw en passen binnen een integraal waterbeheer.</li> <li>• Werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nuttig of nodig zijn voor het voorkomen van wateroverlast in het plangebied of daarbuiten, voor zover deze worden uitgevoerd volgens de technieken van natuurtechnische milieubouw en passen binnen een integraal waterbeheer.</li> <li>• Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit in de beek.</li> <li>• Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen in functie van het verbeteren van de structuurkenmerken van de beek.</li> </ul>

## 4 Coomans houthandel en zagerij

### 4.1 Artikel 4.1: Zone voor lokale bedrijvigheid en groothandel

<b>RICHTINGGEVEND</b> <b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>VERORDENEND</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Diensten (kantoren) horen in principe thuis in de zone voor wonen en niet hinderlijke bedrijfsondersteunende functies. In beperkte mate kunnen ze in de zone voor lokale bedrijvigheid worden toegelaten, indien dit noodzakelijk is voor de goede werking van het bedrijf. Zo kan het nodig zijn dat een werknemer een kantoor heeft met uitzicht op de werkplaats. De band met het bedrijf moet duidelijk zijn. Zo wordt het ontstaan van autonome kantoren vermeden.</p> <p>Aanhorigheden bij de bedrijfsactiviteit zijn noodzakelijk voor de goede werking van het bedrijf en staan er rechtstreeks in verband mee. Voorbeelden zijn berg- en archiefruimte, garages, opslagruimten, voorzieningen voor het personeel (sanitair, douches, refter, ...).</p>	<p>De zone is bestemd voor lokale bedrijvigheid en aan lokale bedrijvigheid gekoppelde groothandel.</p> <p>Diensten gekoppeld en ondergeschikt aan de lokale bedrijvigheid en/of de groothandel zijn toegelaten als nevenactiviteiten. De diensten mogen niet meer dan 10% van de totale vloeroppervlakte in beslag nemen.</p> <p>De zone kan verhard worden in functie van lokale bedrijvigheid inclusief aanhorigheden, nevenactiviteiten, parkings voor bezoekers en personeel, laad- en losplaatsen en interne wegenis.</p>

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>Omdat de bedrijvenzone groot is, wordt gestreefd naar een bundeling van de gebouwen. De perimeter van de bestaande bebouwing is daarbij te beschouwen als maximum. De bedrijfszone buiten het bouwkader kan worden verhard en ingericht in functie van de bedrijfsactiviteiten. Ten opzichte van de bestaande toestand is een beperkte uitbreiding van de bebouwbare oppervlakte toegestaan (van ca. 46% naar 55% binnen het bouwkader, of een maximale toename van de bebouwbare oppervlakte met 18%).</p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>Binnen het op het grafisch plan aangeduide bouwkader mogen bedrijfsgebouwen en –constructies worden opgericht. Maximaal 55% van de grondoppervlakte binnen het bouwkader mag bebouwd worden. De gebouwen en constructies hebben een maximale kroonlijsthoogte van 8,00 meter en een maximale totale hoogte van 12,00 meter. De dakvorm en de dakhelling zijn vrij, voor zover niet wordt afgeweken van de maximale bouwhoogte.</p> <p>Buiten het bouwkader kunnen enkel constructies en gebouwen vergund worden indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er ten gevolge van een geldende wetgeving moet voldaan worden aan wettelijk vereiste minimumafstanden.</li> <li>• Omwille van organisatorische of technische randvoorwaarden een bundeling met bestaande bebouwing niet mogelijk of niet wenselijk is.</li> </ul> <p>Er wordt enkel gebruik gemaakt van hoogwaardige en duurzame materialen voor de afwerking van de uitwendig zichtbare delen van constructies en gebouwen.</p>

## 4.2 Artikel 4.2: Reservezone voor lokale bedrijvigheid

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b></p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p>
<p>Op lange termijn heeft het bedrijf nood aan bijkomende ruimte voor opslag. Het aansnijden van bijkomende oppervlakte wordt slechts onder welbepaalde mogelijk. Deze uitbreiding mag in geen geval aanleiding geven tot het verder uitbreiden van de bebouwde zone.</p> <p>In afwachting van de realisatie van lokale bedrijvigheid, blijven de percelen bestemd voor landbouw. Vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt wordt het bouwen verboden. Dit om te vermijden dat er door de landbouw wordt geïnvesteerd op gronden die op lange termijn bestemd zijn voor een andere functie.</p>	<p>De zone is bestemd voor uitbreiding van het lokaal bedrijf gevestigd in de aangrenzende zone voor lokale bedrijvigheid. Een vergunning voor de aanleg en inrichting van deze zone in functie van bedrijvigheid (Artikel 4.1) kan enkel verleend worden indien bij de vergunningsaanvraag wordt aangetoond dat de zone voor lokale bedrijvigheid volledig gerealiseerd en benut is volgens de principes van het zuinig en compact ruimtegebruik.</p> <p>Onder bovenstaande voorwaarde kan de zone ingericht worden in functie van bedrijfsactiviteiten, laad- en losplaatsen, opslag en interne wegen. Het is verboden gebouwen op te richten.</p> <p>Zolang er in deze zone geen stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd voor lokale bedrijvigheid, is de zone bestemd voor landbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering van land- en tuinbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en constructies.</p>

### 4.3 Artikel 4.3: Zone voor wonen en bedrijfsondersteunende functies

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>Om langs de Borgtstraat tot een harmonieus straatbeeld te komen, wordt de bebouwing kleinschalig gehouden. Dit geldt zowel voor de woningen als voor de bedrijfsgebouwen. Het moet gaan om open bebouwing, met tuinzones en groenfragmenten tussen de gebouwen. In de zone kan zowel woningen als een combinatie woningen met bedrijfsondersteunende functies worden toegelaten. De aanwezigheid van de woonfunctie is een voorwaarde.</p> <p>Autonome toonzalen, kantoren en dergelijke zijn niet vergunbaar. Bedrijfs- ondersteunende functies moeten een relatie hebben met de lokale bedrijvigheid in de zone Artikel 4.1.</p> <p>De residentiële bebouwingstypologie van de Borgtstraat wordt gecontinueerd. De toegelaten typologie is deze van de vrijstaande eengezinswoning. De huidige klantenparking langs de straat en de in- en uitritten van de bedrijvenzone kunnen behouden blijven. Om die reden is het toegestaan de zones buiten de bebouwing te verharderen in functie van parking en ontsluiting. Het voorzien van groengedeeltes is niet verplicht. Om dit te compenseren worden tuinzones als een aparte bestemmingszone vastgelegd.</p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>De zone is bestemd voor eengezinswoningen en voor bedrijfsondersteunende functies die met het wonen verenigbaar zijn. Volgende functies zijn als bedrijfsondersteunende functie vergunbaar: toonzalen, kantoren, berg- en archiefruimten en gemeenschappelijke voorzieningen voor het personeel. Minstens 51% van de netto vloeroppervlakte van de gebouwen in deze zone moet bestemd zijn voor wonen.</p> <p>Bij een vergunningsaanvraag voor bedrijfsondersteunende functies wordt door de aanvrager de noodzakelijke band met de bedrijfsactiviteiten in de zone voor lokale bedrijvigheid aangetoond.</p> <p>De zone is bestemd voor open bebouwing. De afstand van de voorgevel tot de straat bedraagt minstens 5,00 meter. Ten opzichte van de andere zonegrenzen moeten de gevels van de gebouwen zich op minstens 3,00 meter afstand van deze grens bevinden, tenzij de aangrenzende zone bestemd is voor lokale bedrijvigheid en groothandel volgens Art. 4.1. Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt 2 volwaardige bouwlagen. De dakvorm is vrij te kiezen. Het oprichten van woningbijgebouwen en – aanhorigheden is toegelaten. Ze hebben een gezamenlijke maximale oppervlakte van 30,00 m<sup>2</sup>, de oppervlakte van constructies voor zwembaden niet meegerekend. Niet bebouwde delen mogen verhard worden en ingericht worden in functie van parkings en toeritten.</p>



#### 4.4 Artikel 4.4: Tuinzone

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Om langs de Borgtstraat tot een harmonieus straatbeeld te komen, wordt de bebouwing kleinschalig gehouden. Dit geldt zowel voor de woningen als voor de bedrijfsgebouwen. Het moet gaan om open bebouwing, met tuinzones en groenfragmenten tussen de gebouwen. Om die reden wordt de bestaande tuinzone verordenend vastgelegd.</p>	<p>De zone is bestemd voor private groenvoorzieningen.</p> <p>De zone dient integraal te worden aangelegd en in stand gehouden als private tuin. Het aanleggen van tuinaccommodatie en verhardingen in functie van tuinpaden, terrassen en toegangen tot woningen is toegestaan. Minimum 80% van de zone dient te worden aangelegd met groenvoorzieningen.</p> <p>Als afsluiting zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• levende hagen van maximum 2,50m hoog;</li> <li>• draad en/of metaalafsluiting van maximum 2,50m hoog gecombineerd met levende groenaanplantingen.</li> </ul>

#### 4.5 Artikel 4.5: Zone voor functionele buffer

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p>Zie Artikel 1.6</p> <p>Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de buffer aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.</p>

#### 4.6 Artikel 4.6: Zone voor landschappelijke buffer

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p>Zie Artikel 1.5</p> <p>Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de buffer aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.</p>

#### 4.7 Artikel 4.7: Zone voor waterbeheersing

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Gezien de aard van het transport is in de bedrijvenzone een betonverharding noodzakelijk. Omdat het om een grote verharde oppervlakte gaat, die mogelijk nog uitgebreid zal worden, wordt binnen de bedrijfssite een zone gereserveerd voor waterhuishouding. Deze zone moet pieken in het afstromend hemelwater kunnen opvangen en tijdelijk bufferen vooraleer het infiltreert.</p> <p>Behalve voor waterbeheersing is het gebied bestemd voor landbouw.</p>	<p>De zone is bestemd als gebied voor waterbeheersing als hoofdfunctie en voor landbouw.</p> <p>Alle werken en handelingen in functie van het inrichten en in stand houden van het gebied in functie van waterbeheer zijn toegelaten. In het bijzonder is het aanleggen van vijvers en waterbekkens in functie van waterbeheersing en het voorkomen van overstromingen toegelaten.</p> <p>Voor zover de hoofdfunctie niet in het gedrang komt, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering van land- en tuinbouwbedrijven toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en constructies.</p> <p>Het gebied wordt ingericht en beheerd door het bedrijf gevestigd in de zone voor lokale bedrijvigheid (Artikel 4.1).</p>

#### 4.8 Artikel 4.8: Ontsluiting

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
De N141 is als lokale weg type 1 geschikt voor het ontsluiten van het bedrijventerrein. De Veldstraat is als kleine lokale weg type 3 niet geschikt voor de ontsluiting. Aangezien de bedrijvenzone aan beide wegen grenst, wordt de ontsluitingsrichting verordenend vastgelegd. De precieze locatie ervan wordt niet verordenend vastgelegd.	De ontsluiting van dit gebied gebeurt langs maximaal 2 in- en/of uitritten langs de N141 (Borgtstraat). Het is verboden dit gebied te ontsluiten via de Veldstraat.

## 5 Corvers Frans bvba

### 5.1 Artikel 5.1: Zone voor lokale bedrijvigheid

<b>RICHTINGGEVEND</b> <b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>VERORDENEND</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Voorbeelden van toegelaten nevenactiviteit en functies zijn kleinhandel, kantoren voor de bedrijfsleiding of voor bedienden, receptie en onthaal. De band met het bedrijf moet duidelijk zijn. Zo wordt het ontstaan van onafhankelijke kantoren of winkels vermeden.</p> <p>Naast de gebouwen en constructies in functie van bedrijfsactiviteiten is tevens de aanleg van parkings, laad- en losplaatsen en interne wegenis toegelaten. Aanhorigheden bij de bedrijfsactiviteit zijn noodzakelijk voor de goede werking van het bedrijf en staan er rechtstreeks in verband mee. Voorbeelden zijn berg- en archiefruimte, garages, opslagruimten, voorzieningen voor het personeel (sanitair, douches, refter, ...).</p>	<p>De zone is bestemd voor lokale bedrijvigheid.</p> <p>Diensten en kleinhandel gekoppeld en ondergeschikt aan de lokale bedrijvigheid zijn toegelaten als nevenactiviteiten. De nevenactiviteiten mogen niet meer dan 15% van de totale vloeroppervlakte in beslag nemen.</p> <p>De zone kan bebouwd en/of verhard worden in functie van lokale bedrijvigheid inclusief aanhorigheden, nevenactiviteiten, parkings voor bezoekers en personeel, laad- en losplaatsen en interne wegenis. Maximaal 40% van de grondoppervlakte van de zone buiten het bouwvrije deel mag bebouwd worden.</p> <p>Bij het oprichten van nieuwe gebouwen in de zone, wordt zoveel mogelijk gestreefd naar een bundeling van de bebouwing binnen de zone of naar aansluiting met bestaande bebouwing in andere zones. Van dit principe kan enkel worden afgeweken indien:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Er ten gevolge van een geldende wetgeving moet voldaan worden aan wettelijk vereiste minimumafstanden.</li></ul>

<b>RICHTINGGEVEND</b> <b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>VERORDENEND</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Volgens Artikel 1.1 kan in beperkte mate en onder voorwaarden worden afgeweken van de maximale bouwhoogte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Omwille van organisatorische of technische randvoorwaarden een bundeling met bestaande bebouwing niet mogelijk of niet wenselijk is.</li> </ul> <p>De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,50 meter. De dakvorm en de dakhelling zijn vrij.</p> <p>Er wordt enkel gebruik gemaakt van hoogwaardige en duurzame materialen voor de afwerking van de uitwendig zichtbare delen van constructies en gebouwen. Gebouwen dienen te worden ingepast in het straatbeeld en de typologie van de woningen langs de Borgtstraat. Bebouwing die qua kleur en/of qua materiaalgebruik afwijkt van het straatbeeld wordt niet toegelaten.</p> <p><b>Overdruk: bouwvrije zone</b></p> <p>In deze zone is het verboden om gebouwen en constructies op te richten.</p>

## 5.2 Artikel 5.2: Zone voor landelijk wonen

<b>RICHTINGGEVEND</b> <b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>VERORDENEND</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p>Zie Artikel 1.2</p>

## 5.3 Artikel 5.3: Zone voor toerit

<b>RICHTINGGEVEND</b> Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Zie Artikel 1.3</p> <p>Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet het groenscherm aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.</p>

## 5.4 Artikel 5.4: Zone voor landschappelijke buffer

<b>RICHTINGGEVEND</b> Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Zie Artikel 1.5</p> <p>Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de buffer aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.</p>

**5.5 Artikel 5.5: Zone voor functionele buffer**

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	Zie Artikel 1.6  Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de buffer aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.

## 6 Corvers-Vrancx nv

### 6.1 Artikel 6.1: Zone voor lokale bedrijvigheid

<b>RICHTINGGEVEND</b> <b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>VERORDENEND</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Diensten (kantoren) horen in principe thuis in de zone voor wonen en niet hinderlijke bedrijfsondersteunende functies. In beperkte mate kunnen ze in de zone voor lokale bedrijvigheid worden toegelaten, indien dit noodzakelijk is voor de goede werking van het bedrijf. Zo kan het nodig zijn dat een werknemer een kantoor heeft met uitzicht op de werkplaats. De band met het bedrijf moet duidelijk zijn. Zo wordt het ontstaan van autonome kantoren vermeden.</p> <p>Naast de gebouwen en constructies in functie van bedrijfsactiviteiten is tevens de aanleg van parkings, laad- en losplaatsen en interne wegenis toegelaten. Aanhorigheden bij de bedrijfsactiviteit zijn noodzakelijk voor de goede werking van het bedrijf en staan er rechtstreeks in verband mee. Voorbeelden zijn berg- en archiefruimte, garages, opslagruimten, voorzieningen voor het personeel (sanitair, douches, refter, ...).</p>	<p>De zone is bestemd voor lokale bedrijvigheid.</p> <p>Diensten gekoppeld en ondergeschikt aan de lokale bedrijvigheid zijn toegelaten als nevenactiviteiten. De nevenactiviteiten mogen niet meer dan 10% van de totale vloeroppervlakte in beslag nemen.</p> <p>De zone kan bebouwd en/of verhard worden in functie van lokale bedrijvigheid inclusief aanhorigheden, nevenactiviteiten, parkings voor bezoekers en personeel, laad- en losplaatsen en interne wegenis. Buiten het bouwvrije deel mag maximaal 70% van de grondoppervlakte van zone bebouwd worden.</p>



<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>Om versnippering van de open ruimte in de vallei van de Grote Laak te vermijden, moet het bedrijfsgebouw bij voorkeur bestaan uit één bouwvolume. Er wordt op zijn minst gestreefd naar een maximale bundeling van de gebouwen binnen de zone.</p> <p>De bestaande gebouwen binnen de zone zijn maatgevend voor de toegelaten maximale bouwhoogte. Volgens Artikel 1.1 kan in beperkte mate en onder voorwaarden worden afgeweken van de maximale bouwhoogte.</p> <p>Deze voorwaarde volgt uit het planologisch attest.</p> <p>In het noordelijke deel van het plangebied wordt een kleine zone bestemd voor het aanleggen van verhardingen ten behoeve van intern verkeer. Dit kan als volgt verantwoord worden. De tweede lijn bebouwing zal in hoofdzaak moeten dienen voor bedrijfs- en opslagruimtes zodat er niet voldoende ruimte overblijft voor de interne circulatie van vrachtwagens. Op deze zone mogen</p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>Bij het oprichten van nieuwe gebouwen in de zone, wordt zoveel mogelijk gestreefd naar een bundeling van de bebouwing binnen de zone. Van dit principe kan enkel worden afgeweken indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er ten gevolge van een geldende wetgeving moet voldaan worden aan wettelijk vereiste minimumafstanden.</li> <li>• Omwille van organisatorische of technische randvoorwaarden een bundeling met bestaande bebouwing niet mogelijk of niet wenselijk is.</li> </ul> <p>De gebouwen en constructies hebben een maximale kroonlijsthoogte van 5,00 meter en een maximale totale hoogte van 7,50 meter. De dakvorm en de dakhelling zijn vrij, voor zover niet wordt afgeweken van de maximale bouwhoogte.</p> <p>Er wordt enkel gebruik gemaakt van hoogwaardige en duurzame materialen voor de afwerking van de uitwendig zichtbare delen van constructies en gebouwen.</p> <p>Ten laatste 3 jaar na inwerkingtreding van dit RUP of na afgifte van een stedenbouwkundige vergunning tot uitbreiden van het bestaand bedrijf dienen volgende werken uitgevoerd te zijn: afbraak van alle gebouwen en verhardingen en herstel in de oorspronkelijke staat volgens advies van de Afdeling Natuur op de percelen kadastraal gekend als 1/A/176c, 176g, 177d en 176h/deel.</p> <p><b>Overdruk: bouwvrije zone</b></p> <p>In deze zone</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Is het verboden om gebouwen en constructies op te richten.</li> <li>• Is buitenopslag verboden</li> </ul>

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
<p><b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>geen gebouwen opgetrokken worden om de uitdeining van de bebouwing in de richting van de vallei van de Grote Laak tegen te gaan. Buitenopslag is eveneens verboden.</p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p>

## 6.2 Artikel 6.2: Zone voor wonen en bedrijfsondersteunende functies

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
<p><b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>In de zone kan zowel woningen als een combinatie woningen met bedrijfsondersteunende functies worden toegelaten. De aanwezigheid van de woonfunctie is een voorwaarde.</p> <p>Autonome kantoren en dergelijke zijn niet vergunbaar. Bedrijfsondersteunende functies moeten een relatie hebben met de lokale bedrijvigheid in de zone Artikel 6.1.</p> <p>Om langs de N141 tot een harmonieus straatbeeld te komen, wordt de bebouwing kleinschalig gehouden. Dit geldt zowel voor de woningen als voor de bedrijfsgebouwen. Het moet gaan om open bebouwing, met tuinzones en groenfragmenten tussen de gebouwen.</p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>De zone is bestemd voor eengezinswoningen en voor bedrijfsondersteunende functies die met het wonen verenigbaar zijn. Volgende functies zijn als bedrijfsondersteunende functie vergunbaar: kantoren, berg- en archiefruimten en gemeenschappelijke voorzieningen voor het personeel. Minstens 51% van de netto vloeroppervlakte van de gebouwen in deze zone moet bestemd zijn voor wonen.</p> <p>Bij een vergunningsaanvraag voor bedrijfsondersteunende functies wordt door de aanvrager de noodzakelijke band met de bedrijfsactiviteiten in de zone voor lokale bedrijvigheid aangetoond.</p> <p>De zone is bestemd voor open bebouwing. De afstand van de voorgevel tot de straat bedraagt minstens 4,00 meter. Gebouwen moeten steeds minstens 3,00 meter verwijderd blijven van de zijdelingse perceelsgrenzen. Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt 2 volwaardige bouwlagen. De dakvorm is vrij te kiezen. Het oprichten van woningbijgebouwen en – aanhorigheden is toegelaten.</p>

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	De niet bebouwde ruimte zal maximaal ingericht worden als tuin. Binnen een zone van 4,00 meter vanaf de achtergevel is het toegelaten verhardingen aan te brengen in functie van het aanleggen van terrassen. Het aanbrengen van verhardingen voor toegangen en inritten is beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot het gebouw. Het is verboden de zone te bebouwen of te verharden in functie van parkings voor bezoekers en personeel, laad- en losplaatsen en interne wegenis.

### 6.3 Artikel 6.3: Zone voor toerit

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	Zie Artikel 1.3  Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet het groenscherm aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.

6.4 Artikel 6.4: Zone voor landschappelijke buffer

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p>Zie Artikel 1.5</p> <p>Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de buffer aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.</p>

6.5 Artikel 6.5: Zone voor groenscherm

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p>Zie Artikel 1.7</p> <p>Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet het groenscherm aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.</p>

## 6.6 Artikel 6.6: Onverharde doorgang (indicatieve aanduiding)

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
De aanduiding op het grafisch plan is indicatief voor de positie van de doorgang.	Op één plaats mag de landschappelijke buffer volgens Art. 6.4 worden doorbroken door een doorgang die toegang geeft tot de achterliggende percelen. Deze doorgang mag niet verhard worden. De doorgang heeft een maximale breedte van 2,50 meter.

## 6.7 Artikel 6.7: Nabestemming agrarisch gebied

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
De omstandigheid dat het bedrijf verandert van eigenaar kan op zichzelf niet beschouwd worden als een stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteit.	<p>Als de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet, geldt de nabestemming agrarisch gebied.</p> <p>Agrarisch gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integreerend deel van het bedrijf uitmaken.</p>

<b>RICHTINGGEVEND</b> <b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>VERORDENEND</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p>In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving en ze gevestigd worden in bestaande gebouwen. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>• de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;</li> <li>• de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>• de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.</li> </ul> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;</li> <li>• de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.</li> </ul>

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• het aanbrengen van windturbines en windturbineparken, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energie-recuperatie. De mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, eventuele verstoring van de uitbating(smogelijkheden) en landschappelijke kwaliteiten dienen in een lokalisatienota te worden beschreven en geëvalueerd</li></ul>

## 7 NV Algemene Onderneming Couwbergs Frans

### 7.1 Artikel 7.1: Zone voor lokale bedrijvigheid

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>Onder ‘bouwmaterieel’ wordt verstaan machines en werktuigen (zoals kranen) die worden ingezet in de bouwsector. Het gaat hier dus niet om bouw-materiaal zoals bakstenen of dakpannen.</p> <p>Omdat de toegelaten bedrijfsactiviteit voornamelijk verkoop en verhuur betreft, gekoppeld aan de zichtlocatie aan de op- en afrit van de E313, zijn toonzalen met een beperkte oppervlakte toegelaten.</p> <p>Naast de gebouwen en constructies in functie van bedrijfsactiviteiten is tevens de aanleg van parkings, laad- en losplaatsen en interne wegenis toegelaten. Aanhorigheden bij de bedrijfsactiviteit zijn noodzakelijk voor de goede werking van het bedrijf en staan er rechtstreeks in verband mee. Voorbeelden zijn berg- en archiefruimte, garages, opslagruimten, voorzieningen voor het personeel (sanitair, douches, refter, ...).</p> <p>Om versnippering van de groen bufferstrook langs de E313 autosnelweg te vermijden, moet het bedrijfsgebouw bij voorkeur bestaan uit één bouwvolu-</p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>De zone is bestemd voor lokale bedrijvigheid, met inbegrip van activiteiten die verband houden met de verkoop en verhuur van bouwmaterieel in het kader van de bestaande activiteiten. Andere vormen van handel zijn niet toegelaten.</p> <p>Kantoren en toonzalen gekoppeld en ondergeschikt aan de lokale bedrijvigheid zijn toegelaten als nevenactiviteiten. De kantoren mogen niet meer dan 20% van de totale vloeroppervlakte in beslag nemen. De toonzalen hebben een maximale vloeroppervlakte van 200 m<sup>2</sup>.</p> <p>De zone kan bebouwd en/of verhard worden in functie van lokale bedrijvigheid inclusief aanhorigheden, parkings voor bezoekers en personeel, laad- en losplaatsen en interne wegenis.</p> <p>Maximaal 45% van de grondoppervlakte van zone mag bebouwd worden.</p> <p>Bij het oprichten van nieuwe gebouwen in de zone, wordt zoveel mogelijk gestreefd naar een bundeling van de bebouwing binnen de zone. Van dit</p>



<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
me. Er wordt op zijn minst gestreefd naar een maximale bundeling van de gebouwen binnen de zone.	<p>principe kan enkel worden afgeweken indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er ten gevolge van een geldende wetgeving moet voldaan worden aan wettelijk vereiste minimumafstanden.</li> <li>• Omwille van organisatorische of technische randvoorwaarden een bundeling met bestaande bebouwing niet mogelijk of niet wenselijk is.</li> </ul> <p>Er wordt enkel gebruik gemaakt van hoogwaardige en duurzame materialen voor de afwerking van de uitwendig zichtbare delen van constructies en gebouwen.</p>

## 7.2 Artikel 7.2: Zone voor het tentoonstellen van materieel in open lucht

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Het stallen van voertuigen en materieel in open lucht moet verband houden met de activiteiten in de zone voor lokale bedrijvigheid. Het is niet toegelaten dit deel af te splitsen van de zone voor lokale bedrijvigheid om er aparte (autonome) commerciële activiteiten te ontwikkelen.</p> <p>De hier bedoelde constructies zijn afdaken, luifels, en dergelijke. Het zijn constructies die open of half-open zijn. Het optrekken van gebouwen, onder de vorm van constructies die volledig dicht zijn, is hier niet toegelaten.</p>	<p>De zone is bestemd voor het stallen van voertuigen en materieel in open lucht, al dan niet ten behoeve van commerciële doeleinden.</p> <p>Bij een vergunningsaanvraag in functie van het stallen van voertuigen en materieel in open lucht wordt door de aanvrager de noodzakelijke band met de bedrijfsactiviteiten in de zone voor lokale bedrijvigheid aange-toond.</p> <p>In deze zone zijn verhardingen en constructies in functie van het tentoonstellen van materieel in open lucht toegelaten.</p> <p>Het optrekken van gebouwen is niet toegelaten.</p>

**7.3 Artikel 7.3: Zone voor technische infrastructuur**

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>De hier bedoelde technische infrastructuren zijn bijvoorbeeld roosterputten, bufferbekkens, bezinkputten. Ze houden rechtstreeks verband met de aard van de bedrijvigheid.</p> <p>In deze zone worden nochtans geen bedrijfsgebouwen toegelaten. Dit om te komen tot een maximale bundeling van de bedrijfsgebouwen en een ruimtelijke aansluiting van de bebouwing bij de bedrijvzones ten noorden van het plangebied.</p>	<p>De zone is bestemd voor de aanleg van technische infrastructuur die verband houdt met de activiteiten in de zones voor lokale bedrijvigheid en/of de zone voor het tentoonstellen van materieel in open lucht.</p> <p>Bij een vergunningsaanvraag voor technische infrastructuur wordt door de aanvrager de noodzakelijke band met de bedrijfsactiviteiten in de zone voor lokale bedrijvigheid of in de zone voor tentoonstellen van materieel in open lucht aangetoond.</p> <p>In functie van het onderhoud van de technische infrastructuur en van interne circulatie is het toegelaten om verhardingen aan te leggen. De gedeelten van deze zone die niet verhard worden en die vrij zijn van technische infrastructuur worden maximaal als groenzone aangelegd en beheerd.</p>

**7.4 Artikel 7.4: Zone voor tuinen, toeritten en parking**

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	Zie Artikel 1.4

**7.5 Artikel 7.5: Zone voor landschappelijke buffer**

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p>Zie Artikel 1.5</p> <p>Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de buffer aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.</p>

**7.6 Artikel 7.6: Zone voor groenscherm**

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p>Zie Artikel 1.7</p> <p>Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet het groenscherm aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.</p>

**7.7 Artikel 7.7: Reservatiestrook (overdruk)**

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p>Zie Artikel 1.8</p>

## 8 Geudens

### 8.1 Artikel 8.1: Zone voor lokale bedrijvigheid

<b>RICHTINGGEVEND</b> <b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>VERORDENEND</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Omdat de site een binnengebied in een hoofdzakelijk residentiële omgeving betreft, mogen de bedrijfsactiviteiten niet hinderlijk zijn voor de omgeving. Transportbedrijven en gelijkaardige activiteiten worden niet toegelaten vanwege de mogelijke verkeersoverlast.</p> <p>De band met het bedrijf moet duidelijk zijn. Zo wordt het ontstaan van autonome kantoren vermeden.</p> <p>Naast de gebouwen en constructies in functie van bedrijfsactiviteiten is tevens de aanleg van parkings, laad- en losplaatsen en interne wegenis toegelaten. Aanhorigheden bij de bedrijfsactiviteit zijn noodzakelijk voor de goede werking van het bedrijf en staan er rechtstreeks in verband mee. Voorbeelden zijn berg- en archiefruimte, garages, opslagruimten, voorzieningen voor het personeel (sanitair, douches, refter, ...).</p> <p>Omdat het hier gaat om een binnengebied in een omgeving met overwegend woonfuncties in open en half-open bebouwing, wordt de bebouwbare oppervlakte beperkt. Een schaalbreuk tussen grote loodsen en kleinere woningen</p>	<p>De zone is bestemd voor niet-hinderlijke lokale bedrijvigheid. Activiteiten in de sector van transport, distributie of logistiek en grootschalige kleinhandel zijn verboden.</p> <p>Kantoren gekoppeld en ondergeschikt aan de lokale bedrijvigheid zijn toegelaten als nevenactiviteiten. De kantoren mogen niet meer dan 20% van de totale vloeroppervlakte in beslag nemen.</p> <p>De zone kan bebouwd en/of verhard worden in functie van lokale bedrijvigheid inclusief aanhorigheden, nevenactiviteiten, parkings voor bezoekers en personeel, laad- en losplaatsen en interne wegenis. De plaatsing van de gebouwen en constructies is vrij binnen de zone. Maximaal 15% van de grondoppervlakte van de zone mag bebouwd worden.</p> <p>De maximale bouwhoogte bedraagt 7,50 meter. De dakvorm en de dakhelling zijn vrij, voor zover niet wordt afgeweken van de maximale bouw-</p>

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>en tuinen moet vermeden worden. Om dezelfde reden wordt de bouwhoogte beperkt tot 7m50. Ten opzichte van de woningen aan de Vorstsebaan komt dit ongeveer overeen met de 45-graden regel, omdat er een functionele buffer van 7m wordt opgelegd. Evenmin wordt toegelaten om het binnengebied volledig vol te bouwen.</p> <p>De maximale bouwhoogte is de kroonlijsthoogte in geval van een plat dak en de nokhoogte in geval van een schuin dak. Volgens Artikel 1.1 kan in beperkte mate en onder voorwaarden worden afgeweken van de maximale bouwhoogte.</p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>hoogte.</p> <p>Er wordt enkel gebruik gemaakt van hoogwaardige en duurzame materialen voor de afwerking van de uitwendig zichtbare delen van constructies en gebouwen.</p>

## 8.2 Artikel 8.2: Zone voor tuinen, toeritten en parking

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b></p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>Zie Artikel 1.4</p>

**8.3 Artikel 8.3: Zone voor functionele buffer**

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p>Zie Artikel 1.6</p> <p>Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de buffer aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.</p>

**8.4 Artikel 8.4: Zone voor groenscherm**

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p>Zie Artikel 1.7</p> <p>Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet het groenscherm aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.</p>

## 8.5 Artikel 8.5: Zone voor waterloop

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b></p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p>
<p>De beek moet over zijn ganse lengte open zijn en mag in dit gedeelte niet overwelfd worden. Het is de doelstelling om de linkeroever van de beek terug natuurlijke structuur en ecologische waarde te geven. In functie van het beheersen of voorkomen van overstromingen in het plangebied of daarbuiten zijn ingrepen in de beekvallei mogelijk, op voorwaarde dat ze worden uitgevoerd volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.</p> <p>Onder natuurtechniek worden de handelingen verstaan, die gericht zijn op het creëren, herstellen, ontwikkelen of handhaven van de levensvoorwaarden voor de inheemse flora, fauna en hun levensgemeenschappen in hun onderlinge samenhang. Onder milieubouw wordt het creëren van geschikte uitgangssituaties in functie van natuurlijke fauna en flora verstaan.</p>	<p>De zone is bestemd voor de beekvallei van de Besaveloop.</p> <p>De zone wordt aangelegd in functie van de instandhouding, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en landschapswaarden eigen aan de beekvallei. Gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de beek wordt een strook van 5,00 meter breed gereserveerd voor bovenvermelde doelstellingen.</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn in functie van natuurbehoud.</li> <li>• Werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nuttig of nodig zijn voor het beheersen van periodieke overstromingen in de vallei van de Besaveloop voor zover deze worden uitgevoerd volgens de technieken van natuurtechnische milieubouw en passen binnen een integraal waterbeheer.</li> <li>• Werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nuttig of nodig zijn voor het voorkomen van wateroverlast in het plangebied of daarbuiten, voor zover deze worden uitgevoerd volgens de technieken van natuurtechnische milieubouw en passen binnen een integraal waterbeheer.</li> <li>• Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit in de beek.</li> <li>• Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen in functie van het verbeteren van de structuurkenmerken van de beek.</li> </ul>

## 9 Kempenland

### 9.1 Artikel 9.1: Zone voor lokale bedrijvigheid

<b>RICHTINGGEVEND</b> <b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>VERORDENEND</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Onder ‘niet-verweefbare lokale bedrijvigheid’ wordt verstaan bedrijvigheid die omwille van potentiële hinder of overlast niet in een residentiële omgeving of in een kern of centrumgebied kan worden ondergebracht. .</p> <p>De toonzaal dient om de producten te etaleren, gekoppeld aan de zichtlocatie langs de N174. Toonzalen dienen om het aanbod aan potentiële klanten te tonen, niet als verkoopsruimte. Zuivere kleinhandel wordt niet toegelaten.</p> <p>Naast de gebouwen en constructies in functie van bedrijfsactiviteiten is tevens de aanleg van parkings, laad- en losplaatsen en interne wegenis toegelaten. Aanhorigheden bij de bedrijfsactiviteit zijn noodzakelijk voor de goede werking van het bedrijf en staan er rechtstreeks in verband mee. Voorbeelden zijn berg- en archiefruimte, garages, opslagruimten, voorzieningen voor het personeel (sanitair, douches, refter, ...).</p>	<p>De zone is bestemd voor niet-verweefbare lokale bedrijvigheid.</p> <p>Kantoren en toonzalen gekoppeld en ondergeschikt aan de lokale bedrijvigheid zijn toegelaten als nevenactiviteiten. De kantoren mogen niet meer dan 20% van de totale vloeroppervlakte in beslag nemen. De toonzalen hebben een maximale vloeroppervlakte van 225 m<sup>2</sup>. Kleinhandel is niet toegelaten.</p> <p>Eén bedrijfswoning met een maximaal volume van 1.000 m<sup>3</sup> is toegelaten. Het betreft een eengezinswoning.</p> <p>De zone kan bebouwd en/of verhard worden in functie van lokale bedrijvigheid inclusief aanhorigheden, parkings voor bezoekers en personeel, laad- en losplaatsen, buitenopslag en interne wegenis.</p>



<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>Om versnippering van de groene bufferstrook langs de E313 autosnelweg te vermijden, moet het bedrijfsgebouw bij voorkeur bestaan uit één bouwvolume. Er wordt op zijn minst gestreefd naar een maximale bundeling van de gebouwen binnen de zone.</p> <p>Binnen de bouwvrije zone mogen geen gebouwen opgetrokken worden om de mogelijke infrastructuurwerken aan de gewestweg N174 niet te hypothekeren. De zone mag wel verhard en ingericht worden in functie van interne wegenis, parking, opslagruimte, enz.</p> <p>De as van de weg is maatgevend voor het afbakenen van de bouwvrije zone. Vanuit de as van de weg moet een strook van 17 meter bouwvrij worden gehouden.</p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>Bij het oprichten van nieuwe gebouwen in de zone, wordt zoveel mogelijk gestreefd naar een bundeling van de bebouwing binnen de zone. Van dit principe kan enkel worden afgeweken indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er ten gevolge van een geldende wetgeving moet voldaan worden aan wettelijk vereiste minimumafstanden.</li> <li>• Omwille van organisatorische of technische randvoorwaarden een bundeling met bestaande bebouwing niet mogelijk of niet wenselijk is.</li> </ul> <p>Er wordt enkel gebruik gemaakt van hoogwaardige en duurzame materialen voor de afwerking van de uitwendig zichtbare delen van constructies en gebouwen.</p> <p><b>Overdruk: bouwvrije zone</b></p> <p>In deze zone is het verboden om gebouwen en constructies op te richten.</p> <p>De bouwvrije zone is een strook die evenwijdig loopt met de rooilijn langs de Nieuwebaan N174. De breedte van de bouwvrije strook wordt bepaald door vanuit de as van de weg een zone van 17,00 meter breed uit te zetten.</p>

### 9.2 Artikel 9.2: Zone voor groenscherm

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Zie Artikel 1.7</p> <p>Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet het groenscherm aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.</p>

### 9.3 Artikel 9.3: Zone voor bufferbos

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De zone heeft naast zijn bufferende functie ten opzichte van de E313 autosnelweg ook een ecologische waarde.</p>	<p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van een buffer.</p> <p>Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, de instandhouding, het herstel, de inrichting en het beheer van een buffer, bos, de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten. In functie van natuurontwikkeling mogen enkel inheemse en streekeigen soorten worden aangeplant.</p> <p>Volgende werken en handelingen zijn vergunbaar voor zover de hoofdfunctie niet in het gedrang komt en voor zover ze visueel en landschappelijk geïntegreerd in de buffer geïntegreerd zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aanbrengen van infiltratievoorzieningen ten behoeve van de lokale bedrijvigheid in de zone Artikel 9.1;</li> </ul>

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alle onderhouds-, instandhoudings- en renovatiewerken aan bestaande infiltratievoorzieningen.</li> </ul> <p>De zone wordt ingericht en beheerd door het bedrijf gevestigd in de zone voor lokale bedrijvigheid (Artikel 9.1).</p>

#### 9.4 Artikel 9.4: Ontsluiting

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>De N174 is een lokale weg type 1. Gezien de drukke en complexe verkeerssituatie op dit deel van de baan, is het wenselijk het aantal erfontsluitingen te beperken. Daarom wordt het bedrijf ontsloten via Hezemeer.</p> <p>De ontsluitingsrichting wordt verordenend vastgelegd. De precieze locatie ervan wordt niet verordenend vastgelegd.</p>	<p>De ontsluiting gebeurt langs maximaal 1 gecombineerde in- en uitrit langs de Hezemeer. Het is verboden dit gebied te ontsluiten via de N174.</p>

#### 9.5 Artikel 9.5: Reservatiestrook (overdruk)

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	Zie Artikel 1.8

## 10 Mertens en Zoon bvba

### 10.1 Artikel 10.1: Zone voor lokale bedrijvigheid

<b>RICHTINGGEVEND</b> <b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>VERORDENEND</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Voorbeelden van toegelaten nevenactiviteit en functies zijn kantoren voor de bedrijfsleiding of voor bedienden, receptie en onthaal. De band met het bedrijf moet duidelijk zijn. Zo wordt het ontstaan van autonome kantoren vermeden.</p> <p>Aanhorigheden bij de bedrijfsactiviteit zijn noodzakelijk voor de goede werking van het bedrijf en staan er rechtstreeks in verband mee. Voorbeelden zijn berg- en archiefruimte, garages, opslagruimten, voorzieningen voor het personeel (sanitair, douches, refter, ...).</p> <p>Om versnippering van de open ruimte te vermijden moet het bedrijfsgebouw bestaan uit één bouwvolume met een beperkte gevelbreedte aan de straatkant (Haanven).</p> <p>Volgens Artikel 1.1 kan in beperkte mate en onder voorwaarden worden afgeweken van de maximale bouwhoogte.</p>	<p>De zone is bestemd voor lokale bedrijvigheid.</p> <p>Kantoren gekoppeld en ondergeschikt aan de lokale bedrijvigheid zijn toegelaten als nevenactiviteiten. De kantoren mogen niet meer dan 20% van de totale vloeroppervlakte in beslag nemen.</p> <p>Kleinhandel is verboden.</p> <p>De zone kan verhard worden in functie van lokale bedrijvigheid inclusief aanhorigheden, nevenactiviteiten, parkings voor bezoekers en personeel, laad- en losplaatsen en interne wegenis.</p> <p>Binnen het op het grafisch plan aangeduide bouwkader mag één bedrijfsgebouw worden opgericht. De gebouwen en constructies hebben een maximale kroonlijsthoogte van 5,00 meter en een maximale totale hoogte van 7,50 meter. De dakvorm en de dakhelling zijn vrij, voor zover niet</p>

<b>RICHTINGGEVEND</b> <b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>VERORDENEND</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Voorbeelden van vaste constructies ten behoeve van het transport van materiaal en goederen zijn rolbruggen, portaalkranen.</p>	<p>wordt afgeweken van de maximale bouwhoogte.</p> <p>Zowel buiten als binnen het bouwkader zijn vaste constructies ten behoeve van het transport van materiaal en goederen toegelaten. Ten hoogste één dergelijke vaste constructie is toegelaten.</p> <p>Buiten het bouwkader kunnen daarnaast enkel constructies en gebouwen vergund worden indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er ten gevolge van een geldende wetgeving moet voldaan worden aan wettelijk vereiste minimumafstanden.</li> <li>• Omwille van organisatorische of technische randvoorwaarden een bundeling met bestaande bebouwing niet mogelijk of niet wenselijk is.</li> </ul> <p>Er wordt enkel gebruik gemaakt van hoogwaardige en duurzame materialen voor de afwerking van de uitwendig zichtbare delen van constructies en gebouwen. Gebouwen dienen te worden ingepast in het straatbeeld en de typologie van de woningen langs Haanven. Bebouwing die qua kleur en/of qua materiaalgebruik afwijkt van het straatbeeld wordt niet toegelaten.</p>

**10.2 Artikel 10.2: Zone voor tuinen, toeritten en parking**

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	Zie Artikel 1.4

**10.3 Artikel 10.3: Zone voor landschappelijke buffer**

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	Zie Artikel 1.5  Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de buffer aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.

**10.4 Artikel 10.4: Zone voor functionele buffer**

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b></p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p>
<p>Ten opzichte van de westelijke aangrenzende woonpercelen en de open ruimte wordt een bufferstrook in acht genomen.</p>	<p>Zie Artikel 1.6</p> <p>Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de buffer aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.</p>

# 11 Sools

## 11.1 Artikel 11.1: Zone voor lokale bedrijvigheid

<b>RICHTINGGEVEND</b> <b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>VERORDENEND</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Omdat de site een binnengebied in een hoofdzakelijk residentiële omgeving betreft, mogen de bedrijfsactiviteiten niet hinderlijk zijn voor de omgeving. Transportbedrijven en gelijkaardige activiteiten worden niet toegelaten vanwege de mogelijke verkeersoverlast.</p> <p>Diensten (kantoren) horen in principe thuis in de zone voor wonen en niet hinderlijke bedrijfsondersteunende functies. In beperkte mate kunnen ze in de zone voor lokale bedrijvigheid worden toegelaten, indien dit noodzakelijk is voor de goede werking van het bedrijf. Zo kan het nodig zijn dat een werknemer een kantoor heeft met uitzicht op de werkplaats. De band met het bedrijf moet duidelijk zijn. Zo wordt het ontstaan van autonome kantoren vermeden.</p> <p>Naast de gebouwen en constructies in functie van bedrijfsactiviteiten is tevens de aanleg van parkings, laad- en losplaatsen en interne wegenis toegelaten. Aanhorigheden bij de bedrijfsactiviteit zijn noodzakelijk voor de goede werking van het bedrijf en staan er rechtstreeks in verband mee. Voorbeelden zijn berg- en archiefruimte, garages, opslagruimten, voorzieningen voor het</p>	<p>De zone is bestemd voor niet-hinderlijke lokale bedrijvigheid. Activiteiten in de sector van transport, distributie of logistiek en grootschalige kleinhandel zijn verboden.</p> <p>Diensten gekoppeld en ondergeschikt aan de lokale bedrijvigheid zijn toegelaten als nevenactiviteiten. De nevenactiviteiten mogen niet meer dan 10% van de totale vloeroppervlakte in beslag nemen.</p> <p>De zone kan bebouwd en/of verhard worden in functie van lokale bedrijvigheid inclusief aanhorigheden, nevenactiviteiten, parkings voor bezoekers en personeel, laad- en losplaatsen en interne wegenis. De plaatsing van de gebouwen en constructies is vrij binnen de zone.</p> <p>De gebouwen en constructies hebben een maximale kroonlijsthoogte van</p>



<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>personeel (sanitair, douches, refter, ...).</p> <p>Omdat het hier gaat om een binnengebied in een omgeving met overwegend woonfuncties in open en half-open bebouwing, wordt de nokhoogte beperkt tot 5m00 en de bouwhoogte tot 8m00. De maximale bouwhoogte is de kroonlijsthoogte in geval van een plat dak en de nokhoogte in geval van een schuin dak. Volgens Artikel 1.1 kan in beperkte mate en onder voorwaarden worden afgeweken van de maximale bouwhoogte.</p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>5,00 meter en een maximale totale hoogte van 8,00 meter. De dakvorm en de dakhelling zijn vrij, voor zover niet wordt afgeweken van de maximale bouwhoogte.</p> <p>Er wordt enkel gebruik gemaakt van hoogwaardige en duurzame materialen voor de afwerking van de uitwendig zichtbare delen van constructies en gebouwen.</p> <p><b>Overdruk: bouwrijke zone</b></p> <p>In deze zone is het verboden om gebouwen en constructies op te richten.</p>

## 11.2 Artikel 11.2: Zone voor wonen en bedrijfsondersteunende functies

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>De woonfunctie langs de Meerlaarstraat kan gecontinueerd worden. In de zone kan zowel een woning als een combinatie van woning met bedrijfsondersteunende functies worden toegelaten. De aanwezigheid van een woonfunctie is een voorwaarde.</p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>De zone is bestemd voor één eengezinswoning en voor bedrijfsondersteunende functies die met het wonen verenigbaar zijn. Volgende functies zijn als bedrijfsondersteunende functie vergunbaar: kleinhandel, toonzalen, kantoren, berg- en archiefruimten en gemeenschappelijke voorzieningen voor het personeel. Minstens 51% van de netto vloeroppervlakte van de gebouwen in deze zone moet bestemd zijn voor wonen.</p>

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>Autonome toonzalen, kantoren en dergelijke zijn niet vergunbaar. Bedrijfs-ondersteunende functies moeten een relatie hebben met de lokale bedrijvigheid in de zone Artikel 10.1.</p> <p>De residentiële bebouwingstypologie van de Meerlaarstraat wordt gecontinueerd. De toegelaten typologie is deze van de vrijstaande eengezinswoning.</p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>Bij een vergunningsaanvraag voor bedrijfsondersteunende functies wordt door de aanvrager de noodzakelijke band met de bedrijfsactiviteiten in de zone voor lokale bedrijvigheid aangetoond.</p> <p>De zone is bestemd voor open bebouwing. De afstand van de voorgevel tot de straat bedraagt minstens 8,00 meter. Gebouwen moeten steeds minstens 3,00 meter verwijderd blijven van de zijdelingse perceelsgrenzen. Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt 2 volwaardige bouwlagen. De dakvorm is vrij te kiezen. Het oprichten van woningbijgebouwen en – aanhorigheden is toegelaten. Ze hebben een gezamenlijke maximale oppervlakte van 30,00 m<sup>2</sup>, de oppervlakte van constructies voor zwembaden niet meegerekend.</p> <p>De niet bebouwde ruimte zal maximaal ingericht worden als tuin. Binnen een zone van 4,00 meter vanaf de achtergevel is het toegelaten verhardingen aan te brengen in functie van het aanleggen van terrassen. Het aanbrengen van verhardingen voor toegangen en inritten is beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot het gebouw. Het is verboden de zone te bebouwen of te verharden in functie van parkings voor bezoekers en personeel, laad- en losplaatsen en interne wegenis.</p>

11.3 Artikel 11.3: Zone voor toerit

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Zie Artikel 1.3</p> <p>Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet het groenscherm aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.</p>

11.4 Artikel 11.4: Zone voor functionele buffer

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Zie Artikel 1.6</p> <p>Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de buffer aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.</p>

## 11.5 Artikel 11.5: Zone voor groenscherm

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	Zie Artikel 1.7  Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet het groenscherm aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.