

RUP ZONEVREEMDE BEDRIJVEN FASE 3
Gemeente Laakdal

Stedenbouwkundige voorschriften
Ontwerp – september 2017

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting

van 26 september 2017

Ondertekenaars,

Jerry Verspreet

Gemeentesecretaris

Felix Vanbel

Voorzitter gemeenteraad



COLOFON

Opdracht:

RUP 'Zonevreemde bedrijven – fase 3'

Opdrachtgever:

Gemeente Laakdal
Kerkstraat 21
2430 Laakdal

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan
2600 Berchem

T : +32(0)3 221 55 00

F : +32 (0)3 221 55 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

*Antea Group is gecertificeerd volgens
ISO9001*

Identificatienummer:

2286673041.docx

Datum:	status / revisie:
mei 2016	VO vooroverleg
Sep - dec 2016	Voorontwerp
Maart 2017	Ontwerp VV
Aug - sept 2017	Ontwerp DV

Vrijgave:

Koen Janssens, Expert ruimtelijk planner

Projectmedewerkers:

Koen Janssens, Expert ruimtelijk planner
Wouter Impens, ruimtelijk planner

© Antea Group 2017

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

Inhoud

<i>Inhoud</i>	3
<i>Artikel 0 Algemene bepalingen</i>	4
<i>Lodewijckx</i>	11
<i>Artikel 1 Zone voor bedrijfsgebouwen</i>	11
<i>Artikel 2 Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte</i>	14
<i>Artikel 3 Zone voor woongebied</i>	16
<i>Artikel 4 zone voor representatieve bedrijfsruimte</i>	17
<i>Artikel 5 Zone voor landschappelijke integratie</i>	18
<i>Artikel 6 Zone voor ecologische buffer</i>	20
<i>Couwberghs</i>	22
<i>Artikel 1 Zone voor bedrijfsgebouwen</i>	22
<i>Artikel 2 Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte</i>	24
<i>Artikel 3 zone voor representatieve bedrijfsruimte</i>	26
<i>Artikel 4 zone voor landschappelijke integratie</i>	27
<i>Artikel 5 zone voor bosbuffer</i>	28
<i>Artikel 6 Zone voor landschapsparking</i>	29
<i>Artikel 7 Leidingstrook (overdruk)</i>	30

Artikel 0 Algemene bepalingen

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p>0.1 Voorschriften</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 Schaal en maatvoering</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 Bestaande gebouwen en constructies</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 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 Nieuwe gebouwen en constructies</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 Gebouwen en constructies voor openbaar nut</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 Aandacht voor beeldkwaliteit en integratie in de omgeving</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 Duurzaam (ver)bouwen</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 restruimten.– 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.– 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.– Indien er reliëfwijzigingen plaatsvinden in overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaarten, dienen deze te worden gecompenseerd binnen het overstromingsgevoelig gebied zodat het waterbergend vermogen behouden blijft. <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>Voor uithangborden en publiciteitsinrichtingen langsheen gewestwegen en hoofdwegen zijn er bijzondere regels van kracht. Voor dergelijke inrichtingen dient het advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer te worden gevraagd.</p>	<p>0.8 Verlichting</p> <p>De verlichting dient te voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De verlichting van de gebouwen en terreinen dient te gebeuren in functie van veiligheid en toegankelijkheid, verlichting dient te worden beperkt tot een minimum. - Bij het voorzien van de verlichting wordt er rekening gehouden met de best beschikbare technieken; - Opwaarts licht wordt maximaal vermeden; - De hoeveelheid weerkaatst licht wordt tot een minimum beperkt; - Waar mogelijk wordt een bewegingssensor op de verlichting voorzien (zodat het licht niet onnodig brandt); - De verlichting straalt uitsluitend het doelgebied aan. - Bij de plaatsing van de verlichting en de keuze van het type verlichting dient rekening gehouden te worden met het beperken van de lichthinder voor de omgeving en aanwezige nachtfauuna zoals vleermuizen. <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 geveleppervlakte bedragen indien bevestigd op de gevel. Bijkomend kunnen tot maximaal 5,00 m² vrijstaande uithangborden worden voorzien, voor zover de som van alle vrijstaande uithangborden verdeeld over de “zone voor bedrijfsgebouwen”, de “zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte” en de “zone voor representatieve bedrijfsruimte” nooit meer dan 5,00 m² kan bedragen. De maximale hoogte van een vrijstaand uithangbord zelf bedraagt 4 m. Uithangborden langsheen een hoofdweg kunnen enkel op het dak van de bedrijfsgebouwen. Voor de gewestwegen dienen specifieke richtlijnen van de Administratie bevoegd voor Wegen en Verkeer, die hier van toepassing zijn inzake publiciteit, gevolgd te worden. Publiciteitsinrichtingen zijn niet toegelaten.</p>
--	--

0.10 **Begripsomschrijving**

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

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

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

Bestemming: een doeleinde van ruimtegebruik gedetailleerd tot op het niveau van een zone, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften.

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.

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Kroonlijst: de snijlijn tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.</p> <p>Kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand bij een plat dak.</p> <p>Losse verharding: een verharding van het grondoppervlak door het gebruik van niet gebonden granulaten zoals dolomiet, boskiezel of steenslag.</p> <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 vloeroppervlakken of de denkbeeldige oppervlakte indien er geen vloerplaat aanwezig is, op alle bouwlagen in een gebouw – gemeten tussen de buitenzijde van de gevels – boven het maaiveld vanaf een vrije hoogte van 1.50m, terrassen niet inbegrepen.</p> <p>Woongelegenheid: 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 omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</p>
--	--

Lodewijckx

Artikel 1 Zone voor bedrijfsgebouwen

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>De agrarische link dient te worden behouden voor bedrijfsactiviteiten op deze plaats. Deze voorwaarde was eveneens opgenomen in het goedgekeurde planologische attest.</p> <p>Seveso-bedrijven zijn hier niet gewenst.</p> <p>Gezien het grote ruimtebeslag van het huidige bedrijf en om leegstand te vermijden en herontwikkeling als een realistische optie te behouden, wordt het mogelijk om hier in de toekomst meerdere bedrijven te voorzien, mits beperking van dynamiek en impact.</p>	<p><i>categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</i></p> <p>1.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De zone is bestemd voor de inrichting van</p> <ul style="list-style-type: none"> – Een ambachtelijk bedrijf voor het verwerken van eieren; – Een agrarisch of para-agrarisch bedrijf, vergelijkbaar of lager inzake ruimtelijke dynamiek en impact. Een louter handelsfunctie of andere verkeer generende functie is niet toegestaan. <p>De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2 van het Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is verboden.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals receptie, een bedrijfswoning en administratieve ruimten. Nevenbestemmingen die niet ondersteunend zijn aan de bedrijfsactiviteiten in functie van de hoofdbestemming zijn niet toegelaten. Deze nevenbestemmingen maken maximaal 20% uit van de bedrijfsgebouwen. Detailhandel is niet toegestaan.</p> <p>Opsplitsen in meerdere bedrijven of onderverhuren aan een ander bedrijf is toegestaan, voor zover een ruimtelijk samenhangend geheel wordt nagestreefd, de</p>

Bij het opdelen van de site in verschillende bedrijven zal bij het afleveren van de nodige vergunningen, een inschatting worden gemaakt van de te verwachten dynamiek en impact. Mogelijke parameters die bij de nieuwe ontwikkelingen zullen worden overwogen zijn verkeersgeneratie, andere mogelijke vormen van hinder zoals geluid, impact op het voorliggende woonlint, impact op het VEN-gebied en de Laak, impact op het achterliggende open agrarische gebied, etc.

ruimtelijke dynamiek en impact niet toeneemt en de verkeersgeneratie niet structureel wijzigt.

De niet bebouwde perceeldelen kunnen aangewend worden voor opslag, parking en circulatie. Productieactiviteiten in open lucht zijn niet toegestaan, opslag is toegestaan met een maximale hoogte van 3m en mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbare domein.

De deelzone die aangeduid is met de markering X op het grafische plan, kan enkel worden ontwikkeld in functie van kantoorruimte en/of bedrijfswoning. De opdeling van de bedrijfswoning naar meerdere woongelegenheden is niet toegestaan. Het opsplitsen van eigendom tussen woning en bedrijf is tevens niet mogelijk. Bij het opsplitsen van de site naar meerdere bedrijven, kunnen er geen bijkomende bedrijfswoningen worden gerealiseerd. De deelzone kan ook worden verhard in functie van parking bij het bedrijf.

Het realiseren van een bedrijfswoning buiten de deelzone gemarkeerd met een X, is niet toegestaan.

1.2 **Inrichtingsvoorschriften**

De zone mag volledig worden bebouwd.

Alle constructies in functie van de bestemming zijn toegelaten, zoals onder meer opslagplaatsen, werkplaats, bedrijfswoning, 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 bouwhoogte van 8.50 m en bestaan uit maximaal 2 bouwlagen. De bestaande kelderruimte zoals gekend bij de definitieve vaststelling van dit RUP kan worden behouden. Gemotiveerd afwijken van de bouwhoogte is mogelijk voor technische installaties voor zover de bedrijfsactiviteit een hogere bouwhoogte vereist en de gevraagde afwijking inpasbaar blijft in de omgeving en niet visueel resulteert in een bijkomende bouwlaag.

In de deelzone aangeduid met een X op het grafische plan kunnen kantoor en/of bedrijfswoning, met een maximale kroonlijsthoogte van 7m en maximaal 2

	<p>bouwlagen. Het maximale bouwvolume van een woonegelegenheid bedraagt 1.000m³. Kantoorruimte en woning dienen fysisch te worden geïntegreerd binnen één volume.</p> <p>De dakvorm is verplicht een plat dak.</p> <p>Opslag tot een hoogte van 3m is toegestaan in de zone, deze mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbare domein.</p> <p>Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen. De verschillende gebouwen dienen wat betreft verschijningsvorm en materiaalgebruik een eenheid na te streven.</p> <p>Niet-bebouwde perceeldelen die niet worden aangewend in functie van de bestemming dienen ingericht te worden als groene ruimte.</p> <p>Voorwaarde voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in de zone voor bedrijfsgebouwen, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, is de volledige realisatie van de zone voor landschappelijke integratie, de zone voor representatieve bedrijfsruimte en de zone voor ecologische buffer.</p>
--	---

Artikel 2 Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p><i>categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</i></p> <p>2.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De bouwvrije zone is bestemd voor constructies i.v.m. waterzuivering, opslag, circulatie en parking in functie van de bedrijfsactiviteiten zoals vermeld in de “zone voor bedrijfsgebouwen”.</p> <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>2.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De zone kan volledig worden verhard. Niet verharde ruimten dienen ingericht te worden als groene ruimte bij het bedrijf in aansluiting met verschillende groene zones van het bedrijf.</p> <p>Opslag is toegestaan met een maximale hoogte van 5m en is enkel toegestaan achter de voorgevelbouwlijn van het bedrijfsgebouw, uitgezonderd de strook tussen de bedrijfsgebouwen en de woningen aan Eindhoutseweg.</p> <p>Constructies voor waterzuivering kunnen binnen de zone worden opgericht, deze mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbare domein.</p> <p>Verhardingen zijn verplicht waterdoorlatend. 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.</p>

	<p>Afsluitingen kunnen worden gerealiseerd met hekwerk of geplastificeerde draad met een maximale hoogte van 3,00 m, al dan niet in combinatie met haagplanten. Gesloten afsluitingen zoals betonplaten zijn niet toegestaan.</p> <p>Voorwaarde voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in de zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, is de volledige realisatie van de zone voor landschappelijke integratie, de zone voor representatieve bedrijfsruimte en de zone voor ecologische buffer.</p>
--	---

Artikel 3 Zone voor woongebied

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>Deze zone werd opgenomen omdat deze deel uitmaakt van het BPA en nu de juiste bestemming krijgt. De voormalige bedrijfswoning die inmiddels werd afgesplitst, wordt toegevoegd aan het woongebied.</p> <p>Voor deze zone wordt een typevoorschrift gebruikt, de mogelijkheden voor wonen komen dan overeen met de aansluitende gewestplanbestemming 'woongebied met landelijk karakter'. Bijkomend worden enkel ééngezinwoningen toegestaan, wel wordt de mogelijkheid voorzien voor een gekoppelde woning (naast of boven elkaar) voor de ruime kavel van de voormalige bedrijfswoning.</p> <p>Het opsplitsen van de woning naar bijv. studio's is niet toegestaan.</p>	<p><i>categorie van gebiedsaanduiding: wonen</i></p> <p>3.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen, openbare verharde ruimten en aan het wonen verwante activiteiten. Onder aan het wonen verwante activiteiten worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Enkel ééngezinwoningen zijn toegestaan, vrijstaand of gekoppeld. Een opsplitsing van een bestaande woning naar meerdere woongelegenheden is niet toegestaan.</p> <p>3.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het gebied voor wonen en landbouw vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving.

Artikel 4 zone voor representatieve bedrijfsruimte

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p><i>categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</i></p> <p>4.1 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.</p> <p>4.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De zone dient te worden ingericht als een niet-overrijdbare representatieve bedrijfsruimte, behoudens de noodzakelijke toegang tot het bedrijf. Deze representatieve bedrijfsruimte dient een groene inrichting met lage heesters in combinatie met hoogstammige bomen te krijgen teneinde een fraai straatbeeld te verzekeren. Parkeerruimte of opslag in deze strook is verboden.</p> <p>Maximaal één aansluiting op de Eindhoutseweg is toegelaten, de maximumbreedte is 10,00 m. Het is mogelijk om gemotiveerd van de maximum breedte af te wijken. De inrichting van de ontsluitingsweg dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is. Er mag geen hinder zijn voor het doorgaande verkeer.</p> <p>Voorwaarde voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in de zone voor bedrijfsgebouwen en/of de zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, is de volledige realisatie van de zone representatieve bedrijfsruimte.</p>

Artikel 5 Zone voor landschappelijke integratie

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p><i>categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</i></p> <p>5.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Tussen de bedrijvensite en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van landschappelijke inpassing en afstand.</p> <p>5.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De bufferstrook wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfskavel ten opzichte van de agrarische- en woonfunctie. De bufferstrook heeft een minimale hoogte van 3m.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.</p> <p>Indien de aanpalende gronden uit de 'zone voor woongebied' (artikel 3) verworven worden door het bedrijf kan de groenbuffer naar de aanpalende percelen worden verplaatst, dit enkel onder voorwaarden dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een aaneengesloten groenbuffer wordt gerealiseerd over de volledige lengte van de bedrijfspercelen; deze minimum 5m breed is; - deze voldoet aan de inrichtingsvoorschriften zoals in dit artikel wordt beschreven. - Bij verplaatsing van de volledige bufferstrook naar de aanpalende percelen kan de op het grafisch plan ingetekende groenbuffer een functie vervullen als "zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte", volgens de voorschriften van dit artikel.

	<ul style="list-style-type: none">- Het gaat enkel om het deel van de landschappelijke integratie dat aan artikel 3 'zone voor woongebied' grenst. <p>Voorwaarde voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in de zone voor bedrijfsgebouwen en/of de zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, is de volledige realisatie van de zone voor landschappelijke integratie.</p>
--	--

Artikel 6 Zone voor ecologische buffer

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>Deze zone doet dienst als bufferstrook tussen de bedrijfsactiviteiten enerzijds en de aangrenzende waterloop en kwetsbare natuurgebieden anderzijds. Naast een bufferende functie kan deze strook eveneens natuurwaarden opnemen en zo een meerwaarde vormen.</p> <p>Constructies voor waterzuivering in deze zone zijn uitdovend.</p>	<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</i></p> <p>6.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Tussen de bedrijvensite en de aangrenzende waterloop 'De Laak' wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en afstand.</p> <p>Tevens is het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.</p> <p>6.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De bufferstrook wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen of ingericht als ecologische zone met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende waterloop 'De Laak' en bijhorende natuurfunctie.</p> <p>Aan bestaande vergunde constructies kunnen wijzigingen worden aangebracht in functie van veiligheids- en milieuvoorschriften. Het oprichten van nieuwe constructies is niet toegestaan.</p> <p>Werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Tevens zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Ten aanzien van de bestaande waterloop 'De Laak' wordt een bouwvrije ruimingsstrook met een breedte van 5m vanaf de bovenkant oever van de waterloop in acht genomen.</p> <p>Voorwaarde voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in de zone voor bedrijfsgebouwen en/of de zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte, na de</p>

	inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, is de volledige realisatie van de zone voor ecologische buffer.
--	--

Couwberghs

Artikel 1 Zone voor bedrijfsgebouwen

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>Het bedrijfsperceel is gelegen in een hoogdynamische zone tussen begeleidende weginfrastructuur. Lokale ambachtelijke bedrijfsactiviteiten kunnen hier worden ingepland. Sevesobedrijven zijn hier niet gewenst.</p> <p>Er gebeuren beperkte herstellingen en onderhoud van de graafmachines in de bestaande loods, de werkplaats wordt dus gebruikt als nevenbestemming. De nevenbestemmingen maken hier het grootste deel van de gebouwen uit, vandaar dat er geen maximum percentage voor nevenbestemmingen wordt opgegeven. De hoofdactiviteit vindt voor een groot deel buiten plaats.</p> <p>Gezien het grote ruimtebeslag van het huidige bedrijf en om leegstand te vermijden en herontwikkeling als een realistische optie te behouden,</p>	<p><i>categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</i></p> <p>1.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De zone is bestemd voor de inrichting van</p> <ul style="list-style-type: none"> – Een ambachtelijk bedrijf voor verhuur en verkoop van graafmachines; – Lokale ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, vergelijkbaar of lager inzake ruimtelijke dynamiek en impact. <p>De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2 van het Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is verboden.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals receptie, werkplaats en administratieve ruimten. Nevenbestemmingen die niet ondersteunend zijn aan de bedrijfsactiviteiten in functie van de hoofdbestemming zijn niet toegelaten.</p> <p>Het realiseren van een bedrijfswoning is niet toegelaten.</p> <p>Opsplitsen in meerdere bedrijven of onderverhuren aan een ander bedrijf is toegestaan, voor zover een ruimtelijk samenhangend geheel wordt nagestreefd.</p>

wordt het mogelijk om hier in de toekomst meerdere bedrijven te voorzien, mits beperking van dynamiek en impact.

1.2 **Inrichtingsvoorschriften**

De niet bebouwde perceeldelen kunnen aangewend worden voor parking en circulatie. Herstelactiviteiten in open lucht zijn niet toegestaan.

De zone mag volledig worden bebouwd.

Alle constructies in functie van de bestemming zijn toegelaten, zoals onder meer opslagplaatsen, werkplaats, 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 bouwhoogte van 8.50 m en bestaan uit maximaal 2 bouwlagen. Voor maximaal 15% van het bebouwde oppervlak, kan een extra bouwlaag en een maximale bouwhoogte tot 12m worden toegestaan.

De dakvorm is verplicht een plat dak voor het hoofdvolume.

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.

Opslag in open lucht is toegestaan tot een hoogte van 3m.

Voorwaarde voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in de zone voor bedrijfsgebouwen, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, is de volledige realisatie van de zone voor landschappelijke integratie en de zone voor representatieve bedrijfsruimte.

Artikel 2 Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p><i>categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</i></p> <p>2.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De bouwvrije zone kan gebruikt en ingericht worden in functie van het stallen van bedrijfsvoertuigen, opslag in open lucht, circulatie en parking in functie van de aanwezige ambachtelijke bedrijvigheid.</p> <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>2.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De zone kan volledig worden verhard. Niet verharde ruimten dienen ingericht te worden als groene ruimte bij het bedrijf in aansluiting met verschillende groene zones van het bedrijf.</p> <p>Opslag in open lucht, het stallen van machines voor verhuur en verkoop is toegestaan. Opslag kan tot een hoogte van 3m.</p> <p>Afsluitingen kunnen worden gerealiseerd met hekwerk of geplastificeerde draad met een maximale hoogte van 3,00 m, al dan niet in combinatie met haagplanten. Gesloten afsluitingen zoals betonplaten zijn niet toegestaan.</p> <p>Verhardingen worden enkel waar mogelijk uitgevoerd in waterdoorlatende materialen gelet op de geldende veiligheidsvoorschriften en milieureglementering.</p> <p>Voorwaarde voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in de zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk</p>

	uitvoeringsplan, is de volledige realisatie van de zone voor landschappelijke integratie en de zone voor representatieve bedrijfsruimte.
--	--

Artikel 3 zone voor representatieve bedrijfsruimte

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p><i>categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</i></p> <p>3.1 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 op een kwalitatieve wijze te verzekeren.</p> <p>3.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De zone dient te worden ingericht als een representatieve bedrijfsruimte. Deze representatieve bedrijfsruimte dient een groene inrichting te krijgen, waarbij minstens 50% van de zone (inclusief toegangen tot het bedrijfsgebied) beplant wordt met lage heesters in combinatie met hoogstammige bomen teneinde een fraai straatbeeld te verzekeren. Verharding kan worden voorzien in functie van parkeren en het stallen van voertuigen als dit op een kwalitatieve wijze wordt gerealiseerd. Een kleinschalige verharding in opbreekbare materialen is toegestaan in aansluiting met het gebouw. Opslag in open lucht is hier verboden.</p> <p>Maximaal twee aansluitingen op de Steenweg op Meerhout zijn toegelaten, de maximumbreedte is 10,00 m. Gemotiveerd afwijken van de maximale breedte is mogelijk. De inrichting van de ontsluitingsweg dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is. Er mag geen hinder ontstaan voor het doorgaande verkeer.</p> <p>Voorwaarde voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in de zone voor bedrijfsgebouwen en/of de zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, is de volledige realisatie van de zone voor representatieve bedrijfsruimte.</p>

Artikel 4 zone voor landschappelijke integratie

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>Het is de bedoeling dat het voordeel van een zichtlocatie op deze plek wordt bestendigd. Om die reden is het toegestaan om de landschappelijke integratie te voorzien aan de hand van lage tot middelhoge beplanting (bodembedekkers, lage heesters, haagblokken) in combinatie met verspreide hoogstambomen of solitaire heesters die doorzichten naar de bedrijfsgebouwen bieden.</p> <p>Zo wordt het mogelijk gemaakt dat de parkeerruimte ten westen van de bedrijfssite toegankelijk wordt vanaf de bedrijfssite.</p>	<p><i>categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</i></p> <p>4.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Tussen de bedrijvensite en de aangrenzende zones wordt in een landschappelijke integratie voorzien. De landschappelijke integratie zorgt voor een kwalitatieve inpassing in de omgeving.</p> <p>4.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De landschappelijke integratie wordt gerealiseerd aan de hand van beplanting met heesters, hagen en verspreide hoogstambomen. Gestreefd wordt naar een kwalitatieve inrichting waarbij het bedrijf vanaf de wegnis zichtbaar blijft.</p> <p>Het plaatsen van betonnen L-profielen met een maximale hoogte van 1m is toegestaan. Deze dienen te worden verwerkt in de groenstrook en mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbare domein.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de landschapsbuffer en het plaatsen van profielen zijn toegelaten.</p> <p>Bij het verwerven van een bijkomend perceel, is het toegestaan om de buffer verplaatsen naar de nieuwe rand van de bedrijfskavel.</p> <p>Het is toegestaan om een doorgang voor traag verkeer te voorzien in de zone voor landschappelijke integratie. Deze heeft een maximale breedte van 1,50m en volgt een zo kort mogelijk traject doorheen de landschapsbuffer.</p> <p>Voorwaarde voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in de zone voor bedrijfsgebouwen en/of de zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte, na de</p>

	inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, is de volledige realisatie van de zone voor landschappelijke integratie.
an	

Artikel 5 zone voor bosbuffer

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>Het bestaande bosfragment doet dienst als buffer van de bedrijfsactiviteiten naar de omgeving en zorgt voor een landschappelijke inpassing.</p> <p>Voor de inrichtingsvoorschriften werd deels het typevoorschrift voor bosgebied gebruikt (delen relevant voor dit specifieke bosgebied).</p>	<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</i></p> <p>5.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Tussen de bedrijfsite en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van landschappelijke inpassing en afstand.</p> <p>5.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande nutsleidingen. Bestaande 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.
--	---



Artikel 6 Zone voor landschapsparking

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>De bestaande parking heeft een lage beeldkwaliteit en draagt bij tot de verrommeling van het publieke domein. Een kwalitatieve en groene inrichting zal op termijn mee zorgen voor een landschappelijke inpassing en een fraai straatbeeld. Het parkeren richt zich gelet op de aanwezige ondergrondse leidinginfrastructuur maximaal op personenwagens.</p> <p>Doorheen de zone loopt een leidingstrook, hierop kan worden geparkeerd mits voldoende bescherming in de verharding, bomen kunnen hier echter niet worden aangeplant. De groenaanleg richt zich dan ook op het gebruik van heesters, hagen en waar mogelijk verspreide hoogstambomen.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur</i></p> <p>6.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De zone is bestemd voor het aanleggen van een visueel kwalitatieve en groene parking en bijhorende infrastructuur. De parking is hoofdzakelijk gericht op het stallen van personenwagens.</p> <p>6.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Bij het berekenen van het maximaal aantal parkeerplaatsen voor personenwagens dient de norm van minimum 30,00m² per bruto parkeerplaats te worden gehanteerd. De parkeerplaatsen zelf worden aangelegd in waterdoorlatende materialen, de ontsluitingswegen kunnen in een gesloten verharding uitgevoerd worden.</p> <p>Een kwalitatieve groenaanleg wordt gerealiseerd aan de hand van beplanting met heesters, hagen en waar mogelijk verspreide hoogstambomen. 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, mits rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van de leidingstrook.</p> <p>Infrastructuur ondersteunend aan de bestemming zoals verlichting en straatmeubilair, is toegelaten.</p>



Artikel 7 Leidingstrook (overdruk)

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>Het typevoorschrift voor leidingstrook wordt hier weergegeven.</p> <p>Bij de inrichting van de ondergelegen bestemmingen dient men rekening te houden met de aanwezigheid van de leiding en mogelijke werken aan de leiding.</p> <p>Aan weerszijden van de leiding geldt een wettelijke veiligheidszone van 15m waarbinnen het advies van de bevoegde instantie nodig is voor alle op te richten constructies.</p>	<p>7.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De overdruk geeft een strook aan waarbinnen de ondergrondse leiding gelegen is.</p> <p>7.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>In het gebied aangeduid met deze overdruk zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van ondergrondse transportleidingen en hun aanhorigheden. Nieuwe leidingen worden gerealiseerd met het oog op het optimale ruimtegebruik van de leidingstrook. De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de leidingen en hun aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht cf. de richtlijnen van de beheerder.</p> <p>Binnen de overdruk is het volgende verboden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Het realiseren van opgaande constructies;- Het aanplanten van bomen;- Opslag;- Het plaatsen van uithangborden of publiciteitsvoorzieningen.