



# VORSELAAR

## RUP ZONEVREEMDE INFRASTRUCTUUR STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Februari 2011

colofon

opdrachtgever: Vorselaar

project: RUP zonevreemde infrastructuur  
fase: Definitieve vaststelling gemeenteraad  
datum: Februari 2011

opdrachthouder:



Dienstverlenende Vereniging  
Intergemeentelijke Samenwerking IOK  
Antwerpseweg 1, 2440 Geel – [www.iok.be](http://www.iok.be)

verantwoordelijke stedenbouwkundige: Stijn Sneyers

projectcoördinatie: Stijn Sneyers

projectleider: Marijke Sannen

projectteam: IOK plangroep

ruimtelijke planning: Liselotte Raes, Stijn Sneyers, Rhea Denissen, Luk Helsen,  
David Rombaut, An Vandeplass, Greet De Ruyscher,  
Danny Vaes, Marijke Sannen, Dirk Heylen  
CAD-GIS: Dirk Poelmans, Tanja Vandooren, Anja Dello  
secretariaat: Annick Sprengers

Behoudens de uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en de opdrachthouder.

# RUP ZONEVREEMDE INFRASTRUCTUUR VORSELAAR

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van Vorselaar in zijn zitting van .....

Op bevel  
de secretaris,

de burgemeester,

Tinneke Claeys

Lieven Janssens

---

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van Vorselaar werd neergelegd van ..... tot .....

vanwege het college:  
de secretaris,

de burgemeester,

Tinneke Claeys

Lieven Janssens

---

Gezien, definitief goedgekeurd en aangenomen door de gemeenteraad van Vorselaar in zijn zitting van .....

Op bevel  
de secretaris,

de burgemeester,

Tinneke Claeys

Lieven Janssens



# INHOUD

1	RUP 01: Berkenhoeve .....	1	5.1	Algemene voorschriften .....	45
1.1	Algemene voorschriften .....	1	5.1.1	Terminologie .....	45
1.1.1	Terminologie .....	1	5.1.2	Algemeen geldende voorschriften .....	46
1.1.2	Algemeen geldende voorschriften .....	2	5.2	Voorschriften .....	50
1.2	Voorschriften .....	6	Art. 1	Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's .....	50
	Art. 1 Agrarisch gebied met ruimte voor dierenpension .....	6	Art. 2	Bufferstrook .....	52
	Art. 2 Bufferstrook .....	11	Art. 3	Ontsluiting .....	53
	Art. 3 Ontsluiting .....	11		Niet-limitatieve lijst met inheemse boom- en struiksoorten .....	54
2	RUP 02: Oirlandse Heyhoeve .....	12			
2.1	Algemene voorschriften .....	12			
2.1.1	Terminologie .....	12			
2.1.2	Algemeen geldende voorschriften .....	13			
2.2	Voorschriften .....	17			
	Art. 1 Agrarische gebied met zone voor paardenhouderij/manege .....	17			
	Art. 2 Agrarisch gebied .....	20			
	Art. 3 Ontsluiting .....	20			
3	RUP 03: Klockaerts & zonen .....	22			
3.1	Algemene voorschriften .....	22			
3.1.1	Terminologie .....	22			
3.1.2	Algemeen geldende voorschriften .....	23			
3.2	Voorschriften .....	27			
	Art. 1 Zone voor steenkapperij met nabestemming landbouw .....	27			
	Art. 2 Bufferstrook met nabestemming landbouw .....	31			
	Art. 3 Ontsluiting .....	34			
4	RUP 04: Willems .....	35			
4.1	Algemene voorschriften .....	35			
4.1.1	Terminologie .....	35			
4.1.2	Algemeen geldende voorschriften .....	36			
4.2	Voorschriften .....	40			
	Art. 1 Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's .....	40			
	Art. 2 Bufferstrook .....	43			
	Art. 3 Ontsluiting .....	43			
5	RUP 05: Webo .....	45			



# 1 RUP 01: Berkenhoeve

## 1.1 Algemene voorschriften

### 1.1.1 Terminologie

#### **Bebouwbare zone**

een op het grafisch plan afgebakende zone waarbinnen bebouwing kan worden opgericht

#### **Bijgebouw**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

#### **Bouwhoogte**

afstand gemeten van het grondpeil tot het hoogste punt van een gebouw

#### **Bouwvolume:**

het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld

#### **Constructie**

een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds

#### **Functie**

het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een deel ervan

#### **Gebouw**

bouwwerk dat een toegankelijke overdekte ruimte vormt die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is

#### **Gebouwencomplex**

een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen

#### **Handelingen**

werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties

#### **Herbouwen**

een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen

#### **Hoofdbestemming**

de belangrijkste toegelaten activiteit binnen één bestemmingsstrook

#### **Hoofdzakelijk vergund**

een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat betreft de functie
- overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien tenminste 90% van het bruto-bouwvolume van de constructies, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft

#### **Kleine landschapselementen (KLE)**

strook-, lijn- en puntvormige elementen in het landschap. Ze komen voor in de vorm van beplanting, struwelen, bomenrijen, bosjes, grachten, beken, solitaire bomen, e.d.

#### **Kroonlijst**

horizontale vooruitspringende lijst tussen de gevel en het dak, die de dakgoot draagt

#### **Kroonlijsthoogte**

afstand gemeten van het grondpeil tot de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand

#### **Nabestemming**

nieuwe bestemming die na verloop van een bepaalde tijd de bestaande bestemming vervangt

#### **Nokhoogte**

afstand gemeten van het grondpeil (nulpas) tot het hoogste punt van een gebouw

### **Ondergeschikte bestemming**

een toegelaten activiteit die ten aanzien van de hoofdbestemming van secundair belang is

### **Onderhoudswerken**

werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen

### **Stabiliteitswerken**

werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals:

- het vervangen van dakgebinten of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,
- het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen

### **Streekeigen beplanting**

beplanting samengesteld uit soorten die typisch en eigen aan de streek zijn zodat ze aangepast zijn aan het klimaat en de bodemsamenstelling, bovendien zijn ze beter bestand tegen ziektes

### **Streekeigen meerlagige groenbuffer**

aanplanting, bestaande uit streekeigen beplanting die zowel een kruidlaag als een struiklaag en boomlaag bevatten, met als doel achterliggende constructies of inrichtingen visueel te scheiden van de omgeving of deze landschappelijk te integreren in de omgeving

### **Verbouwen**

aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor tenminste 60% behouden worden

### **Woning**

elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande

### **Zonevreemde constructie**

hetzij een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en die niet gelegen is binnen een niet-vervallen verkaveling, hetzij een constructie die gelegen is in een reservatiestrook en die niet behoort tot de nutwerken waarvoor de reservatiestrook is afgebakend

## **1.1.2 Algemeen geldende voorschriften**

Behoudens anders luidende bepalingen in de bijzondere voorschriften

### **Contextuele inpassing**

Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving.

Elke verbouwing of nieuwbouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie.

Gekoppelde en aaneengesloten gebouwen dienen een harmonisch en aangepast geheel te vormen.

De keuze van gevelmaterialen dient een goede akoestische isolatie naar de omgeving te garanderen, in het bijzonder voor gebouwen waar lawaaierige activiteiten plaatsvinden.

Compacte gebouwen en zuinig ruimtegebruik genieten de voorkeur; de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen in één compact volume dient absoluut nagestreefd.

De stedenbouwkundige aanvraag wordt beoordeeld in functie van de harmonische inpassing in de omgeving en het landschap. De vergunning verlenende overheid onderzoekt de geslaagdheid van de contextuele inpassing, onder meer gebaseerd op:

- de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project;
- de ruimtelijke draagkracht,;
- de relatie tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend).

### **Materiaalgebruik voor gebouwen en constructies**

- De dakvorm en materialen gebruikt bij het bouwen van nieuwe gebouwen en constructies, of gebruikt bij het verbouwen of uitbreiden van de bestaande gebouwen en constructies, moeten steeds esthetisch verantwoord zijn en op elkaar worden afgestemd.
- Alle gevels moeten afgewerkte gevels zijn.
- Akoestische isolatie naar de omgeving moet gegarandeerd worden.
- Bij de beoordeling van het materiaalgebruik bij een vergunningsaanvraag zijn zeker volgende elementen van belang:



- De materialen moeten passen in de omgeving
- De materialen moeten afgestemd worden op het normale materiaalgebruik in de omgeving
- De materialen moeten degelijk, duurzaam en uit esthetisch standpunt verantwoord zijn.
- Een sober en ingetogen kleurgebruik is aangewezen.

### **Uitrustingen en voorzieningen**

Infrastructuur voor nutsvoorzieningen, vuilnisbakken, zitbanken, erfscheidingen, openbare (sfeer)verlichting, fietsenstallingen en ander straatmeubilair mogen op een oordeelkundig gekozen plaats in het plangebied ingeplant worden (tenzij anders aangegeven in de bijzondere bepalingen) op voorwaarde dat:

- Ze niet louter als decoratief element voorzien worden, maar een functie kunnen vervullen in het plangebied
- Ze niet hinderlijk zijn bij het uitoefenen van de activiteiten in het plangebied. Specifiek voor de openbare (sfeer)verlichting moet er zorg voor gedragen worden dat de lichtvervuiling naar de omgeving toe minimaal is.
- Technische installaties in verband met nutsvoorzieningen, pomphuisjes en elektriciteitscabines sluiten aan bij de gebouwen, tenzij dit vanuit technisch-functioneel oogpunt onmogelijk is.

### **Vellen van bomen**

- Het integreren van de eventueel aanwezige hoogstammige bomen binnen de terreinaanleg dient nagestreefd.
- Op de stedenbouwkundige aanvraag moeten alle te kappen bomen aangeduid zijn.

### **Erfscheidings**

Behoudens anders bepaald in specifieke voorschriften:

- Behoudens beplantingen mogen erfscheidings slechts worden uitgevoerd in palen met draadwerk of met een hekwerk, eventueel gecombineerd met betonpanelen of metselwerk van maximum 50 cm hoog; het draadwerk is eventueel begroeid met klimplanten of kan worden gecombineerd met hagen.
- De maximale hoogte van de afsluiting bedraagt 3 meter.
- Niet toegelaten types afsluitingen zijn: gemetselde tuinmuren (ook geen lage muurtjes), hoge betonpanelen of betonpalen met draadinvulling, houten (decoratieve) tuinpanelen, panelen of roosters uit andere materialen.

### **Publiciteit**

- Indien het bedrijf publiciteit wenst te maken voor de eigen activiteiten, dient dit sober te zijn en afgestemd te worden op de omgeving; verblindende (licht)effecten en felle kleuren zijn niet toegelaten. Lichtreclame is niet toegelaten, een bescheiden verlichting van de reclame is toegelaten.
- Niet toegelaten: het aanbrengen van publiciteit op of boven daken, het aanbrengen van publiciteit op gebouwen die uitsluitend voor bewoning dienen, het schilderen van publiciteit op gevels, het aanbrengen van reclame ten behoeve van derden die niet op de locatie gevestigd zijn.

### **Groenvoorzieningen**

#### **Aanleg**

- Alle groenvoorzieningen die voorkomen in de verschillende zones van het plangebied moeten bestaan uit inheemse planten, struiken en bomen, welke zijn aangepast aan de bodemsamenstelling.
- De buffers uit het plangebied dienen gerealiseerd te zijn bij de aanvraag voor het verkrijgen van een eerste stedenbouwkundige vergunning na goedkeuring van het RUP. Indien dit niet zo is, kan geen stedenbouwkundige vergunning verkregen worden. (m.u.v. de buffers op bestaande, vergunde gebouwen en toegangsweg)
- Om het behoud van bestaande bomen en struiken te verzekeren binnen de bufferstroken, moeten bij de bouw- en wegeniswerken volgende maatregelen in acht genomen worden:
  - Tijdens de werken moet de stam beschermd worden door bv. een omheining.
  - Het is niet toegelaten takken te verwijderen of in de wortelzone op te hogen, uit te graven, met zwaar materieel te komen of te stapelen. Bij bemaling dient de boom water gegeven.
  - Binnen de bufferstrook is de aanleg van een talud toegelaten. Het talud heeft een maximale hoogte van 1 m en de beplanting dient permanent gehandhaafd te blijven.

#### **Beheer**

- Voor buffers van 3 meter en breder: om de dichtheid van het scherm te garanderen, zullen de laagstammige elementen van de houtkant regelmatig gesnoeid en in cycli van 5 à 10 jaar gekapt worden, met behoud van de wortel. Dit kappen mag nooit in één keer gebeuren, maar moet gefaseerd worden om de visuele afscherming permanent te garanderen.

- Voor buffers van minder dan 3 meter die als haag of groenscherm worden aangelegd, dient een aangepast haagbeheer te gebeuren. De visuele afscherming moet permanent worden gegarandeerd.

### **Verhardingen**

- De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan.
- In het aanvraagdossier moet door de aanvrager worden aangetoond dat de voorziene verhardingen en erftoegangen functioneel noodzakelijk zijn. De functie (oprit, parkeerplaats, sportterrein, terras, brandweg...) en materiaalomschrijving dienen duidelijk te worden weergegeven op de bouwplannen.

### **Buitenstockage**

- Een bedrijf mag slechts stapelen in open lucht voor zover dit niet zichtbaar is buiten het bedrijfsterrein. Daarom dient een visuele afscherming voorzien te worden d.m.v. groenaanplantingen (hagen, struiken en/of bomen) of vaste schermen (betonpanelen, metselwerk of hout) die bij voorkeur worden begroeid met klimplanten (klimop, wingerd,...). De hagen en vaste schermen hebben een maximale hoogte van 3 meter, tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften. De maximale stapelhoogte mag de hoogte van de haag of het vaste scherm niet overschrijden, tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften.

### **Wijzigingen van het bodemreliëf**

- Tenzij anders vermeld in de bijzondere voorschriften is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het straatniveau.

### **Hemel- en afvalwater**

#### *Hemelwater*

Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. De afwatering van hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel. Enkel bij gevaar voor verontreiniging van dit water, dient het apart opgevangen en afgevoerd te worden naar de riolering

Hemelwater wordt maximaal herbruikt. Voorkeur gaat uit naar volgende prioriteitenvolgorde: hergebruik, infiltratie, buffering en vertraagde afvoer. Indien toch geloosd moet worden op oppervlaktewater of openbare RWA moet de

maximale lozingsdebiet afgestemd worden met de hoeveelheid ontvangen hemelwater.

In het vergunningsdossier wordt duidelijk aangegeven welke maatregelen inzake hergebruik, buffering en/of infiltratie genomen worden om deze doelstelling te bereiken. Mogelijkheden zijn:

- Aansluiten toiletten op hemelwater, buitenkraan,...
- Groendak, indien nodig aangevuld met voldoende gedimensioneerd infiltratiebekken
- Een voldoende gedimensioneerd infiltratiebekken of een voldoende gedimensioneerd bufferbekken dat periodiek wordt geleidigd (bij voorkeur voorafgegaan door een hemelwaterput voor hergebruik)

Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen bijkomende voorwaarden m.b.t. de waterhuishouding opgelegd worden.

De maatregelen inzake waterhuishouding dienen gerealiseerd ten laatste tegelijkertijd met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning.

#### *Uitzonderingen*

Indien zich problemen voordoen m.b.t. de afwatering van (een deel van) het plangebied, dan mag de nodige infrastructuur voor een drainagesysteem voorzien worden:

- Deze infrastructuur mag het uitoefenen van de activiteiten in het plangebied niet hinderen
- Deze infrastructuur moet onopvallend geïntegreerd worden in de omgeving
- Op de plaatsen waar de grachten de wegenis kruisen of waar toegangen tot de aanliggende zones genomen moeten kunnen worden, mogen duikers of overbruggingen geplaatst worden.

#### *Afvalwater*

De infrastructuur die nodig is voor het verwijderen van afvalwater conform de geldende milieuwetgeving (zoneringsplannen, Vlarem) kan op een oordeelkundig gekozen plaats binnen de zones van het plangebied voorzien worden op voorwaarde dat:

- De infrastructuur het uitoefenen van de activiteiten in het plangebied niet hindert
- De infrastructuur onopvallend geïntegreerd wordt in de omgeving
- Brandveiligheid

- Er dient steeds rekening gehouden met de richtlijnen van de brandweer betreffende de bereikbaarheid van de gebouwen. Geen parkeerplaatsen, stapelplaatsen,... mogen de toegankelijkheid voor de brandweer hinderen.
- Brandwegen of voorzieningen voor brandveiligheid zijn steeds mogelijk op advies van de brandweer in het volledige plangebied. De aanwezige bufferzones op het bedrijfsterrein moeten daarbij zoveel mogelijk worden gevrijwaard.
- Indien het afvalwater niet op een riolering wordt aangesloten of via een zuiveringsinstallatie kan worden geloosd, dan dienen binnen het plangebied maatregelen te worden genomen om het afvalwater ter plaatse te zuiveren.

### ***Detailering stedenbouwkundige aanvraag***

Volgende elementen dienen op elke stedenbouwkundige aanvraag duidelijk te worden aangegeven of vermeld:

- Te behouden en te kappen bomen
- Wijze van groenaanleg
- vermelding van functie (oprit, parkeerplaats, stapelplaats, laad- en loskade, terras, ...) en materiaalomschrijving voor verharde delen.
- Voorzieningen voor brandbestrijding en publiciteit.
- Voorzieningen voor de buffering en infiltratie van regenwater

### ***Overgangsbepalingen***

Indien in het plangebied bestaande vergunde of vergund geachte constructies/gebouwen aanwezig zijn die in strijd met de voorschriften en aanduidingen van onderhavig grafisch plan zijn, gelden volgende bepalingen (tenzij dit in de specifieke voorschriften anders werd bepaald):

- aan deze constructies kunnen instandhoudingswerken worden uitgevoerd die geen betrekking hebben op de stabiliteit
- deze constructies kunnen niet verbouwd worden
- wanneer de constructie om een of andere reden onbruikbaar wordt (bv. door brand) kan ze niet heropgebouwd worden

Op de zonevreemde woning zijn de bepalingen van toepassing zoals ze voorzien zijn in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

### ***Seveso-inrichtingen***

Geen enkel van de in dit RUP opgenomen locaties komt in aanmerking voor de inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid 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 de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.'

### ***Toegankelijkheid***

- De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.
- Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerkgesteld wordt, moeten maximaal voldoen aan de toegankelijkheidsnormen voor personen met een verminderde mobiliteit.
- Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerkgesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van de toegankelijkheidsnormen vragen, zo deze niet bij wet of besluit verplicht zijn.
- In het algemeen mag slechts van de toegankelijkheidsvoorschriften worden afgeweken voor zover de te nemen maatregelen niet bij wet of besluit verplicht zijn voor zover uitdrukkelijk wordt gemotiveerd dat de te volgen maatregelen redelijkerwijs niet haalbaar zijn.

## 1.2 Voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p><b>Art. 1 Agrarisch gebied met ruimte voor dierenpension</b> Categorie 'landbouw'</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied.</p> <p>Onder aan de landbouw verwante bedrijven worden verstaan: bedrijven die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van landbouwers afgenomen producten stockeren, sorteren of verpakken in verse toestand, tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn: aardappelhandelaar, graantrieerinstallatie, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoeders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractors, landbouwproefbedrijf, tuinbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve. De schaal van die bedrijven moet aansluiten bij de schaal van de activiteiten in de omgeving. Bedrijven met een groot hinterland horen niet thuis in het agrarisch gebied maar op een bedrijventerrein.</p> <p>De bestaande vergund geachte woning kan behouden blijven. De woning werd opgericht in functie van een landbouwbedrijf. De mogelijkheden zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening zijn van toepassing.</p> <p>Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: plattelandstoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten en zorgboerderijen.</p> <p>Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het</p>	<p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Aan landbouw verwante bedrijven zijn tevens toegelaten, voor zover hun aanwezigheid nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten.</p> <p>Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten – met inbegrip van mestbehandeling en mestvergisting – is uitgesloten.</p> <p><i>Toegelaten activiteiten</i></p> <p><u>Recreatief medegebruik en plattelandstoerisme</u> zijn mogelijk, als ondergeschikte functie. Deze ondergeschikte functie mag enkel voorzien worden als integrerend deel van het leefbaar landbouwbedrijf.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>gaat bijvoorbeeld om hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen.</p> <p>De functie als dierenpension is toegelaten onder bepaalde voorwaarden.</p> <p>Op de zonevreemde woning zijn de bepalingen van toepassing zoals ze voorzien zijn in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<p>De invulling als <u>dierenpension</u> is toegelaten onder specifieke voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De kantoorfunctie en diensten zijn ondergeschikte functies waarvan de oppervlakte beperkt wordt tot maximaal 100m<sup>2</sup>.</li> <li>- 1 woning</li> </ul>
<p><b><i>Inrichting en beheer</i></b></p> <p>Het oprichten van gebouwen, constructies en verhardingen in functie van de hoofd- en/of nevenbestemmingen is toegelaten. Hierbij kunnen ondermeer de bestaande bedrijfsgebouwen behouden en herbruikt worden.</p> <p>Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met als doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. Hiermee rekening houdend mogelijk alle werken en handelingen uitgevoerd worden die in agrarisch gebied mogelijk zijn.</p> <p>Met betrekking tot de inplanting en oprichting van eventuele nieuwe gebouwen en constructies dient steeds gestreefd te worden naar een gepaste ruimtelijke inpassing in de bebouwde en onbebouwde omgeving.</p> <p>Het groene karakter dient behouden te blijven. Ook hier is de bestaande situatie het uitgangspunt. Door een bundeling van gebouwen en constructies na te streven binnen het RUP zal het groene karakter van het RUP nog verder versterkt worden.</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de hoofd- en/of nevenbestemmingen zijn toegelaten zolang ze geen afbreuk doen aan het landschap..</p> <p>Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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><i>Landschappelijke integratie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen de bestemmingszone dienen groenelementen (hagen, houtkanten, bomenrijen, ..) voorzien te worden. Deze groenelementen dienen bij te dragen tot een landschappelijke integratie en structurerend te zijn binnen de bestemmingszone. Minimaal dient de parkeerzone volledig omgeven te worden door een haagstructuur, behoudens de functioneel noodzakelijke toegangen.</li> <li>- Indien openlucht stapelplaatsen binnen het plangebied aanwezig zijn, dan dient de buffer daaraan aangepast, zodat deze vanaf de straat of vanuit de omgeving niet zichtbaar voorkomen.</li> <li>- De aanplanting en het beheer dienen te gebeuren conform de algemeen geldende voorschriften inzake groenaanleg.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><u>Dierenpension</u></p> <p>Indien het perceel geheel of gedeeltelijk bestemd wordt voor dierenpension dient voldaan te worden aan bijkomende voorschriften.</p> <p><i>Gebouwen en constructies</i></p> <p>Voor de inrichting van bebouwing wordt een bebouwbare zone afgebakend. Deze bouwzone wordt gesitueerd ter hoogte van de bestaande gebouwen. Het introduceren van deze bouwzone heeft tot doel om bebouwing maximaal te bundelen, een verdere uitdeining van de bebouwing tegen te gaan en de impact op de omgeving te beperken tot een minimum. De bebouwing wordt zo veel mogelijke gebundeld binnen deze bebouwbare zone.</p> <p>Alle gebouwen en constructies dienen zich te bevinden in deze bebouwbare zone. Ook de rennen van de dieren dienen zich binnen deze zone te bevinden.</p> <p>De bestaande bebouwing bepaalt wat toegelaten wordt in het RUP. Het maximaal toegelaten profiel werd afgestemd op de aanwezige bebouwing. Binnen het RUP wordt geen uitbreiding van de bebouwbare oppervlakte toegelaten. De bestaande situatie vormt het uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkelingen.</p> <p>Binnen de bebouwbare zone kunnen de bestaande functies worden gebundeld. Een optimale interne organisatie is mogelijk. Binnen de bebouwbare zone is een bundeling van volgende functies mogelijk: kantoor en ontvangstruimte, ruimte voor opslag materiaal, overdekte opvangruimte voor dieren..</p> <p>De niet overdekte opvangruimtes en rennen voor dieren mogen aansluitend aan de bebouwbare zone ingericht worden. De rennen sluiten direct aan bij de bebouwing zodat een geheel gevormd wordt.</p> <p>De overgangsbepalingen zoals weergegeven in de algemene voorschriften zijn van toepassing.</p> <p><i>Verhardingen</i></p> <p>Er moet vermeden worden dat de gehele zone verhard wordt. Om deze reden wordt verharding beperkt tot een minimum. Deze beperking van de te verharde oppervlakte draagt bij tot een betere inpassing binnen de omgeving.</p>	<p>Indien een <u>dierenpension</u> wordt gerealiseerd, dient aan volgende voorwaarden voldaan te worden:</p> <p><i>Gebouwen en constructies</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebouwen en constructies kunnen enkel worden voorzien in de daarvoor voorziene bebouwbare zone. Maximaal 40% van deze bebouwbare zone mag bebouwd worden.</li> <li>- De bouwvolumes dienen te worden voorzien in één ruimtelijk geheel, binnen een zo compact mogelijke zone, aansluitend op de weg Sassenhout.</li> <li>- De bouwhoogte van bestaande gebouwen moet beperkt blijven tot de oorspronkelijke en vergunde bouwhoogte. Bij nieuwbouw bedraagt de maximale kroonlijsthoogte van gebouwen en constructies 4,5m, met een maximale bouwhoogte van 7,5m.</li> <li>- Ook bij nieuwbouw dient het uitzicht van een langgevelhoeve gecreëerd te worden.</li> </ul> <p><i>Verhardingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verharding binnen het plangebied dient te worden beperkt tot maximaal 10% van de totale perceelsoppervlakte. Enkel verharding die strikt noodzakelijk is in functie van de bedrijfsvoering kan worden toegelaten.</li> <li>- Verharding wordt aangelegd in de bebouwbare zone.</li> <li>- De uitvoering van de verhardingen is vrij in zoverre voldaan is aan de algemeen geldende</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Het dierenpension zal verharding aanleggen voor de rennen van de dieren, maar ook voor het aanleggen van parkeerplaatsen.</p> <p>Verharding mag enkel voorzien worden in de bebouwbare zone.</p> <p><i>Materiaalgebruik</i></p> <p>Het landelijk karakter van de omgeving moet tot uiting komen in de gebouwen en constructies, meerbepaald in de vormgeving en het materiaalgebruik.</p> <p><i>Parking</i></p> <p>In functie van een kwaliteitsvolle buiteninrichting en een efficiënt ruimtegebruik worden parkeervoorzieningen maximaal gebundeld. Om de impact van de parkeerinrichtingen op de waterhuishouding zo beperkt mogelijk te houden, wordt extra aandacht gegeven aan een groen karakter (afscherming door groenstructuren, groendals, ...) van de parking en dienen op zijn minst de parkeervakken uitgevoerd te worden in waterdoorlatende verhardingen. De parkeervoorzieningen dienen omgeven te worden door een buffer/haag, waardoor deze elementen niet zichtbaar zijn/ storend zijn vanuit de omgeving.</p>	<p>voorschriften inzake infiltratie en afvoer van hemelwater. De voorzieningen voor infiltratie en/of buffering van hemelwater dienen binnen de bouwzone gerealiseerd te worden.</p> <p><i>Materiaalgebruik</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle gebouwen en constructies zijn in overeenstemming met het landelijk karakter van de omgeving en worden opgetrokken in duurzame en kwalitatieve materialen.</li> </ul> <p><i>Parking</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overeenkomstig de aard en de schaal van de activiteit dienen er binnen de bebouwbare zone van het plangebied parkeerplaatsen ingericht te worden voor cliënteel/bezoekers.</li> <li>- Het aantal parkeerplaatsen voor cliënteel/ bezoekers bedraagt minimum 2 en maximum 5. Van dit maximum kan gemotiveerd afgeweken worden indien het maximale verhardingspercentage nog niet werd bereikt.</li> <li>- De parkeerplaatsen worden minstens aangelegd in duurzame en waterdoorlatende verhardingen.</li> <li>- De parking is inpasbaar in de landelijke omgeving en heeft een groen karakter.</li> </ul>


**Toelichting bij de verordenende voorschriften**

**Verordenende voorschriften**

Hieronder zijn ter illustratie een aantal voorbeelden van groene parkings bijgevoegd, uiteraard niet op schaal van het RUP.





Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<b>Art. 2 Bufferstrook</b> Categorie 'landbouw'
<b>Bestemming</b>	De strook is bestemd als buffer met als doel een effectieve visuele afscherming van de bedrijfsactiviteiten t.o.v. de omgeving.
<b>Inrichting en beheer</b> De groene bufferstrook wordt voorzien om het gebied visueel af te schermen naar de omgeving. Ten opzichte van het achterliggende open ruimtegebied wordt geen buffering voorzien. Binnen het RUP wordt reeds een overgang gecreëerd naar het achterliggend agrarisch gebied, vermits het achterste gedeelte van het plangebied niet bebouwd wordt.	<b>Terreinaanleg</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De aanplanting en het beheer dienen te gebeuren conform de algemeen geldende voorschriften inzake groenvoorzieningen.</li> <li>- De strook moet integraal beplant worden; alle constructies, verhardingen en bedrijfsactiviteiten zijn verboden, behoudens een draadafsluiting.</li> <li>- De breedte van de buffer is conform de breedte aangeduid op het grafisch plan.</li> <li>- De hoogte van de buffer bedraagt minimum 2m. Een afwijking van deze hoogte is mogelijk ter hoogte van de weg Sassenhout in functie een veilige ontsluiting van het terrein.</li> </ul>
	<b>Art. 3 Ontsluiting</b> Categorie 'landbouw'
<b>Bestemming</b> Het volledige deelplangebied kan slechts langs één punt ontsloten worden. Deze ontsluiting gebeurt aan de zijde van Sassenhout voorzien worden. De symbolische aanduiding van het ontsluitingspunt, zoals weergegeven op het grafisch plan, is louter indicatief. De keuze van de effectieve plaats van het ontsluitingspunt, dient duurzaam en rationeel te gebeuren zodat de kortst mogelijke ontsluitingsverharding kan worden aangelegd. Bovendien dient de plaats van het ontsluitingspunt een verkeersveilige aansluiting op de openbare weg te garanderen.	Er kan slechts één ontsluitingspunt voor gemotoriseerd verkeer toegestaan worden
<b>Inrichting en beheer</b> Het ontsluitingspunt kan verhard worden, ook al is deze buiten de bebouwingsgrens gelegen. De verhardingswijze en de buffering van hemelwater dient te gebeuren volgens de inrichtingsprincipes zoals weergegeven in de onderliggende zone.	De aan te leggen verharde strook ter ontsluiting van het deelplangebied blijft beperkt tot een breedte van maximaal 5 meter. Het verhardingsmateriaal en het bufferen van hemelwater dient in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van de onderliggende zone te gebeuren.

## 2 RUP 02: Oirlandse Heyhoeve

### 2.1 Algemene voorschriften

#### 2.1.1 Terminologie

##### **Bebouwbare zone**

een op het grafisch plan afgebakende zone waarbinnen bebouwing kan worden opgericht

##### **Bijgebouw**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

##### **Bouwhoogte**

afstand gemeten van het grondpeil tot het hoogste punt van een gebouw

##### **Bouwvolume:**

het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld

##### **Constructie**

een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds

##### **Functie**

het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een deel ervan

##### **Gebouw**

bouwwerk dat een toegankelijke overdekte ruimte vormt die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is

##### **Gebouwencomplex**

een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen

##### **Handelingen**

werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties

##### **Herbouwen**

een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen

##### **Hoofdbestemming**

de belangrijkste toegelaten activiteit binnen één bestemmingsstrook

##### **Hoofdzakelijk vergund**

een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat betreft de functie
- overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien tenminste 90% van het bruto-bouwvolume van de constructies, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft

##### **Kleine landschapselementen (KLE)**

strook-, lijn- en puntvormige elementen in het landschap. Ze komen voor in de vorm van beplanting, struwelen, bomenrijen, bosjes, grachten, beken, solitaire bomen, e.d.

##### **Kroonlijst**

horizontale vooruitspringende lijst tussen de gevel en het dak, die de dakgoot draagt

##### **Kroonlijsthoogte**

afstand gemeten van het grondpeil tot de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand

##### **Nabestemming**

nieuwe bestemming die na verloop van een bepaalde tijd de bestaande bestemming vervangt

**Nevenbestemming**

een toegelaten activiteit die ten aanzien van de hoofdbestemming van secundair belang is

**Nokhoogte**

afstand gemeten van het grondpeil (nulpas) tot het hoogste punt van een gebouw

**Onderhoudswerken**

werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen

**Stabiliteitswerken**

werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals:

- het vervangen van dakgebinten of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,
- het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen

**Streekeigen beplanting**

beplanting samengesteld uit soorten die typisch en eigen aan de streek zijn zodat ze aangepast zijn aan het klimaat en de bodemsamenstelling, bovendien zijn ze beter bestand tegen ziektes

**Streekeigen meerlagige groenbuffer**

aanplanting, bestaande uit streekeigen beplanting die zowel een kruidlaag als een struiklaag en boomlaag bevatten, met als doel achterliggende constructies of inrichtingen visueel te scheiden van de omgeving of deze landschappelijk te integreren in de omgeving

**Verbouwen**

aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor tenminste 60% behouden worden

**Woning**

elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande

**Zonevreemde constructie**

hetzij een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en die niet gelegen is binnen een niet-vervallen

verkaveling, hetzij een constructie die gelegen is in een reservatiestrook en die niet behoort tot de nutwerken waarvoor de reservatiestrook is afgebakend

**2.1.2 Algemeen geldende voorschriften**

Behoudens anders luidende bepalingen in de bijzondere voorschriften

**Contextuele inpassing**

Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving.

Elke verbouwing of nieuwbouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie.

Gekoppelde en aaneengesloten gebouwen dienen een harmonisch en aangepast geheel te vormen.

De keuze van gevelmaterialen dient een goede akoestische isolatie naar de omgeving te garanderen, in het bijzonder voor gebouwen waar lawaaiërende activiteiten plaatsvinden.

Compacte gebouwen en zuinig ruimtegebruik genieten de voorkeur; de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen in één compact volume dient absoluut nagestreefd.

De stedenbouwkundige aanvraag wordt beoordeeld in functie van de harmonische inpassing in de omgeving en het landschap. De vergunning verlenende overheid onderzoekt de geslaagdheid van de contextuele inpassing, onder meer gebaseerd op:

- de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project;
- de ruimtelijke draagkracht,;
- de relatie tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend).

**Materiaalgebruik voor gebouwen en constructies**

- De dakvorm en materialen gebruikt bij het bouwen van nieuwe gebouwen en constructies, of gebruikt bij het verbouwen of uitbreiden van de bestaande gebouwen en constructies, moeten steeds esthetisch verantwoord zijn en op elkaar worden afgestemd.
- Alle gevels moeten afgewerkte gevels zijn.
- Akoestische isolatie naar de omgeving moet gegarandeerd worden.

- Bij de beoordeling van het materiaalgebruik bij een vergunningsaanvraag zijn zeker volgende elementen van belang:
  - De materialen moeten passen in de omgeving
  - De materialen moeten afgestemd worden op het normale materiaalgebruik in de omgeving
  - De materialen moeten degelijk, duurzaam en uit esthetisch standpunt verantwoord zijn.
  - Een sober en ingetogen kleurgebruik is aangewezen.
- Volgende materialen zijn niet toegelaten voor (delen van) de gebouwen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg:
  - Industriële materialen
  - Spiegelglas
  - Boogloods

#### **Uitrustingen en voorzieningen**

Infrastructuur voor nutsvoorzieningen, vuilnisbakken, zitbanken, erfscheidingen, openbare (sfeer)verlichting, fietsenstallingen en ander straatmeubilair mogen op een oordeelkundig gekozen plaats in het plangebied ingeplant worden (tenzij anders aangegeven in de bijzondere bepalingen) op voorwaarde dat:

- Ze niet louter als decoratief element voorzien worden, maar een functie kunnen vervullen in het plangebied
- Ze niet hinderlijk zijn bij het uitoefenen van de activiteiten in het plangebied. Specifiek voor de openbare (sfeer)verlichting moet er zorg voor gedragen worden dat de lichtvervuiling naar de omgeving toe minimaal is.
- Technische installaties in verband met nutsvoorzieningen, pomphuisjes en elektriciteitscabines sluiten aan bij de gebouwen, tenzij dit vanuit technisch-functioneel oogpunt onmogelijk is.

#### **Vellen van bomen**

- Het integreren van de eventueel aanwezige hoogstammige bomen binnen de terreinaanleg dient nagestreefd.
- Op de stedenbouwkundige aanvraag moeten alle te kappen bomen aangeduid zijn.

#### **Erfscheidings**

Behoudens anders bepaald in specifieke voorschriften:

- Behoudens beplantingen mogen erfscheidings slechts worden uitgevoerd in palen met draadwerk of met een hekwerk, eventueel gecombineerd met

betonpanelen of metselwerk van maximum 50 cm hoog; het draadwerk is eventueel begroeid met klimplanten of kan worden gecombineerd met hagen.

- De maximale hoogte van de afsluiting bedraagt 2 meter.
- Niet toegelaten types afsluitingen zijn: gemetselde tuinmuren (ook geen lage muurtjes), hoge betonpanelen of betonpalen met draadvulling, houten (decoratieve) tuinpanelen, panelen of roosters uit andere materialen.

#### **Publiciteit**

- Indien het bedrijf publiciteit wenst te maken voor de eigen activiteiten, dient dit sober te zijn en afgestemd te worden op de omgeving; verblindende (licht)effecten en felle kleuren zijn niet toegelaten. Lichtreclame is niet toegelaten, een bescheiden verlichting van de reclame is toegelaten.
- Niet toegelaten: het aanbrengen van publiciteit op of boven daken, het aanbrengen van publiciteit op gebouwen die uitsluitend voor bewoning dienen, het schilderen van publiciteit op gevels, het aanbrengen van reclame ten behoeve van derden die niet op de locatie gevestigd zijn.

#### **Groenvoorzieningen**

##### *Aanleg*

- Alle groenvoorzieningen die voorkomen in de verschillende zones van het plangebied moeten bestaan uit inheemse planten, struiken en bomen, welke zijn aangepast aan de bodemsamenstelling.
- De buffers uit het plangebied dienen gerealiseerd te zijn bij de aanvraag voor het verkrijgen van een eerste stedenbouwkundige vergunning na goedkeuring van het RUP. Indien dit niet zo is, kan geen stedenbouwkundige vergunning verkregen worden. (m.u.v. de buffers op bestaande, vergunde gebouwen en toegangsweg)
- Om het behoud van bestaande bomen en struiken te verzekeren binnen de bufferstroken, moeten bij de bouw- en wegeniswerken volgende maatregelen in acht genomen worden:
  - Tijdens de werken moet de stam beschermd worden door bv. een omheining.
  - Het is niet toegelaten takken te verwijderen of in de wortelzone op te hogen, uit te graven, met zwaar materieel te komen of te stapelen. Bij bemaling dient de boom water gegeven.
  - Binnen de bufferstrook is de aanleg van een talud toegelaten. Het talud heeft een maximale hoogte van 1 m en de beplanting dient permanent gehandhaafd te blijven.

**Beheer**

- Voor buffers van 3 meter en breder: om de dichtheid van het scherm te garanderen, zullen de laagstammige elementen van de houtkant regelmatig gesnoeid en in cycli van 5 à 10 jaar gekapt worden, met behoud van de wortel. Dit kappen mag nooit in één keer gebeuren, maar moet gefaseerd worden om de visuele afscherming permanent te garanderen.
- Voor buffers van minder dan 3 meter die als haag of groenscherm worden aangelegd, dient een aangepast haagbeheer te gebeuren. De visuele afscherming moet permanent worden gegarandeerd.

**Verhardingen**

- De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan.
- In het aanvraagdossier moet door de aanvrager worden aangetoond dat de voorziene verhardingen en erftoegangen functioneel noodzakelijk zijn. De functie (oprit, parkeerplaats, sportterrein, terras, brandweg...) en materiaalomschrijving dienen duidelijk te worden weergegeven op de bouwplannen.

**Buitenstockage**

- Een bedrijf mag slechts stapelen in open lucht voor zover dit niet zichtbaar is buiten het bedrijfsterrein. Daarom dient een visuele afscherming voorzien te worden d.m.v. groenaanplantingen (hagen, struiken en/of bomen) of vaste schermen (betonpanelen, metselwerk of hout) die bij voorkeur worden begroeid met klimplanten (klimop, wingerd,...). De hagen en vaste schermen hebben een maximale hoogte van 3 meter, tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften. De maximale stapelhoogte mag de hoogte van de haag of het vaste scherm niet overschrijden, tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften.

**Wijzigingen van het bodemreliëf**

- Tenzij anders vermeld in de bijzondere voorschriften is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het straatniveau.

**Hemel- en afvalwater***Hemelwater*

Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. De

afwatering van hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel. Enkel bij gevaar voor verontreiniging van dit water, dient het apart opgevangen en afgevoerd te worden naar de riolering

Hemelwater wordt maximaal herbruikt. Voorkeur gaat uit naar volgende prioriteitenvolgorde: hergebruik, infiltratie, buffering en vertraagde afvoer. Indien toch geloosd moet worden op oppervlaktewater of openbare RWA moet de maximale lozingsdebiet afgestemd worden met de hoeveelheid ontvangen hemelwater.

In het vergunningsdossier wordt duidelijk aangegeven welke maatregelen inzake hergebruik, buffering en/of infiltratie genomen worden om deze doelstelling te bereiken. Mogelijkheden zijn:

- Aansluiten toiletten op hemelwater, buitenkraan,...
- Groendak, indien nodig aangevuld met voldoende gedimensioneerd infiltratiebekken
- Een voldoende gedimensioneerd infiltratiebekken of een voldoende gedimensioneerd bufferbekken dat periodiek wordt geleidigd (bij voorkeur voorafgegaan door een hemelwaterput voor hergebruik)

Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen bijkomende voorwaarden m.b.t. de waterhuishouding opgelegd worden.

De maatregelen inzake waterhuishouding dienen gerealiseerd ten laatste tegelijkertijd met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning.

*Uitzonderingen*

Indien zich problemen voordoen m.b.t. de afwatering van (een deel van) het plangebied, dan mag de nodige infrastructuur voor een drainagesysteem voorzien worden:

- Deze infrastructuur mag het uitoefenen van de activiteiten in het plangebied niet hinderen
- Deze infrastructuur moet onopvallend geïntegreerd worden in de omgeving
- Op de plaatsen waar de grachten de wegenis kruisen of waar toegangen tot de aanliggende zones genomen moeten kunnen worden, mogen duikers of overbruggingen geplaatst worden.

*Afvalwater*

De infrastructuur die nodig is voor het verwijderen van afvalwater conform de geldende milieuwetgeving (zoneringsplannen, Vlarem) kan op een oordeelkundig gekozen plaats binnen de zones van het plangebied voorzien worden op voorwaarde dat:

- De infrastructuur het uitvoeren van de activiteiten in het plangebied niet hindert
- De infrastructuur onopvallend geïntegreerd wordt in de omgeving
- Brandveiligheid
- Er dient steeds rekening gehouden met de richtlijnen van de brandweer betreffende de bereikbaarheid van de gebouwen. Geen parkeerplaatsen, stapelplaatsen,... mogen de toegankelijkheid voor de brandweer hinderen.
- Brandwegen of voorzieningen voor brandveiligheid zijn steeds mogelijk op advies van de brandweer in het volledige plangebied. De aanwezige bufferzones op het bedrijfsterrein moeten daarbij zoveel mogelijk worden gevrijwaard.
- Indien het afvalwater niet op een riolering wordt aangesloten of via een zuiveringsinstallatie kan worden geloosd, dan dienen binnen het plangebied maatregelen te worden genomen om het afvalwater ter plaatse te zuiveren.

#### ***Detailering stedenbouwkundige aanvraag***

Volgende elementen dienen op elke stedenbouwkundige aanvraag duidelijk te worden aangegeven of vermeld:

- Te behouden en te kappen bomen
- Wijze van groenaanleg
- vermelding van functie (oprit, parkeerplaats, stapelplaats, laad- en loskade, terras, ...) en materiaalomschrijving voor verharde delen.
- Voorzieningen voor brandbestrijding en publiciteit.
- Voorzieningen voor de buffering en infiltratie van regenwater

#### ***Overgangsbepalingen***

Indien in het plangebied bestaande vergunde of vergund geachte constructies/gebouwen aanwezig zijn die in strijd met de voorschriften en aanduidingen van onderhavig grafisch plan zijn, gelden volgende bepalingen:

- aan deze constructies kunnen instandhoudingswerken worden uitgevoerd die geen betrekking hebben op de stabiliteit
- deze constructies kunnen niet verbouwd worden
- wanneer de constructie om een of andere reden onbruikbaar wordt (bv. door brand) kan ze niet heropgebouwd worden

#### ***Seveso-inrichtingen***

Geen enkel van de in dit RUP opgenomen locaties komt in aanmerking voor de inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid 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 de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.'

#### ***Toegankelijkheid***

- De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.
- Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerkgesteld wordt, moeten maximaal voldoen aan de toegankelijkheidsnormen voor personen met een verminderde mobiliteit.
- Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerkgesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van de toegankelijkheidsnormen vragen, zo deze niet bij wet of besluit verplicht zijn.
- In het algemeen mag slechts van de toegankelijkheidsvoorschriften worden afgeweken voor zover de te nemen maatregelen niet bij wet of besluit verplicht zijn voor zover uitdrukkelijk wordt gemotiveerd dat de te volgen maatregelen redelijkerwijs niet haalbaar zijn.


**2.2 Voorschriften**

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p><b>Art. 1 Agrarische gebied met zone voor paardenhouderij/manege</b>                      Categorie 'landbouw'</p>
<p><b>Bestemming</b>                      Onderhavige bestemming valt onder de gebiedscategorie 'landbouw' cf. BVR 11/04/2008.</p> <p>Het gebied is bestemd voor landbouw- en aan de landbouw gerelateerde functies zoals een paardenhouderij. Deze aan landbouw gerelateerde functies interfereren nauwelijks met de omgeving indien de dynamiek wordt beperkt. Deze invulling kan perfect in combinatie met landbouwactiviteiten of als opzichzelfstaande activiteiten plaatsvinden.</p> <p>De ministeriële omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen vormt een aanzet voor de opmaak van de voorschriften.</p> <p>Als nevenbestemming is een manege toegelaten. Deze manege is verbonden aan de activiteit van paardenhouderij en is ondergeschikt aan deze activiteit.</p> <p>Een beperkte verbruikerszaal gekoppeld aan de manege is mogelijk. De oppervlakte hiervan wordt beperkt. Hierbij wordt uitgegaan van de bestaande oppervlakte aan verbruikerszaal. Het gebruik hiervan is beperkt tot de manege.</p> <p>Hooiopslag/ berging voor voeder in functie van de paardenfokkerij/houderij is mogelijk op het terrein.</p>	<p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw, paardenhouderij en ondergeschikte bestemming manege.</p> <p><i>Toegelaten activiteiten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landbouwactiviteiten / paardenhouderij</li> <li>- Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten. Alle handelingen moeten steeds in overeenstemming zijn met het historische, landschappelijk en natuurlijk karakter van de omgeving.</li> </ul> <p><i>Toegelaten nevenactiviteiten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Manege in functie van paardenhouderij</li> <li>- een verbruikerszaal in functie van de paardenhouderij/manege met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> gekoppeld aan de manege is mogelijk als nevenschikte functie ten behoeve van de gebruikers van de paardenhouderij.</li> <li>- Buitenpiste inclusief sporttechnische voorzieningen voor het beoefenen van de paardensport. De aanhorigheden/sporttechnische voorzieningen worden tot een minimum beperkt.</li> </ul>
	<p><i>Niet toegelaten activiteiten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sterk verkeersgenererende activiteiten.</li> <li>- Voor de omgeving hinderlijke activiteiten; vervuilende en milieubelastende activiteiten.</li> </ul>
<p><b>Inrichting en beheer</b>                      De inrichting van het gebied dient zo te gebeuren dat een goede nabuurschap met de omgeving gegarandeerd is.</p> <p>Het landelijk karakter blijft behouden en uit zich ook in de vormgeving en het materiaalgebruik. Vandaag is de constructie grotendeels opgetrokken</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De vormgeving en het materiaalgebruik dienen aangepast te zijn aan de continuïteit van het straatbeeld en moeten steeds in overeenstemming zijn met het historisch, landschappelijk en natuurlijk karakter van de omgeving.</li> <li>- De constructies worden opgericht in duurzame, esthetisch verantwoorde en hoogwaardige materialen die het gebouw een landelijk karakter geven. De materialen zijn in</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>in verouderde betonblokken en afgedekt met oude golfplaten. De uitstraling van dit materiaalgebruik is niet inpasbaar in de omgeving. Bij de keuze van het materiaal dient rekening gehouden te worden met een optimale landschappelijke inpassing van de constructies. Het gebruik van duurzame hoogwaardige en landschappelijk inpasbare materialen is vereist. Onder deze materialen wordt verstaan: baksteen, hout,...</p> <p>Om de openheid van het landschap te behouden en omdat ook vandaag geen bomenrij aanwezig is, wordt geen buffering of bomenrij opgelegd naar het oostelijk aanpalende perceel. De activiteiten binnen deze zone zijn laagdynamisch. Een buffer is niet vereist gelet op de bundeling van de activiteiten aan de weg Heiken.</p> <p>De bedrijfsgebouwen hebben een landelijke uitstraling die passend is in het agrarisch gebied en het direct aanpalende natuurgebied. Dit dient zo ook in de toekomst behouden blijven.</p> <p>De manege dient te voldoen aan bepaalde voorwaarden. Dit om de dynamiek van de manege niet te vergroten. Om deze reden kan, in functie van de manege, maximaal 250m<sup>2</sup> bebouwd worden. Deze oppervlakte komt overeen met de huidige oppervlakte aan gebouwen in functie van de manege. Gebouwen in functie van hooiopslag/berging van voeder voor de paardenhouderij zijn toegelaten en worden niet bij deze maximale oppervlakte geteld. Deze dienen niet te voldoen aan de specifieke voorwaarden die gesteld worden voor de manege.</p> <p>Naast het opleggen van een maximaal bebouwbare oppervlakte, wordt een bundeling van de verschillende constructies nagestreefd om een verdere uitdeining van de bebouwing tegen te gaan en de impact op de omgeving te beperken tot een minimum. De bebouwing wordt gebundeld langs de weg Heiken en in de nabijheid van de bestaande bebouwing.</p> <p>Het maximaal toegelaten profiel werd afgestemd op de aanwezige bebouwing. Binnen het RUP wordt geen uitbreiding van de bebouwbare oppervlakte toegelaten. De bestaande situatie vormt het uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkelingen.</p> <p>De bestaande beplanting ter hoogte van de weg Heiken blijft behouden. Ook ten noorden van het perceel blijft de bestaande bomenrij behouden.</p>	<p>overeenstemming met de landelijke omgeving.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het materiaal- en kleurgebruik moet ingetogen en onopvallend zijn in functie van de integratie in de omgeving.</li>   <li>- De gebouwen en constructies komen gebundeld voor ter hoogte van de weg Heiken en het bestaande landbouwbedrijf.</li> </ul> <p>Indien een <u>manege</u> wordt gerealiseerd, dient aan volgende voorwaarden te worden voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij nieuwbouw dient de constructie te worden ingeplant op minimaal 3m van de eigendomsgrens.</li> <li>- De bouwvolumes dienen te worden voorzien in één ruimtelijk geheel, binnen een zo compact mogelijke zone, aansluitend op de weg Heiken en de aanpalende bebouwing in agrarisch gebied.</li> <li>- De maximale bebouwde grondoppervlakte bedraagt 250m<sup>2</sup>.</li> <li>- De bouwhoogte van bestaande gebouwen moet beperkt blijven tot de oorspronkelijke en vergunde bouwhoogte. Bij nieuwbouw bedraagt de maximale kroonlijsthoogte van gebouwen en constructies 4,5m, met een maximale bouwhoogte van 7,5m.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestaande bomenrijen blijven behouden. De kleine landschapselementen blijven behouden en worden versterkt.</li> </ul>



Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Op deze manier wordt een landschappelijke integratie gegarandeerd.</p> <p><i>Verhardingen</i></p> <p>Er moet vermeden worden dat de gehele zone verhard wordt. Om deze reden wordt verharding beperkt tot een minimum. Deze beperking van de te verharde oppervlakte draagt bij tot een betere inpassing binnen de omgeving.</p> <p><i>Parking</i></p> <p>Parkeren gebeurt op het eigen terrein. Het openbaar domein wordt niet gebuikt in functie van parkeren. In functie van een kwaliteitsvolle buiteninrichting en een efficiënt ruimtegebruik worden parkeervoorzieningen maximaal gebundeld. Om de impact van de parkeerinrichtingen op de waterhuishouding zo beperkt mogelijk te houden, wordt extra aandacht gegeven aan een groen en natuurlijk karakter van de parking.</p> <p>Het maximum aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de huidige behoefte. Vermits de dynamiek van de manege niet wijzigt, zal het aantal benodigde parkeerplaatsen ook niet toenemen.</p>	<p><i>Verhardingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verharding binnen het plangebied dient te worden beperkt. Maximaal 10% van het agrarisch gebied met ruimte voor paardenhouderij/manege mag worden verhard. Enkel verharding die strikt noodzakelijk is in functie van de bedrijfsvoering kan worden toegelaten.</li> <li>– De uitvoering van de verhardingen is vrij in zoverre voldaan is aan de algemeen geldende voorschriften inzake infiltratie en afvoer van hemelwater. De voorzieningen voor infiltratie en/of buffering van hemelwater dienen binnen de bouwzone gerealiseerd te worden.</li> </ul> <p><i>Parking</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Overeenkomstig de aard en de schaal van de activiteit dienen er binnen de bebouwbare zone van het plangebied parkeerplaatsen ingericht te worden voor cliënteel/bezoekers.</li> <li>– Het aantal parkeerplaatsen voor cliënteel/ bezoekers bedraagt minimum 5 en maximum 15.</li> </ul> <p>De parkeerplaatsen zijn onverhard.</p> <p>De parking is inpasbaar in de landelijke omgeving en heeft een groen karakter.</p> <p>De parkeervoorzieningen dienen omgeven te worden door een buffer/haag, waardoor deze elementen niet zichtbaar zijn/ storend zijn vanuit de omgeving. De aanplanting en het beheer dienen te gebeuren conform de algemeen geldende voorschriften inzake groenaanleg</p>
<p><i>Landschappelijke integratie</i></p> <p>Het groene karakter dient behouden te blijven. Ook hier is de bestaande situatie het uitgangspunt. Door een bundeling van gebouwen en constructies na te streven binnen het RUP zal het groene en open karakter van het plangebied behouden blijven.</p> <p>Nieuwe gebouwen en constructies worden omgeven door een haag, bomenrij of struikgewas. Een groene inkleding van deze gebouwen bevordert de integratie in het landschap.</p>	<p><i>Landschappelijke integratie</i></p> <p>Nieuwe groenelementen (houtkanten, bomenrijen, ..) dienen aangeplant te worden aan de rand van de weiden. Deze groenelementen dienen bij te dragen tot een landschappelijke integratie en vormen structurerende elementen binnen de bestemmingszone.</p> <p>Bestaande kleine landschapselementen blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt in het plangebied.</p> <p>Gebouwen en constructies worden geïntegreerd in het landschap door middel van een groene aankleding van deze gebouwen en constructies. Dit kan onder meer door het plaatsen van bomen, hagen, struikgewas tegen of in de directe nabijheid van deze gebouwen en constructies.</p> <p>De aanplanting en het beheer dienen te gebeuren conform de algemeen geldende voorschriften inzake groenaanleg.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<b>Art. 2 Agrarisch gebied</b> Categorie 'landbouw'
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Onderhavige bestemming valt onder de gebiedscategorie 'landbouw' cf. BVR 11/04/2008.</p>	<p>Het gebied is bestemd voor landbouw.</p> <p><i>Toegelaten activiteiten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Agrarische activiteiten, i.c. landbouwproductiedoeleinden -exclusief glastuinbouw- met de noodzakelijke bedrijfsgebouwen.</li> <li>– agrarische activiteiten, i.c. landbouwproductiedoeleinden (exclusief glastuinbouw) met de noodzakelijke bedrijfsgebouwen.</li> </ul> <p><i>Niet-toegelaten activiteiten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bedrijven die volgens de criteria en op grond van rechtspraak van de Raad van State niet meer kunnen worden beschouwd als aan de landbouw gerelateerde handel en bedrijvigheid.</li> <li>– Glastuinbouw.</li> </ul>
<p><b>Inrichting en beheer</b></p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Alle handelingen moeten steeds in overeenstemming zijn met het historisch, landschappelijk en natuurlijk karakter van de omgeving</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p>
	<b>Art. 3 Ontsluiting</b> Categorie 'landbouw'
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Het volledige deelplangebied kan slechts langs één punt ontsloten worden. Deze ontsluiting via de weg Heiken.</p> <p>De symbolische aanduiding van het ontsluitingspunt, zoals weergegeven op het grafisch plan, is louter indicatief. De keuze van de effectieve plaats van het ontsluitingspunt, dient duurzaam en rationeel te gebeuren zodat de kortst mogelijke ontsluitingsverharding kan worden aangelegd. Bovendien dient de plaats van het ontsluitingspunt een verkeersveilige aansluiting op</p>	<p>Er kan slechts één ontsluitingspunt voor gemotoriseerd verkeer toegestaan worden in functie van de manege/paardenhouderij.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
de openbare weg te garanderen.	
<p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>Het ontsluitingspunt kan verhard worden, ook al is deze buiten de bebouwingsgrens gelegen.</p> <p>De verhardingswijze en de buffering van hemelwater dient te gebeuren volgens de inrichtingsprincipes zoals weergegeven in de onderliggende zone.</p>	<p>De aan te leggen verharde strook ter ontsluiting van het plangebied blijft beperkt tot een breedte van maximaal 5 meter.</p> <p>Het verhardingsmateriaal en het bufferen van hemelwater dient in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van de onderliggende zone te gebeuren.</p>

## 3 RUP 03: Klockaerts & zonen

### 3.1 Algemene voorschriften

#### 3.1.1 Terminologie

##### **Bebouwbare zone**

een op het grafisch plan afgebakende zone waarbinnen bebouwing kan worden opgericht

##### **Bijgebouw**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

##### **Bouwhoogte**

afstand gemeten van het grondpeil tot het hoogste punt van een gebouw

##### **Bouwwolume**

het bruto-bouwwolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld

##### **Constructie**

een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds

##### **Functie**

het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een deel ervan

##### **Gebouw**

bouwwerk dat een toegankelijke overdekte ruimte vormt die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is

##### **Gebouwencomplex**

een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen

##### **Handelingen**

werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties

##### **Herbouwen**

een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen

##### **Hoofdbestemming**

de belangrijkste toegelaten activiteit binnen één bestemmingsstrook

##### **Hoofdzakelijk vergund**

een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat betreft de functie
- overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien tenminste 90% van het bruto-bouwwolume van de constructies, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft

##### **Kleine landschapselementen (KLE)**

strook-, lijn- en puntvormige elementen in het landschap. Ze komen voor in de vorm van beplanting, struwelen, bomenrijen, bosjes, grachten, beken, solitaire bomen, e.d.

##### **Kroonlijst**

horizontale vooruitspringende lijst tussen de gevel en het dak, die de dakgoot draagt

##### **Kroonlijsthoogte**

afstand gemeten van het grondpeil tot de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand

##### **Nabestemming**

nieuwe bestemming die na verloop van een bepaalde tijd de bestaande bestemming vervangt

**Nevenbestemming**

een toegelaten activiteit die ten aanzien van de hoofdbestemming van secundair belang is

**Nokhoogte**

afstand gemeten van het grondpeil (nulpas) tot het hoogste punt van een gebouw

**Onderhoudswerken**

werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen

**Stabiliteitswerken**

werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals:

- het vervangen van dakgebinten of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,
- het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen

**Streekeigen beplanting**

beplanting samengesteld uit soorten die typisch en eigen aan de streek zijn zodat ze aangepast zijn aan het klimaat en de bodemsamenstelling, bovendien zijn ze beter bestand tegen ziektes

**Streekeigen meerlagige groenbuffer**

aanplanting, bestaande uit streekeigen beplanting die zowel een kruidlaag als een struiklaag en boomlaag bevatten, met als doel achterliggende constructies of inrichtingen visueel te scheiden van de omgeving of deze landschappelijk te integreren in de omgeving

**Verbouwen**

aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor tenminste 60% behouden worden

**Woning**

elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande

**Zonevreemde constructie**

hetzij een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en die niet gelegen is binnen een niet-vervallen

verkaveling, hetzij een constructie die gelegen is in een reservatiestrook en die niet behoort tot de nutwerken waarvoor de reservatiestrook is afgebakend

**3.1.2 Algemeen geldende voorschriften**

Behoudens anders luidende bepalingen in de bijzondere voorschriften

**Contextuele inpassing**

Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving.

Elke verbouwing of nieuwbouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie.

Gekoppelde en aaneengesloten gebouwen dienen een harmonisch en aangepast geheel te vormen.

De keuze van gevelmaterialen dient een goede akoestische isolatie naar de omgeving te garanderen, in het bijzonder voor gebouwen waar lawaaiërende activiteiten plaatsvinden.

Compacte gebouwen en zuinig ruimtegebruik genieten de voorkeur; de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen in één compact volume dient absoluut nagestreefd.

De stedenbouwkundige aanvraag wordt beoordeeld in functie van de harmonische inpassing in de omgeving en het landschap. De vergunning verlenende overheid onderzoekt de geslaagdheid van de contextuele inpassing, onder meer gebaseerd op:

- de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project;
- de ruimtelijke draagkracht,;
- de relatie tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend).

**Materiaalgebruik voor gebouwen en constructies**

- De dakvorm en materialen gebruikt bij het bouwen van nieuwe gebouwen en constructies, of gebruikt bij het verbouwen of uitbreiden van de bestaande gebouwen en constructies, moeten steeds esthetisch verantwoord zijn en op elkaar worden afgestemd.
- Alle gevels moeten afgewerkte gevels zijn.
- Akoestische isolatie naar de omgeving moet gegarandeerd worden.

- Bij de beoordeling van het materiaalgebruik bij een vergunningsaanvraag zijn zeker volgende elementen van belang:
  - De materialen moeten passen in de omgeving
  - De materialen moeten afgestemd worden op het normale materiaalgebruik in de omgeving
  - De materialen moeten degelijk, duurzaam en uit esthetisch standpunt verantwoord zijn.
  - Een sober en ingetogen kleurgebruik is aangewezen.
- Volgende materialen zijn niet toegelaten voor (delen van) de gebouwen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg:
  - Industriële materialen
  - Spiegelglas
  - boogloods

#### **Uitrustingen en voorzieningen**

Infrastructuur voor nutsvoorzieningen, vuilnisbakken, zitbanken, erfscheidingen, openbare (sfeer)verlichting, fietsenstallingen en ander straatmeubilair mogen op een oordeelkundig gekozen plaats in het plangebied ingeplant worden (tenzij anders aangegeven in de bijzondere bepalingen) op voorwaarde dat:

- Ze niet louter als decoratief element voorzien worden, maar een functie kunnen vervullen in het plangebied
- Ze niet hinderlijk zijn bij het uitoefenen van de activiteiten in het plangebied. Specifiek voor de openbare (sfeer)verlichting moet er zorg voor gedragen worden dat de lichtvervuiling naar de omgeving toe minimaal is.
- Technische installaties in verband met nutsvoorzieningen, pomphuisjes en elektriciteitscabines sluiten aan bij de gebouwen, tenzij dit vanuit technisch-functioneel oogpunt onmogelijk is.

#### **Vellen van bomen**

- Het integreren van de eventueel aanwezige hoogstammige bomen binnen de terreinaanleg dient nagestreefd.
- Op de stedenbouwkundige aanvraag moeten alle te kappen bomen aangeduid zijn.

#### **Erfscheidingsen**

Behoudens anders bepaald in specifieke voorschriften:

- Behoudens beplantingen mogen erfscheidingsen slechts worden uitgevoerd in palen met draadwerk of met een hekwerk, eventueel gecombineerd met

betonpanelen of metselwerk van maximum 50 cm hoog; het draadwerk is eventueel begroeid met klimplanten of kan worden gecombineerd met hagen.

- De maximale hoogte van de afsluiting bedraagt 3 meter.
- Niet toegelaten types afsluitingen zijn: gemetselde tuinmuren (ook geen lage muurtjes), hoge betonpanelen of betonpalen met draadvulling, houten (decoratieve) tuinpanelen, panelen of roosters uit andere materialen.

#### **Publiciteit**

- Indien het bedrijf publiciteit wenst te maken voor de eigen activiteiten, dient dit sober te zijn en afgestemd te worden op de omgeving; verblindende (licht)effecten en felle kleuren zijn niet toegelaten. Lichtreclame is niet toegelaten, een bescheiden verlichting van de reclame is toegelaten.
- Niet toegelaten: het aanbrengen van publiciteit op of boven daken, het aanbrengen van publiciteit op gebouwen die uitsluitend voor bewoning dienen, het schilderen van publiciteit op gevels, het aanbrengen van reclame ten behoeve van derden die niet op de locatie gevestigd zijn.

#### **Groenvoorzieningen**

##### *Aanleg*

- Alle groenvoorzieningen die voorkomen in de verschillende zones van het plangebied moeten bestaan uit inheemse planten, struiken en bomen, welke zijn aangepast aan de bodemsamenstelling.
- De buffers uit het plangebied dienen gerealiseerd te zijn bij de aanvraag voor het verkrijgen van een eerste stedenbouwkundige vergunning na goedkeuring van het RUP. Indien dit niet zo is, kan geen stedenbouwkundige vergunning verkregen worden. (m.u.v. de buffers op bestaande, vergunde gebouwen en toegangsweg)
- Om het behoud van bestaande bomen en struiken te verzekeren binnen de bufferstroken, moeten bij de bouw- en wegeniswerken volgende maatregelen in acht genomen worden:
  - Tijdens de werken moet de stam beschermd worden door bv. een omheining.
  - Het is niet toegelaten takken te verwijderen of in de wortelzone op te hogen, uit te graven, met zwaar materieel te komen of te stapelen. Bij bemaling dient de boom water gegeven.
  - Binnen de bufferstrook is de aanleg van een talud toegelaten. Het talud heeft een maximale hoogte van 1 m en de beplanting dient permanent gehandhaafd te blijven.

**Beheer**

- Voor buffers van 3 meter en breder: om de dichtheid van het scherm te garanderen, zullen de laagstammige elementen van de houtkant regelmatig gesnoeid en in cycli van 5 à 10 jaar gekapt worden, met behoud van de wortel. Dit kappen mag nooit in één keer gebeuren, maar moet gefaseerd worden om de visuele afscherming permanent te garanderen.
- Voor buffers van minder dan 3 meter die als haag of groenscherm worden aangelegd, dient een aangepast haagbeheer te gebeuren. De visuele afscherming moet permanent worden gegarandeerd.

**Verhardingen**

- De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan.
- In het aanvraagdossier moet door de aanvrager worden aangetoond dat de voorziene verhardingen en erftoegangen functioneel noodzakelijk zijn. De functie (oprit, parkeerplaats, sportterrein, terras, brandweg...) en materiaalomschrijving dienen duidelijk te worden weergegeven op de bouwplannen.

**Buitenstockage**

- Een bedrijf mag slechts stapelen in open lucht voor zover dit niet zichtbaar is buiten het bedrijfsterrein. Daarom dient een visuele afscherming voorzien te worden d.m.v. groenaanplantingen (hagen, struiken en/of bomen) of vaste schermen (betonpanelen, metselwerk of hout) die bij voorkeur worden begroeid met klimplanten (klimop, wingerd,...). De hagen en vaste schermen hebben een maximale hoogte van 3 meter, tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften. De maximale stapelhoogte mag de hoogte van de haag of het vaste scherm niet overschrijden, tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften.

**Wijzigingen van het bodemreliëf**

- Tenzij anders vermeld in de bijzondere voorschriften is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het straatniveau.

**Hemel- en afvalwater***Hemelwater*

Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. De

afwatering van hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel. Enkel bij gevaar voor verontreiniging van dit water, dient het apart opgevangen en afgevoerd te worden naar de riolering

Hemelwater wordt maximaal herbruikt. Voorkeur gaat uit naar volgende prioriteitenvolgorde: hergebruik, infiltratie, buffering en vertraagde afvoer. Indien toch geloosd moet worden op oppervlaktewater of openbare RWA moet de maximale lozingsdebiet afgestemd worden met de hoeveelheid ontvangen hemelwater.

In het vergunningsdossier wordt duidelijk aangegeven welke maatregelen inzake hergebruik, buffering en/of infiltratie genomen worden om deze doelstelling te bereiken. Mogelijkheden zijn:

- Aansluiten toiletten op hemelwater, buitenkraan,...
- Groendak, indien nodig aangevuld met voldoende gedimensioneerd infiltratiebekken
- Een voldoende gedimensioneerd infiltratiebekken of een voldoende gedimensioneerd bufferbekken dat periodiek wordt geleidigd (bij voorkeur voorafgegaan door een hemelwaterput voor hergebruik)

Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen bijkomende voorwaarden m.b.t. de waterhuishouding opgelegd worden.

De maatregelen inzake waterhuishouding dienen gerealiseerd ten laatste tegelijkertijd met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning.

*Uitzonderingen*

Indien zich problemen voordoen m.b.t. de afwatering van (een deel van) het plangebied, dan mag de nodige infrastructuur voor een drainagesysteem voorzien worden:

- Deze infrastructuur mag het uitoefenen van de activiteiten in het plangebied niet hinderen
- Deze infrastructuur moet onopvallend geïntegreerd worden in de omgeving
- Op de plaatsen waar de grachten de wegen kruisen of waar toegangen tot de aanliggende zones genomen moeten kunnen worden, mogen duikers of overbruggingen geplaatst worden.

*Afvalwater*

De infrastructuur die nodig is voor het verwijderen van afvalwater conform de geldende milieuwetgeving (zoneringsplannen, Vlarem) kan op een oordeelkundig gekozen plaats binnen de zones van het plangebied voorzien worden op voorwaarde dat:

- De infrastructuur het uitvoeren van de activiteiten in het plangebied niet hindert
- De infrastructuur onopvallend geïntegreerd wordt in de omgeving
- Brandveiligheid
- Er dient steeds rekening gehouden met de richtlijnen van de brandweer betreffende de bereikbaarheid van de gebouwen. Geen parkeerplaatsen, stapelplaatsen,... mogen de toegankelijkheid voor de brandweer hinderen.
- Brandwegen of voorzieningen voor brandveiligheid zijn steeds mogelijk op advies van de brandweer in het volledige plangebied. De aanwezige bufferzones op het bedrijfsterrein moeten daarbij zoveel mogelijk worden gevrijwaard.
- Indien het afvalwater niet op een riolering wordt aangesloten of via een zuiveringsinstallatie kan worden geloosd, dan dienen binnen het plangebied maatregelen te worden genomen om het afvalwater ter plaatse te zuiveren.

#### ***Detailering stedenbouwkundige aanvraag***

Volgende elementen dienen op elke stedenbouwkundige aanvraag duidelijk te worden aangegeven of vermeld:

- Te behouden en te kappen bomen
- Wijze van groenaanleg
- vermelding van functie (oprit, parkeerplaats, stapelplaats, laad- en loskade, terras, ...) en materiaalomschrijving voor verharde delen.
- Voorzieningen voor brandbestrijding en publiciteit.
- Voorzieningen voor de buffering en infiltratie van regenwater

#### ***Ovengangsbepalingen***

Indien in het plangebied bestaande vergunde of vergund geachte constructies/gebouwen aanwezig zijn die in strijd met de voorschriften en aanduidingen van onderhavig grafisch plan zijn, gelden volgende bepalingen:

- aan deze constructies kunnen instandhoudingswerken worden uitgevoerd die geen betrekking hebben op de stabiliteit
- deze constructies kunnen niet verbouwd worden
- wanneer de constructie om een of andere reden onbruikbaar wordt (bv. door brand) kan ze niet heropgebouwd worden

#### ***Seveso-inrichtingen***

Geen enkel van de in dit RUP opgenomen locaties komt in aanmerking voor de inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid 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 de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.'

#### ***Toegankelijkheid***

- De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.
- Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerkgesteld wordt, moeten maximaal voldoen aan de toegankelijkheidsnormen voor personen met een verminderde mobiliteit.
- Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerkgesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van de toegankelijkheidsnormen vragen, zo deze niet bij wet of besluit verplicht zijn.

In het algemeen mag slechts van de toegankelijkheidsvoorschriften worden afgeweken voor zover de te nemen maatregelen niet bij wet of besluit verplicht zijn voor zover uitdrukkelijk wordt gemotiveerd dat de te volgen maatregelen redelijkerwijs niet haalbaar zijn.



## 3.2 Voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Bestemming</b></p> <p>In afwachting van de nabestemming 'landbouw', wordt aan deze zone de bestemming 'steenkapperij', gegeven. De zone wordt bestemd in functie van het bestaande bedrijf. Bijkomende bedrijvigheid is niet mogelijk en ook niet wenselijk. Rekening houdend met de directe omgeving en de huidige bedrijfsactiviteit dienen de bedrijfsactiviteiten zich te beperken tot de hoofdactiviteiten van het bedrijf met name de verkoop van bouwmaterialen en de steenkapperij. De opslag van materialen dient beperkt te blijven tot deze activiteiten. Elke andere vorm van bedrijvigheid is niet toegelaten.</p> <p>De nabestemming landbouw gaat in vanaf de stopzetting van de bedrijvigheid als steenkapperij binnen deze zone. De bedrijvigheid van de steenkapperij wordt stopgezet bij een effectieve stopzetting van elke vorm van lokale bedrijvigheid of bij het omvormen van de steenkapperij naar een andere vorm van lokale bedrijvigheid. Het overdragen van de steenkapperij op een nieuwe zaakvoerder of het wijzigen van de rechtspersoon van het bedrijf worden hierbij op zich niet gezien als het stopzetten van de activiteit steenkapperij.</p> <p>Om deze redenen wordt een bestemming + nabestemming voor deze zone voorzien.</p> <p>Deze zone werd opgesplitst in artikel 1.1 en artikel 1.2. Het gaat steeds om hetzelfde gebied, maar afhankelijk van de situatie zijn de voorschriften van 1.1 of van 1.2 geldig.</p>	<p><b>Art. 1 Zone voor steenkapperij met nabestemming landbouw</b></p> <p>Categorie 'landbouw'</p> <p>De zone is, in afwachting van de te realiseren nabestemming, voorlopig bestemd als zone voor steenkapperij (artikel 1.1) met een verzorgend karakter voor de omgeving en waarvan de schaal aansluit bij de omgeving.</p> <p>De nabestemming, 'zone voor landbouw' (artikel 1.2) treedt in werking op de datum waarop de bedrijfsvoering (verkoop van bouwmaterialen en steenkapperij) op deze locatie ophoudt te bestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ofwel doordat elke vorm van bedrijfsvoering wordt stopgezet op deze locatie,</li> <li>– ofwel doordat het type van bedrijfsvoering wijzigt van steenkapperij naar een ander type van bedrijfsvoering.</li> </ul> <p>Vanaf het moment van inwerkingtreding van dit RUP tot op de datum van hoger vermeld scharniermoment zullen de voorschriften en bepalingen zoals omschreven onder artikel 1.1 van toepassing zijn op deze zone.</p> <p>Bij het van kracht worden van de nabestemming vervallen de voorschriften van artikel 1.1. De voorschriften van artikel 1.2 worden op dat moment van kracht binnen deze zone.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Bestemming</b></p> <p>De bedrijfsactiviteiten dienen zich te beperken tot de hoofdactiviteiten van het bedrijf met name de verkoop van bouwmaterialen en de steenkapperij. De opslag van materialen dient beperkt te blijven tot deze activiteiten.</p> <p>Het bedrijf moet voldoen aan de geldende milieuregeling.</p> <p>Bij stopzetting van de activiteit dient de nabestemming landbouw gerealiseerd te worden.</p> <p>De bestaande vergunde of vergunde geachte woningen kunnen behouden, verbouwd of uitgebreid worden volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>Seveso-inrichtingen niet toegelaten.</p> <p>Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid 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 de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.</p> <p>De vestiging van louter commerciële en dienstverlenende bedrijven is niet wenselijk. Dit houdt in dat er steeds een verwerkende activiteit uitgevoerd moet worden. Een beperkte oppervlakte voor bedrijfskantoren is toegelaten onder de voorwaarde dat deze activiteiten geen loketfunctie hebben of autonoom zijn.</p> <p>Kantoorruimte in functie van de bestaande bedrijvigheid is mogelijk. Wel worden beperkingen opgelegd naar oppervlakte van deze kantoorruimte.</p>	<p><b>Art. 1.1 Steenkapperij</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor steenkapperij.</p> <p>Eigen aan de bestemming steenkapperij zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Productie, opslag van inerte goederen die be- en verwerkt worden op het eigen terrein, be- en verwerking van goederen</li> </ul> <p>Andere toegelaten activiteiten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Milieu-inrichtingen: elementen die het noodzakelijke gevolg zijn van de geldende wetgeving of die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de kernactiviteiten.</li> <li>– Kantoren gerelateerd aan de bedrijfsvoering met een maximum oppervlakte van 50m<sup>2</sup></li> <li>– 1 woongelegenheden (Cfr. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</li> <li>– De bepalingen zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn van toepassing op de zonevreemde woningen.</li> </ul> <p>Niet-toegelaten activiteiten/constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Seveso-inrichtingen</li> <li>– Voor de omgeving hinderlijke bedrijven die lawaai, onaangename geuren en stof veroorzaken, water-, bodem- of luchtvervuiling teweegbrengen (vervuilende en milieubelastende activiteiten).</li> <li>– Kantoren, een uitzondering vormt een beperkte oppervlakte aan kantoorruimte in functie van de bestaande bedrijvigheid. Deze oppervlakte blijft beperkt tot 50m<sup>2</sup>.</li> <li>– Sterk verkeersgenererende activiteiten zoals distributie- of logistieke bedrijvigheid.</li> <li>– Boogloodsen</li> <li>– Opslag van goederen die niet behoren tot de kernactiviteiten (o.a. opslag van schroot, autobanden, asbesthoudende materialen, afvalstoffen, ongebruikte stookolietanks,...)</li> </ul>
<p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>De inrichting van het gebied dient zo te gebeuren dat een goede nabuurschap met de omgeving gegarandeerd is.</p> <p>De bedrijfsgebouwen hebben een landelijke uitstraling die passend is in het omliggende agrarisch gebied. Dit dient zo ook in de toekomst</p>	<p><b>Gebouwen en constructies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De bebouwingsgraad van het plangebied bedraagt maximaal 20%</li> <li>– De bouwvolumes dienen te worden voorzien in één ruimtelijk geheel, binnen een zo compact mogelijke zone, aansluitend op de weg Sassenhout.</li> </ul>


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>behouden blijven.</p> <p><i>Gebouwen en constructies</i></p> <p>Voor de inrichting van bebouwing wordt een maximale bebouwingsgraad opgelegd. Deze maximale bebouwingsgraad heeft als doel om verdere uitdeining van de bebouwing tegen te gaan en de impact op de omgeving te beperken tot een minimum.</p> <p>Deze maximale bebouwingsgraad is gebaseerd op de aanwezige bebouwing vandaag. Het is niet de bedoeling om bijkomende uitbreidingsmogelijkheden te creëren. De hoofdactiviteit van het bedrijf is natuursteenbewerking, voor deze activiteit werkt men met een rolbrug op stalen spanten. Om deze reden wordt de maximale kroonlijsthoogte opgetrokken tot 6m. Het maximaal toegelaten profiel werd afgestemd op de aanwezige bebouwing.</p> <p>Bij afbraak van bestaande constructie en nieuwbouw dient gestreefd te worden naar een maximale bundeling van de gebouwen op het terrein.</p> <p><i>Verhardingen</i></p> <p>Er moet vermeden worden dat de gehele zone verhard wordt. Om deze reden wordt verharding beperkt tot een minimum. Hierbij wordt vertrokken van de bestaande toestand. Deze beperking van de te verharde oppervlakte draagt bij tot een betere inpassing binnen de omgeving.</p> <p><i>Opslag</i></p> <p>Openlucht stapelplaatsen mogen niet zichtbaar zijn vanuit de omgeving. Ze mogen niet storend zijn vanuit de omgeving. Om deze redenen dienen deze stapelplaatsen landschappelijk geïntegreerd te worden. Buitenopslag wordt omgeven door een buffer of haag en op deze manier van het oog onttrokken. De hoogte van de buffer rond het terrein is afhankelijk van de hoogte van de buitenopslag aanwezig op het terrein.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De inplanting van de gebouwen mag de nabestemming landbouw niet hypothekeren.</li> <li>- De bouwhoogte van bestaande gebouwen moet beperkt blijven tot de oorspronkelijke en vergunde bouwhoogte. Bij nieuwbouw bedraagt de maximale kroonlijsthoogte van gebouwen en constructies 6m, met een maximale bouwhoogte van 7,5m. De gebouwen en constructies moeten begrepen zijn binnen een hoek van 45°, gemeten vanaf 4m hoogte, op de rand van de bestemmingszone.</li> </ul> <p><i>Materiaalgebruik</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De vormgeving en het materiaalgebruik dienen aangepast te zijn aan de continuïteit van het straatbeeld en moeten steeds in overeenstemming zijn met het historisch, landschappelijk en natuurlijk karakter van de omgeving.</li> <li>- De keuze van de materialen en de vormgeving moet steeds in overeenstemming zijn met de nabestemming landbouw.</li> <li>- De keuze van gevelmaterialen van de productieruimten dient een goede akoestische isolatie naar de omgeving te garanderen.</li> <li>- Gevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein dienen uitgevoerd te worden als afgewerkte gevels.</li> </ul> <p><i>Verhardingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal 15% van het terrein mag worden verhard. Enkel verharding die strikt noodzakelijk is in functie van de bedrijfsvoering kan worden toegelaten.</li> <li>- De uitvoering van de verhardingen is vrij in zoverre voldaan is aan de algemeen geldende voorschriften inzake infiltratie en afvoer van hemelwater. De voorzieningen voor infiltratie en/of buffering van hemelwater dienen binnen de bouwzone gerealiseerd te worden.</li> <li>- Aanleg van verhardingen gebeurt bij voorkeur in waterdoorlatende materialen, tenzij dit omwille van milieutechnische redenen niet mogelijk is. Er dient voldaan aan de algemeen geldende voorschriften inzake afwatering van hemel- en afvalwater. De voorzieningen voor infiltratie en/of buffering van hemelwater dienen binnen deze zone te gebeuren en mag niet afgewenteld worden op de (groen)bufferstrook.</li> </ul> <p><i>Opslag</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Openlucht stapelplaatsen dienen landschappelijk geïntegreerd te worden. De buitenopslag dienen omgeven te worden door een buffer/haag, waardoor deze elementen niet zichtbaar zijn/storend zijn vanuit de omgeving. De hoogte van deze buffer bedraagt minimum 2m, gemeten vanaf het maaiveld ter plaatse. De hoogte van de buffer wordt in ieder geval minimaal gelijk gesteld aan de hoogte van de buitenopslag aanwezig op het terrein, gelegen binnen een afstand van 25m van de betreffende bufferstrook.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>De opslag op het terrein wordt beperkt in oppervlakte en in hoogte. Zoals eerder werd aangegeven is enkel opslag mogelijk in functie van de steenkapperij.</p> <p><i>Parking</i></p> <p>Parkeren gebeurt op het eigen terrein. Het openbaar domein wordt niet gebuikt in functie van parkeren. In functie van een kwaliteitsvolle buiteninrichting en een efficiënt ruimtegebruik worden parkeervoorzieningen maximaal gebundeld. Om de impact van de parkeerinrichtingen op de waterhuishouding zo beperkt mogelijk te houden, wordt extra aandacht gegeven aan een groen en natuurlijk karakter van de parking. De parkeervoorzieningen dienen omgeven te worden door een buffer/haag, waardoor deze elementen niet zichtbaar zijn/storend zijn vanuit de omgeving.</p> <p><i>Groenbuffer</i></p> <p>De groenbuffer vormt een effectieve visuele afscherming van de bedrijfsactiviteiten naar de omgeving.</p>	<p>De stapelruimte / buitenopslag heeft een maximale oppervlakte van 500m<sup>2</sup> en mag enkel voorzien worden 15m achter de weg Sassenhout.</p> <p>Deze stapelruimte / buitenopslag sluit aan bij de bebouwing, zodat een ruimtelijk geheel nagestreefd wordt.</p> <p>De buitenopslag heeft een maximale hoogte van 3m.</p> <p>De inrichting van de buitenopslagruimte mag de bereikbaarheid van de gebouwen voor hulpdiensten niet in het gedrang brengen.</p> <p><i>Parking</i></p> <p>Overeenkomstig de aard en de schaal van de activiteit dienen er binnen de contouren van het plangebied voldoende parkeerplaatsen ingericht te worden voor cliënteel/bezoekers. Het aanpalende openbaar domein wordt niet in gebruik genomen om te parkeren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het aantal parkeerplaatsen voor cliënteel/ bezoekers bedraagt minimum 2 en maximum 5. Van dit maximum kan op gemotiveerde wijze beperkt afgeweken worden indien het maximale verhardingspercentage nog niet werd bereikt. Deze afwijking kan geen verdubbeling betekenen van het maximum aantal parkeerplaatsen.</li> <li>- De parkeerplaatsen worden minstens aangelegd in duurzame en waterdoorlatende materialen.</li> </ul> <p>De parking is inpasbaar in de landelijke omgeving en heeft een groen karakter.</p>
	<b>Art. 1.2 Landbouw</b>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied.</p> <p>Onder aan de landbouw verwante bedrijven worden verstaan: bedrijven die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van landbouwers afgenomen producten stockeren, sorteren of verpakken in verse toestand, tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn: aardappelhandelaar, graantrieerinstallatie, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoeders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractors,</p>	<p>Het gebied is bestemd voor landbouw.</p> <p>Aan landbouw verwante bedrijven zijn tevens toegelaten, voor zover hun aanwezigheid nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten.</p> <p>Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten – met inbegrip van mestbehandeling en mestvergisting – is uitgesloten.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>landbouwproefbedrijf, tuinbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve. De schaal van die bedrijven moet aansluiten bij de schaal van de activiteiten in de omgeving. Bedrijven met een groot hinterland horen niet thuis in het agrarisch gebied maar op een bedrijventerrein.</p> <p>Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: plattelandstoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten en zorgboerderijen.</p> <p>Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen.</p>	<p>Recreatief medegebruik en plattelandstoerisme zijn mogelijk als ondergeschikte functie en eigen aan het landbouwbedrijf.</p>
<p><b>Inrichting</b></p> <p>Het oprichten van gebouwen, constructies en verhardingen in functie van de hoofd- en/of nevenbestemmingen is toegelaten. Hierbij kunnen ondermeer de bestaande bedrijfsgebouwen behouden en herbruikt worden.</p> <p>Met betrekking tot de inplanting en oprichting van eventuele nieuwe gebouwen en constructies dient steeds gestreefd te worden naar een gepaste ruimtelijke inpassing in de bebouwde en onbebouwde omgeving.</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de hoofd- en/of nevenbestemmingen zijn toegelaten.</p> <p>Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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><b>Art. 2 Bufferstrook met nabestemming landbouw</b></p> <p>Categorie 'landbouw'</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>In afwachting van de nabestemming 'landbouw', wordt aan deze zone de bestemming bufferstrook gegeven. De zone dient als buffering voor het bestaande bedrijf.</p>	<p>De zone is, in afwachting van de te realiseren nabestemming, voorlopig bestemd als zone voor bufferstrook (artikel 2.1). De strook is bestemd als buffer met als doel een effectieve visuele en landschappelijke afscherming van de bedrijfsactiviteiten t.o.v. de omgeving.</p> <p>De nabestemming, 'zone voor landbouw' (artikel 2.2) treedt in werking op de datum waarop de bedrijfsvoering (verkoop van bouwmaterialen en steenkapperij) op deze locatie ophoudt te</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>De buffer is niet enkel een visuele buffer, maar bevordert eveneens de landschappelijke integratie van het bedrijf in de omgeving.</p> <p>De nabestemming landbouw gaat in vanaf de stopzetting van de bedrijvigheid als steenkapperij binnen deze zone. De bedrijvigheid van de steenkapperij wordt stopgezet bij een effectieve stopzetting van elke vorm van lokale bedrijvigheid of bij het omvormen van de steenkapperij naar een andere vorm van lokale bedrijvigheid. Het overdragen van de steenkapperij op een nieuwe zaakvoerder of het wijzigen van de rechtspersoon van het bedrijf worden hierbij op zich niet gezien als het stopzetten van de activiteit steenkapperij.</p> <p>Om deze redenen wordt een bestemming + nabestemming voor deze zone voorzien.</p> <p>Deze zone werd opgesplitst in artikel 2.1 en artikel 2.2. Het gaat steeds om hetzelfde gebied, maar afhankelijk van de situatie zijn de voorschriften van 2.1 of van 2.2 geldig.</p>	<p>bestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ofwel doordat elke vorm van bedrijfsvoering wordt stopgezet op deze locatie,</li> <li>– ofwel doordat het type van bedrijfsvoering wijzigt van steenkapperij naar een ander type van bedrijfsvoering.</li> </ul> <p>Vanaf het moment van inwerkingtreding van dit RUP tot op de datum van hoger vermeld scharniermoment zullen de voorschriften en bepalingen zoals omschreven onder artikel 1.1 van toepassing zijn op deze zone.</p> <p>Bij het van kracht worden van de nabestemming vervallen de voorschriften van artikel 1.1. De voorschriften van artikel 1.2 worden op dat moment van kracht binnen deze zone.</p>
	<p><b>Art. 2.1 Bufferstrook</b></p>
<p><b><i>Inrichting en beheer</i></b></p> <p>Er wordt een voldoende brede buffer voorzien ten opzichte van de aanpalende functies.</p> <p>De buffer vormt een visuele en landschappelijke afscherming. Om deze reden bestaat de buffer uit hoogstammig groei en een onderbegroeiing.</p>	<p>Terreinaanleg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De aanplanting en het beheer dienen te gebeuren conform de algemeen geldende voorschriften inzake groenvoorzieningen.</li> <li>– De buffer bestaat uit streekeigen en standplaatsgeschikte vegetatie. Deze buffer vormt een visuele afscherming door een combinatie van bomen, hoger struikgewas en een onderbegroeiing.</li> <li>– De strook moet integraal beplant worden; alle constructies, verhardingen en bedrijfsactiviteiten zijn verboden, behoudens een draadafsluiting.</li> <li>– De minimale breedte van de bufferstrook is conform het grafisch plan.</li> <li>– De hoogte van de buffer bedraagt minimum 2m. Een afwijking van deze hoogte is mogelijk ter hoogte van de weg Sassenhout in functie een veilige ontsluiting van het terrein.</li> <li>– In functie van de strikt noodzakelijke toegangen kan de groenbuffer beperkt worden in breedte.</li> <li>– De hoogte van de buffer bedraagt minimum 2m en is minstens gelijk aan de hoogte van de buitenopslag aanwezig op het terrein en welke gelegen is binnen een afstand van 25m van de bufferstrook.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	In deze zone dient deze groenbuffer en de groenaanplanting ingericht te worden als een streekeigen meerlagige groenbuffer. Deze groenbuffer dient ook tijdens de wintermaanden een visueel scheidende functie te vervullen.
	<b>Art. 2.2 Landbouw</b>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied.</p> <p>Onder aan de landbouw verwante bedrijven worden verstaan: bedrijven die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van landbouwers afgenomen producten stockeren, sorteren of verpakken in verse toestand, tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn: aardappelhandelaar, graantrieerinstallatie, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoeders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractors, landbouwproefbedrijf, tuinbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve. De schaal van die bedrijven moet aansluiten bij de schaal van de activiteiten in de omgeving. Bedrijven met een groot hinterland horen niet thuis in het agrarisch gebied maar op een bedrijventerrein.</p> <p>Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: plattelandstoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten en zorgboerderijen.</p> <p>Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruinten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen.</p>	<p>Het gebied is bestemd voor landbouw.</p> <p>Aan landbouw verwante bedrijven zijn tevens toegelaten, voor zover hun aanwezigheid nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten.</p> <p>Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten – met inbegrip van mestbehandeling en mestvergisting – is uitgesloten.</p> <p>Recreatief medegebruik en plattelandstoerisme zijn mogelijk, als ondergeschikte functie en eigen aan het landbouwbedrijf.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Inrichting</b></p> <p>Het oprichten van gebouwen, constructies en verhardingen in functie van de hoofd- en/of nevenbestemmingen is toegelaten. Hierbij kunnen ondermeer de bestaande bedrijfsgebouwen behouden en herbruikt worden.</p> <p>Met betrekking tot de inplanting en oprichting van eventuele nieuwe gebouwen en constructies dient steeds gestreefd te worden naar een gepaste ruimtelijke inpassing in de bebouwde en onbebouwde omgeving.</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de hoofd- en/of nevenbestemmingen zijn toegelaten.</p> <p>Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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><b>Art. 3 Ontsluiting</b></p> <p>Categorie 'bedrijvigheid'</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Het volledige deelplangebied kan slechts langs één punt ontsloten worden. Deze ontsluiting gebeurt aan de zijde van Sassenhout voorzien worden.</p> <p>De symbolische aanduiding van het ontsluitingspunt, zoals weergegeven op het grafisch plan, is louter indicatief. De keuze van de effectieve plaats van het ontsluitingspunt, dient duurzaam en rationeel te gebeuren zodat de kortst mogelijke ontsluitingsverharding kan worden aangelegd. Bovendien dient de plaats van het ontsluitingspunt een verkeersveilige aansluiting op de openbare weg te garanderen.</p>	<p>Er kan slechts één ontsluitingspunt voor gemotoriseerd verkeer toegestaan worden</p>
<p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>Het ontsluitingspunt kan verhard worden, ook al is deze buiten de bebouwingsgrens gelegen.</p> <p>De verhardingswijze en de buffering van hemelwater dient te gebeuren volgens de inrichtingsprincipes zoals weergegeven in de onderliggende zone.</p>	<p>De aan te leggen verharde strook ter ontsluiting van het deelplangebied blijft beperkt tot een breedte van maximaal 5 meter.</p> <p>Het verhardingsmateriaal en het bufferen van hemelwater dient in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van de onderliggende zone te gebeuren.</p>



## 4 RUP 04: Willems

### 4.1 Algemene voorschriften

#### 4.1.1 Terminologie

##### **Bebouwbare zone**

een op het grafisch plan afgebakende zone waarbinnen bebouwing kan worden opgericht

##### **Bijgebouw**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

##### **Bouwhoogte**

afstand gemeten van het grondpeil tot het hoogste punt van een gebouw

##### **Bouwvolume**

het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld

##### **Constructie**

een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds

##### **Functie**

het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een deel ervan

##### **Gebouw**

bouwwerk dat een toegankelijke overdekte ruimte vormt die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is

##### **Gebouwencomplex**

een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen

##### **Handelingen**

werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties

##### **Herbouwen**

een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen

##### **Hoofdbestemming**

de belangrijkste toegelaten activiteit binnen één bestemmingsstrook

##### **Hoofdzakelijk vergund**

een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat betreft de functie
- overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien tenminste 90% van het bruto-bouwvolume van de constructies, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft

##### **Kleine landschapselementen (KLE)**

strook-, lijn- en puntvormige elementen in het landschap. Ze komen voor in de vorm van beplanting, struwelen, bomenrijen, bosjes, grachten, beken, solitaire bomen, e.d.

##### **Kroonlijst**

horizontale vooruitspringende lijst tussen de gevel en het dak, die de dakgoot draagt

##### **Kroonlijsthoogte**

afstand gemeten van het grondpeil tot de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand

##### **Nabestemming**

nieuwe bestemming die na verloop van een bepaalde tijd de bestaande bestemming vervangt

### **Nevenbestemming**

een toegelaten activiteit die ten aanzien van de hoofdbestemming van secundair belang is

### **Nokhoogte**

afstand gemeten van het grondpeil (nulpas) tot het hoogste punt van een gebouw

### **Onderhoudswerken**

werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen

### **Stabiliteitswerken**

werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals:

- het vervangen van dakgebinten of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,
- het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen

### **Streekeigen beplanting**

bepanting samengesteld uit soorten die typisch en eigen aan de streek zijn zodat ze aangepast zijn aan het klimaat en de bodemsamenstelling, bovendien zijn ze beter bestand tegen ziektes

### **Streekeigen meerlagige groenbuffer**

aanplanting, bestaande uit streekeigen beplanting die zowel een kruidlaag als een struiklaag en boomlaag bevatten, met als doel achterliggende constructies of inrichtingen visueel te scheiden van de omgeving of deze landschappelijk te integreren in de omgeving

### **Verbouwen**

aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor tenminste 60% behouden worden

### **Woning**

elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande

### **Zonevreemde constructie**

hetzij een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en die niet gelegen is binnen een niet-vervallen

verkaveling, hetzij een constructie die gelegen is in een reservatiestrook en die niet behoort tot de nutwerken waarvoor de reservatiestrook is afgebakend

## **4.1.2 Algemeen geldende voorschriften**

Behoudens anders luidende bepalingen in de bijzondere voorschriften

### **Contextuele inpassing**

Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving.

Elke verbouwing of nieuwbouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie.

Gekoppelde en aaneengesloten gebouwen dienen een harmonisch en aangepast geheel te vormen.

De keuze van gevelmaterialen dient een goede akoestische isolatie naar de omgeving te garanderen, in het bijzonder voor gebouwen waar lawaaiërende activiteiten plaatsvinden.

Compacte gebouwen en zuinig ruimtegebruik genieten de voorkeur; de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen in één compact volume dient absoluut nagestreefd.

De stedenbouwkundige aanvraag wordt beoordeeld in functie van de harmonische inpassing in de omgeving en het landschap. De vergunning verlenende overheid onderzoekt de geslaagdheid van de contextuele inpassing, onder meer gebaseerd op:

- de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project;
- de ruimtelijke draagkracht,;
- de relatie tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend).

### **Materiaalgebruik voor gebouwen en constructies**

- De dakvorm en materialen gebruikt bij het bouwen van nieuwe gebouwen en constructies, of gebruikt bij het verbouwen of uitbreiden van de bestaande gebouwen en constructies, moeten steeds esthetisch verantwoord zijn en op elkaar worden afgestemd.
- Alle gevels moeten afgewerkte gevels zijn.
- Akoestische isolatie naar de omgeving moet gegarandeerd worden.

- Bij de beoordeling van het materiaalgebruik bij een vergunningsaanvraag zijn zeker volgende elementen van belang:
  - De materialen moeten passen in de omgeving
  - De materialen moeten afgestemd worden op het normale materiaalgebruik in de omgeving
  - De materialen moeten degelijk, duurzaam en uit esthetisch standpunt verantwoord zijn.
  - Een sober en ingetogen kleurgebruik is aangewezen.
- Volgende materialen zijn niet toegelaten voor (delen van) de gebouwen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg:
  - Industriële materialen
  - Spiegelglas
  - boogloods

### **Uitrustingen en voorzieningen**

Infrastructuur voor nutsvoorzieningen, vuilnisbakken, zitbanken, erfscheidingen, openbare (sfeer)verlichting, fietsenstallingen en ander straatmeubilair mogen op een oordeelkundig gekozen plaats in het plangebied ingeplant worden (tenzij anders aangegeven in de bijzondere bepalingen) op voorwaarde dat:

- Ze niet louter als decoratief element voorzien worden, maar een functie kunnen vervullen in het plangebied
- Ze niet hinderlijk zijn bij het uitoefenen van de activiteiten in het plangebied. Specifiek voor de openbare (sfeer)verlichting moet er zorg voor gedragen worden dat de lichtvervuiling naar de omgeving toe minimaal is.
- Technische installaties in verband met nutsvoorzieningen, pomphuisjes en elektriciteitscabines sluiten aan bij de gebouwen, tenzij dit vanuit technisch-functioneel oogpunt onmogelijk is.

### **Vellen van bomen**

- Het integreren van de eventueel aanwezige hoogstammige bomen binnen de terreinaanleg dient nagestreefd.
- Op de stedenbouwkundige aanvraag moeten alle te kappen bomen aangeduid zijn.

### **Erfscheidingen**

Behoudens anders bepaald in specifieke voorschriften:

- Behoudens beplantingen mogen erfscheidingen slechts worden uitgevoerd in palen met draadwerk of met een hekwerk, eventueel gecombineerd met

betonpanelen of metselwerk van maximum 50 cm hoog; het draadwerk is eventueel begroeid met klimplanten of kan worden gecombineerd met hagen.

- De maximale hoogte van de afsluiting bedraagt 3 meter.
- Niet toegelaten types afsluitingen zijn: gemetselde tuinmuren (ook geen lage muurtjes), hoge betonpanelen of betonpalen met draadvulling, houten (decoratieve) tuinpanelen, panelen of roosters uit andere materialen.

### **Publiciteit**

- Indien het bedrijf publiciteit wenst te maken voor de eigen activiteiten, dient dit sober te zijn en afgestemd te worden op de omgeving; verblindende (licht)effecten en felle kleuren zijn niet toegelaten. Lichtreclame is niet toegelaten, een bescheiden verlichting van de reclame is toegelaten.
- Niet toegelaten: het aanbrengen van publiciteit op of boven daken, het aanbrengen van publiciteit op gebouwen die uitsluitend voor bewoning dienen, het schilderen van publiciteit op gevels, het aanbrengen van reclame ten behoeve van derden die niet op de locatie gevestigd zijn.

### **Groenvoorzieningen**

#### **Aanleg**

- Alle groenvoorzieningen die voorkomen in de verschillende zones van het plangebied moeten bestaan uit inheemse planten, struiken en bomen, welke zijn aangepast aan de bodemsamenstelling.
- De buffers uit het plangebied dienen gerealiseerd te zijn bij de aanvraag voor het verkrijgen van een eerste stedenbouwkundige vergunning na goedkeuring van het RUP. Indien dit niet zo is, kan geen stedenbouwkundige vergunning verkregen worden. (m.u.v. de buffers op bestaande, vergunde gebouwen en toegangsweg)
- Om het behoud van bestaande bomen en struiken te verzekeren binnen de bufferstroken, moeten bij de bouw- en wegeniswerken volgende maatregelen in acht genomen worden:
  - Tijdens de werken moet de stam beschermd worden door bv. een omheining.
  - Het is niet toegelaten takken te verwijderen of in de wortelzone op te hogen, uit te graven, met zwaar materieel te komen of te stapelen. Bij bemaling dient de boom water gegeven.
  - Binnen de bufferstrook is de aanleg van een talud toegelaten. Het talud heeft een maximale hoogte van 2 m en de beplanting dient permanent gehandhaafd te blijven.

### **Beheer**

- Voor buffers van 3 meter en breder: om de dichtheid van het scherm te garanderen, zullen de laagstammige elementen van de houtkant regelmatig gesnoeid en in cycli van 5 à 10 jaar gekapt worden, met behoud van de wortel. Dit kappen mag nooit in één keer gebeuren, maar moet gefaseerd worden om de visuele afscherming permanent te garanderen.
- Voor buffers van minder dan 3 meter die als haag of groenscherm worden aangelegd, dient een aangepast haagbeheer te gebeuren. De visuele afscherming moet permanent worden gegarandeerd.

### **Verhardingen**

- De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan.
- In het aanvraagdossier moet door de aanvrager worden aangetoond dat de voorziene verhardingen en erftoegangen functioneel noodzakelijk zijn. De functie (oprit, parkeerplaats, sportterrein, terras, brandweg...) en materiaalomschrijving dienen duidelijk te worden weergegeven op de bouwplannen.

### **Buitenstockage**

- Een bedrijf mag slechts stapelen in open lucht voor zover dit niet zichtbaar is buiten het bedrijfsterrein. Daarom dient een visuele afscherming voorzien te worden d.m.v. groenaanplantingen (hagen, struiken en/of bomen) of vaste schermen (betonpanelen, metselwerk of hout) die bij voorkeur worden begroeid met klimplanten (klimop, wingerd,...). De hagen en vaste schermen hebben een maximale hoogte van 3 meter, tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften. De maximale stapelhoogte mag de hoogte van de haag of het vaste scherm niet overschrijden, tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften.

### **Wijzigingen van het bodemreliëf**

- Tenzij anders vermeld in de bijzondere voorschriften is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het straatniveau.

### **Hemel- en afvalwater**

#### *Hemelwater*

Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. De

afwatering van hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel. Enkel bij gevaar voor verontreiniging van dit water, dient het apart opgevangen en afgevoerd te worden naar de riolering

Hemelwater wordt maximaal herbruikt. Voorkeur gaat uit naar volgende prioriteitenvolgorde: hergebruik, infiltratie, buffering en vertraagde afvoer. Indien toch geloosd moet worden op oppervlaktewater of openbare RWA moet het maximale lozingsdebiet afgestemd worden met de hoeveelheid ontvangen hemelwater.

In het vergunningsdossier wordt duidelijk aangegeven welke maatregelen inzake hergebruik, buffering en/of infiltratie genomen worden om deze doelstelling te bereiken. Mogelijkheden zijn:

- Aansluiten toiletten op hemelwater, buitenkraan,...
- Groendak, indien nodig aangevuld met voldoende gedimensioneerd infiltratiebekken
- Een voldoende gedimensioneerd infiltratiebekken of een voldoende gedimensioneerd bufferbekken dat periodiek wordt geleidigd (bij voorkeur voorafgegaan door een hemelwaterput voor hergebruik)

Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen bijkomende voorwaarden m.b.t. de waterhuishouding opgelegd worden.

De maatregelen inzake waterhuishouding dienen gerealiseerd ten laatste tegelijkertijd met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning.

#### *Uitzonderingen*

Indien zich problemen voordoen m.b.t. de afwatering van (een deel van) het plangebied, dan mag de nodige infrastructuur voor een drainagesysteem voorzien worden:

- Deze infrastructuur mag het uitoefenen van de activiteiten in het plangebied niet hinderen
- Deze infrastructuur moet onopvallend geïntegreerd worden in de omgeving
- Op de plaatsen waar de grachten de wegenis kruisen of waar toegangen tot de aanliggende zones genomen moeten kunnen worden, mogen duikers of overbruggingen geplaatst worden.

#### *Afvalwater*

De infrastructuur die nodig is voor het verwijderen van afvalwater conform de geldende milieuwetgeving (zoneringsplannen, Vlarem) kan op een oordeelkundig gekozen plaats binnen de zones van het plangebied voorzien worden op voorwaarde dat:

- De infrastructuur het uitvoeren van de activiteiten in het plangebied niet hindert
- De infrastructuur onopvallend geïntegreerd wordt in de omgeving
- Brandveiligheid
- Er dient steeds rekening gehouden met de richtlijnen van de brandweer betreffende de bereikbaarheid van de gebouwen. Geen parkeerplaatsen, stapelplaatsen,... mogen de toegankelijkheid voor de brandweer hinderen.
- Brandwegen of voorzieningen voor brandveiligheid zijn steeds mogelijk op advies van de brandweer in het volledige plangebied. De aanwezige bufferzones op het bedrijfsterrein moeten daarbij zoveel mogelijk worden gevrijwaard.
- Indien het afvalwater niet op een riolering wordt aangesloten of via een zuiveringsinstallatie kan worden geloosd, dan dienen binnen het plangebied maatregelen te worden genomen om het afvalwater ter plaatse te zuiveren.

#### ***Detailering stedenbouwkundige aanvraag***

Volgende elementen dienen op elke stedenbouwkundige aanvraag duidelijk te worden aangegeven of vermeld:

- Te behouden en te kappen bomen
- Wijze van groenaanleg
- vermelding van functie (oprit, parkeerplaats, stapelplaats, laad- en loskade, terras, ...) en materiaalomschrijving voor verharde delen.
- Voorzieningen voor brandbestrijding en publiciteit.
- Voorzieningen voor de buffering en infiltratie van regenwater

#### ***Overgangsbepalingen***

Indien in het plangebied bestaande vergunde of vergund geachte constructies/gebouwen aanwezig zijn die in strijd met de voorschriften en aanduidingen van onderhavig grafisch plan zijn, gelden volgende bepalingen:

- aan deze constructies kunnen instandhoudingswerken worden uitgevoerd die geen betrekking hebben op de stabiliteit
- deze constructies kunnen niet verbouwd worden
- wanneer de constructie om een of andere reden onbruikbaar wordt (bv. door brand) kan ze niet heropgebouwd worden

#### ***Seveso-inrichtingen***

Geen enkel van de in dit RUP opgenomen locaties komt in aanmerking voor de inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid 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 de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.'

#### ***Toegankelijkheid***

- De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.
- Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerkgesteld wordt, moeten maximaal voldoen aan de toegankelijkheidsnormen voor personen met een verminderde mobiliteit.
- Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerkgesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van de toegankelijkheidsnormen vragen, zo deze niet bij wet of besluit verplicht zijn.
- In het algemeen mag slechts van de toegankelijkheidsvoorschriften worden afgeweken voor zover de te nemen maatregelen niet bij wet of besluit verplicht zijn voor zover uitdrukkelijk wordt gemotiveerd dat de te volgen maatregelen redelijkerwijs


## 4.2 Voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p><b>Art. 1 Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's</b>            Categorie 'bedrijvigheid'</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Seveso-inrichtingen niet toegelaten.</p> <p>Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid 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 de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.</p> <p>De vestiging van louter commerciële en dienstverlenende bedrijven is niet wenselijk. Dit houdt in dat er steeds een verwerkende activiteit uitgevoerd moet worden. Een beperkte oppervlakte voor bedrijfskantoren is toegelaten.</p>	<p>De zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijven of kleine en middelgrote ondernemingen met een verzorgend karakter voor de omgeving en waarvan de schaal aansluit bij de omgeving. Bestaande bedrijven die binnen het gebied behoorlijk vergund zijn op het moment van de goedkeuring van het RUP, kunnen, ook wanneer de schaal van de bedrijvigheid de louter lokale activiteiten overschrijdt, behouden blijven.</p> <p>Het bedrijf heeft als hoofdactiviteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Productie, opslag, be- en verwerking van goederen, werkplaatsen voor het onderhouden van de eigen machines en voertuigen</li> </ul> <p><i>Nevenbestemming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gerelateerde kantoren met een beperkte oppervlakte.</li> </ul> <p><i>Anderse toegelaten activiteiten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Milieu-inrichtingen: elementen die het noodzakelijke gevolg zijn van de geldende wetgeving.</li> </ul> <p><i>Niet-toegelaten activiteiten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Sterk verkeersgenererende activiteiten na stopzetting van de huidige transportactiviteit</li> <li>– Seveso-inrichtingen</li> <li>– Louter kleinhandel</li> <li>– Voor de omgeving hinderlijke bedrijven die lawaai, onaangename geuren en stof veroorzaken, water-, bodem- of luchtvervuiling teweegbrengen (vervuilende en milieubelastende activiteiten).</li> <li>– Louter residentiële woningbouw</li> <li>– Boogloodsen</li> <li>– Openlucht opslag van zout</li> </ul>
<p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p><i>Verhardingen</i></p>	<p><i>Verhardingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verharding binnen het plangebied dient te worden beperkt. Enkel verharding die strikt</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Er moet vermeden worden dat de gehele zone verhard wordt. Om deze reden wordt verharding beperkt tot een minimum. Deze beperking van de te verharde oppervlakte draagt bij tot een betere inpassing binnen de omgeving.</p> <p><i>Opslag</i></p> <p>Openlucht stapelplaatsen mogen niet zichtbaar zijn vanuit de omgeving. Ze mogen niet storend zijn vanuit de omgeving. Om deze redenen dienen deze stapelplaatsen landschappelijk geïntegreerd te worden. Buitenopslag wordt omgeven door een buffer of haag en op deze manier van het oog onttrokken. De hoogte van de buffer rond het terrein is afhankelijk van de hoogte van de buitenopslag aanwezig op het terrein.</p> <p><i>Parking</i></p> <p>Parkeren gebeurt op het eigen terrein. Het openbaar domein wordt niet gebuikt in functie van parkeren. In functie van een kwaliteitsvolle buiteninrichting en een efficiënt ruimtegebruik worden parkeervoorzieningen maximaal gebundeld. Om de impact van de parkeerinrichtingen op de waterhuishouding zo beperkt mogelijk te houden, wordt extra aandacht gegeven aan een groen en natuurlijk karakter van de parking. De parkeervoorzieningen dienen omgeven te worden door een buffer/haag, waardoor deze elementen niet zichtbaar zijn/storend zijn vanuit de omgeving.</p> <p>Het woon-werkverkeer is beperkt. De vrachtwagens vertrekken vanuit de woonplaats van de chauffeurs.</p> <p><i>Laden/lossen</i></p> <p>Laden, lossen en het wegen van de vrachten gebeurt binnen de grenzen van het plangebied om de verkeersveiligheid van de Poederleeseweg te garanderen.</p>	<p>noodzakelijk is in functie van de bedrijfsvoering kan worden toegelaten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De uitvoering van de verhardingen is vrij in zoverre voldaan is aan de algemeen geldende voorschriften inzake infiltratie en afvoer van hemelwater. De voorzieningen voor infiltratie en/of buffering van hemelwater dienen binnen de bouwzone gerealiseerd te worden.</li> <li>– Aanleg van verhardingen gebeurt bij voorkeur in waterdoorlatende materialen. Er dient voldaan aan de algemeen geldende voorschriften inzake afwatering van hemel- en afvalwater. De voorzieningen voor infiltratie en/of buffering van hemelwater dienen binnen deze zone te gebeuren en mag niet afgewenteld worden op de (groen)bufferstrook.</li> </ul> <p><i>Opslag</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Openlucht stapelplaatsen dienen landschappelijk geïntegreerd te worden. De parkeervoorzieningen en buitenopslag dienen omgeven te worden door een buffer/haag, waardoor deze elementen niet zichtbaar zijn/ storend zijn vanuit de omgeving.</li> <li>– De hoogte van de buffer bedraagt minimum 2m, gemeten vanaf het maaiveld ter plaatse. De hoogte van de buffer wordt in ieder geval minimaal gelijk gesteld aan de hoogte van de buitenopslag aanwezig op het terrein, gelegen binnen een afstand van 25m van de betreffende bufferstrook.</li> </ul> <p><i>Parking</i></p> <p>Overeenkomstig de aard en de schaal van de activiteit dienen er binnen de contouren van het plangebied voldoende parkeerplaatsen ingericht te worden voor werknemers en voor cliënteel/bezoekers. Het aanpalende openbaar domein wordt niet in gebruik genomen om te parkeren.</p> <p>Het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers/cliënteel en werknemers bedraagt minimum 2 en maximum 10. Van dit maximum kan op gemotiveerde wijze beperkt afgeweken worden indien het maximale verhardingspercentage nog niet werd bereikt. Deze afwijking kan geen verdubbeling betekenen van het maximaal aantal parkeerplaatsen.</p> <p>De parkeerplaatsen worden minstens aangelegd in duurzame en waterdoorlatende verhardingen.</p> <p>De parking is inpasbaar in de landelijke omgeving en heeft een groen karakter.</p> <p><i>Laden/lossen</i></p> <p>Laden en lossen gebeurt volledig op het eigen terrein.</p> <p>De weegbrug wordt zodanig geplaatst dat het wegen kan gebeuren op het bedrijfsterrein zonder hinder van het verkeer op Poederleeseweg.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>Om de dynamiek van de zone te beperken en te voorkomen dat de zone ingevuld wordt door meerdere bedrijven met elk een specifiek mobiliteitsprofiel, wordt opgelegd dat het westelijk gedeelte van het plangebied slechts benut mag worden door één bedrijf.</p> <p>De inrichting van het gebied dient zo te gebeuren dat een goede nabuurschap met de omgeving gegarandeerd is.</p> <p><i>Gebouwen en constructies</i></p> <p>Voor de inrichting van bebouwing wordt een maximale bebouwingsgraad opgelegd. Deze maximale bebouwingsgraad heeft als doel om verdere uitdeining van de bebouwing tegen te gaan en de impact op de omgeving te beperken tot een minimum.</p> <p>Deze maximale bebouwingsgraad is gebaseerd op de behoeften aangegeven in het planologisch attest. Hierin werd enkel een korte termijnvisie weergegeven.</p>	<p><b>Art. 1.1 Westelijk gedeelte plangebied</b></p> <p>De zone biedt plaats aan maximaal 1 bedrijf.</p> <p><i>Gebouwen en constructies</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De bebouwingsgraad van het plangebied bedraagt maximaal 25%. Maximaal 1/10<sup>de</sup> hiervan kan in gebruik genomen worden voor kantoren.</li> <li>– De bouwvolumes dienen te worden voorzien in één ruimtelijk geheel, binnen een zo compact mogelijke zone, aansluitend op de Poederleeseweg.</li> <li>– De bouwhoogte van bestaande gebouwen moet beperkt blijven tot de oorspronkelijke en vergunde bouwhoogte. Bij nieuwbouw bedraagt de maximale bouwhoogte 13 m. De dakhelling van het gebouw bedraagt maximaal 45°.</li> <li>– De vormgeving en het materiaalgebruik dienen aangepast te zijn aan de continuïteit van het straatbeeld en moeten steeds in overeenstemming zijn met het historisch, landschappelijk en natuurlijk karakter van de omgeving.</li> <li>– De keuze van gevelmaterialen van de productieruimten dient een goede akoestische isolatie naar de omgeving te garanderen.</li> </ul>
<p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>Ook hier wordt dynamiek van de zone (gelet op eventuele toekomstige ontwikkelingen) beperkt. Deze oostelijke zone mag slechts in gebruik genomen worden door één bedrijf.</p> <p>De inrichting van het gebied dient zo te gebeuren dat een goede nabuurschap met de omgeving gegarandeerd is.</p> <p><i>Gebouwen en constructies</i></p> <p>Voor de inrichting van bebouwing wordt een maximale bebouwingsgraad opgelegd. Deze maximale bebouwingsgraad heeft als doel om verdere uitdeining van de bebouwing tegen te gaan en de impact op de omgeving te beperken tot een minimum.</p> <p>Deze maximale bebouwingsgraad is gebaseerd op de behoeften aangegeven in het planologisch attest. Hierin werd enkel een kortetermijnvisie weergegeven. Deze visie werd bijna volledig gerealiseerd.</p>	<p><b>Art. 1.2 Oostelijk gedeelte plangebied</b></p> <p>De zone biedt plaats aan maximaal 1 bedrijf.</p> <p><i>Gebouwen en constructies</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De bebouwingsgraad van het plangebied bedraagt maximaal 50%. Maximaal 1/10<sup>de</sup> hiervan kan in gebruik genomen worden voor kantoren.</li> <li>–</li> <li>– De bepalingen zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn van toepassing op de zonevreemde woningen.</li> <li>– De bedrijfswoning dient geïntegreerd te worden in het bedrijfsgebouw en vormt één architecturaal geheel met het bedrijf. Bijkomende woningen worden niet toelaten in het plangebied.</li> <li>– De bouwvolumes dienen te worden voorzien in één ruimtelijk geheel, binnen een zo compact mogelijke zone, aansluitend op de weg Sassenhout en de Poederleeseweg.</li> <li>– De bouwhoogte van bestaande gebouwen moet beperkt blijven tot de oorspronkelijke en</li> </ul>



Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Bij reorganisatie van het oostelijk gedeelte van het plangebied dient een nieuwe bedrijfswoning (ter vervanging van de oude) inpandig aan het bedrijfsgebouw gerealiseerd te worden.</p>	<p>vergunde bouwhoogte. Bij nieuwbouw bedraagt de maximale kroonlijsthoogte van gebouwen en constructies 7m, met een maximale bouwhoogte van 11m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De vormgeving en het materiaalgebruik dienen aangepast te zijn aan de continuïteit van het straatbeeld en moeten steeds in overeenstemming zijn met het historisch, landschappelijk en natuurlijk karakter van de omgeving.</li> </ul>
	<p><b>Art. 2 Bufferstrook</b> Categorie 'bedrijvigheid'</p>
<p><b>Bestemming</b></p>	<p>De strook is bestemd als buffer met als doel een effectieve visuele en landschappelijke afscherming van de bedrijfsactiviteiten t.o.v. de omgeving.</p>
<p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>Er wordt een voldoende brede buffer voorzien ten opzichte van de aanpalende functies. De aanwezige bosstructuren worden in de mate van het mogelijke behouden.</p> <p>In het oostelijk gedeelte van het plangebied wordt een voldoende buffering voorzien naar de aanpalende woningen.</p> <p>De buffer vormt een visuele en landschappelijke afscherming. Om deze reden bestaat de buffer uit hoogstammig groei en een onderbegroeiing.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De aanplanting en het beheer dienen te gebeuren conform de algemeen geldende voorschriften inzake groenvoorzieningen.</li> <li>- De strook moet integraal, met uitzondering van de noodzakelijke in- en uitritten, beplant worden. alle constructies, verhardingen en bedrijfsactiviteiten zijn verboden, behoudens een draadafsluiting.</li> <li>- De breedte van de buffer is conform de breedte aangeduid op het grafisch plan.</li> <li>- Bestaande beboste groenstructuren worden in de mate van het mogelijke behouden en geïntegreerd in de bufferstrook.</li> <li>- De bufferstrook bestaat uit streekeigen en standplaatsgeschikte vegetatie bestaande uit hoogstammig groen aangevuld met een onderbegroeiing.</li> <li>- De hoogte van de buffer bedraagt minimum 2m en is minstens gelijk aan de hoogte van de buitenopslag aanwezig op het terrein en welke gelegen is binnen een afstand van 25m van de bufferstrook.</li> </ul>
	<p><b>Art. 3 Ontsluiting</b> Categorie 'bedrijvigheid'</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Het volledige deelplangebied kan slechts langs één punt ontsloten worden. Deze ontsluiting gebeurt aan de zijde van Sassenhout voorzien worden.</p> <p>De symbolische aanduiding van het ontsluitingspunt, zoals weergegeven op het grafisch plan, is louter indicatief. De keuze van de effectieve plaats van het ontsluitingspunt, dient duurzaam en rationeel te gebeuren zodat de kortst mogelijke ontsluitingsverharding kan worden aangelegd. Bovendien dient de plaats van het ontsluitingspunt een verkeersveilige aansluiting op</p>	<p>Er kan slechts één ontsluitingspunt voor gemotoriseerd verkeer toegestaan worden per deelgebied</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
de openbare weg te garanderen.	
<p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>Het ontsluitingspunt kan verhard worden, ook al is deze buiten de bebouwingsgrens gelegen.</p> <p>De verhardingswijze en de buffering van hemelwater dient te gebeuren volgens de inrichtingsprincipes zoals weergegeven in de onderliggende zone.</p>	<p>De aan te leggen verharde strook ter ontsluiting van het deelplangebied blijft beperkt tot een breedte van maximaal 5 meter.</p> <p>Het verhardingsmateriaal en het bufferen van hemelwater dient in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van de onderliggende zone te gebeuren.</p>

## 5 RUP 05: Webo

### 5.1 Algemene voorschriften

#### 5.1.1 Terminologie

##### **Bebouwbare zone**

een op het grafisch plan afgebakende zone waarbinnen bebouwing kan worden opgericht

##### **Bijgebouw**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

##### **Bouwhoogte**

afstand gemeten van het grondpeil tot het hoogste punt van een gebouw

##### **Bouwvolume:**

het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld

##### **Constructie**

een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds

##### **Functie**

het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een deel ervan

##### **Gebouw**

bouwwerk dat een toegankelijke overdekte ruimte vormt die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is

##### **Gebouwencomplex**

een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen

##### **Handelingen**

werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties

##### **Herbouwen**

een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen

##### **Hoofdbestemming**

de belangrijkste toegelaten activiteit binnen één bestemmingsstrook

##### **Hoofdzakelijk vergund**

een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat betreft de functie
- overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien tenminste 90% van het bruto-bouwvolume van de constructies, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft

##### **Kleine landschapselementen (KLE)**

strook-, lijn- en puntvormige elementen in het landschap. Ze komen voor in de vorm van beplanting, struwelen, bomenrijen, bosjes, grachten, beken, solitaire bomen, e.d.

##### **Kroonlijst**

horizontale vooruitspringende lijst tussen de gevel en het dak, die de dakgoot draagt

##### **Kroonlijsthoogte**

afstand gemeten van het grondpeil tot de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand

##### **Nabestemming**

nieuwe bestemming die na verloop van een bepaalde tijd de bestaande bestemming vervangt

### **Nevenbestemming**

een toegelaten activiteit die ten aanzien van de hoofdbestemming van secundair belang is

### **Nokhoogte**

afstand gemeten van het grondpeil (nulpas) tot het hoogste punt van een gebouw

### **Onderhoudswerken**

werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen

### **Stabiliteitswerken**

werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals:

- het vervangen van dakgebinten of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,
- het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen

### **Streekeigen beplanting**

beplanting samengesteld uit soorten die typisch en eigen aan de streek zijn zodat ze aangepast zijn aan het klimaat en de bodemsamenstelling, bovendien zijn ze beter bestand tegen ziektes

### **Streekeigen meerlagige groenbuffer**

aanplanting, bestaande uit streekeigen beplanting die zowel een kruidlaag als een struiklaag en boomlaag bevatten, met als doel achterliggende constructies of inrichtingen visueel te scheiden van de omgeving of deze landschappelijk te integreren in de omgeving

### **Verbouwen**

aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor tenminste 60% behouden worden

### **Woning**

elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande

### **Zonevreemde constructie**

hetzij een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en die niet gelegen is binnen een niet-vervallen

verkaveling, hetzij een constructie die gelegen is in een reservatiestrook en die niet behoort tot de nutwerken waarvoor de reservatiestrook is afgebakend

## **5.1.2 Algemeen geldende voorschriften**

Behoudens anders luidende bepalingen in de bijzondere voorschriften

### **Contextuele inpassing**

Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving.

Elke verbouwing of nieuwbouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie.

Gekoppelde en aaneengesloten gebouwen dienen een harmonisch en aangepast geheel te vormen.

De keuze van gevelmaterialen dient een goede akoestische isolatie naar de omgeving te garanderen, in het bijzonder voor gebouwen waar lawaaiërende activiteiten plaatsvinden.

Compacte gebouwen en zuinig ruimtegebruik genieten de voorkeur; de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen in één compact volume dient absoluut nagestreefd.

De stedenbouwkundige aanvraag wordt beoordeeld in functie van de harmonische inpassing in de omgeving en het landschap. De vergunning verlenende overheid onderzoekt de geslaagdheid van de contextuele inpassing, onder meer gebaseerd op:

- de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project;
- de ruimtelijke draagkracht,;
- de relatie tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend).

### **Materiaalgebruik voor gebouwen en constructies**

- De dakvorm en materialen gebruikt bij het bouwen van nieuwe gebouwen en constructies, of gebruikt bij het verbouwen of uitbreiden van de bestaande gebouwen en constructies, moeten steeds esthetisch verantwoord zijn en op elkaar worden afgestemd.
- Alle gevels moeten afgewerkte gevels zijn.
- Akoestische isolatie naar de omgeving moet gegarandeerd worden.

- Bij de beoordeling van het materiaalgebruik bij een vergunningsaanvraag zijn zeker volgende elementen van belang:
  - De materialen moeten passen in de omgeving
  - De materialen moeten afgestemd worden op het normale materiaalgebruik in de omgeving
  - De materialen moeten degelijk, duurzaam en uit esthetisch standpunt verantwoord zijn.
  - Een sober en ingetogen kleurgebruik is aangewezen.
- Volgende materialen zijn niet toegelaten voor (delen van) de gebouwen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg:
  - Industriële materialen
  - Spiegelglas
  - boogloods

#### **Uitrustingen en voorzieningen**

Infrastructuur voor nutsvoorzieningen, vuilnisbakken, zitbanken, erfscheidingen, openbare (sfeer)verlichting, fietsenstallingen en ander straatmeubilair mogen op een oordeelkundig gekozen plaats in het plangebied ingeplant worden (tenzij anders aangegeven in de bijzondere bepalingen) op voorwaarde dat:

- Ze niet louter als decoratief element voorzien worden, maar een functie kunnen vervullen in het plangebied
- Ze niet hinderlijk zijn bij het uitoefenen van de activiteiten in het plangebied. Specifiek voor de openbare (sfeer)verlichting moet er zorg voor gedragen worden dat de lichtvervuiling naar de omgeving toe minimaal is.
- Technische installaties in verband met nutsvoorzieningen, pomphuisjes en elektriciteitscabines sluiten aan bij de gebouwen, tenzij dit vanuit technisch-functioneel oogpunt onmogelijk is.

#### **Vellen van bomen**

- Het integreren van de eventueel aanwezige hoogstammige bomen binnen de terreinaanleg dient nagestreefd.
- Op de stedenbouwkundige aanvraag moeten alle te kappen bomen aangeduid zijn.

#### **Erfscheidingsen**

Behoudens anders bepaald in specifieke voorschriften:

- Behoudens beplantingen mogen erfscheidingsen slechts worden uitgevoerd in palen met draadwerk of met een hekwerk, eventueel gecombineerd met

betonpanelen of metselwerk van maximum 50 cm hoog; het draadwerk is eventueel begroeid met klimplanten of kan worden gecombineerd met hagen.

- De maximale hoogte van de afsluiting bedraagt 3 meter.
- Niet toegelaten types afsluitingen zijn: gemetselde tuinmuren (ook geen lage muurtjes), hoge betonpanelen of betonpalen met draadvulling, houten (decoratieve) tuinpanelen, panelen of roosters uit andere materialen.

#### **Publiciteit**

- Indien het bedrijf publiciteit wenst te maken voor de eigen activiteiten, dient dit sober te zijn en afgestemd te worden op de omgeving; verblindende (licht)effecten en felle kleuren zijn niet toegelaten. Lichtreclame is niet toegelaten, een bescheiden verlichting van de reclame is toegelaten.
- Niet toegelaten: het aanbrengen van publiciteit op of boven daken, het aanbrengen van publiciteit op gebouwen die uitsluitend voor bewoning dienen, het schilderen van publiciteit op gevels, het aanbrengen van reclame ten behoeve van derden die niet op de locatie gevestigd zijn.

#### **Groenvoorzieningen**

##### *Aanleg*

- Alle groenvoorzieningen die voorkomen in de verschillende zones van het plangebied moeten bestaan uit inheemse planten, struiken en bomen, welke zijn aangepast aan de bodemsamenstelling.
- De buffers uit het plangebied dienen gerealiseerd te zijn bij de aanvraag voor het verkrijgen van een eerste stedenbouwkundige vergunning na goedkeuring van het RUP. Indien dit niet zo is, kan geen stedenbouwkundige vergunning verkregen worden. (m.u.v. de buffers op bestaande, vergunde gebouwen en toegangsweg)
- Om het behoud van bestaande bomen en struiken te verzekeren binnen de bufferstroken, moeten bij de bouw- en wegeniswerken volgende maatregelen in acht genomen worden:
  - Tijdens de werken moet de stam beschermd worden door bv. een omheining.
  - Het is niet toegelaten takken te verwijderen of in de wortelzone op te hogen, uit te graven, met zwaar materieel te komen of te stapelen. Bij bemaling dient de boom water gegeven.
  - Binnen de bufferstrook is de aanleg van een talud toegelaten. Het talud heeft een maximale hoogte van 1 m en de beplanting dient permanent gehandhaafd te blijven.

### **Beheer**

- Voor buffers van 3 meter en breder: om de dichtheid van het scherm te garanderen, zullen de laagstammige elementen van de houtkant regelmatig gesnoeid en in cycli van 5 à 10 jaar gekapt worden, met behoud van de wortel. Dit kappen mag nooit in één keer gebeuren, maar moet gefaseerd worden om de visuele afscherming permanent te garanderen.
- Voor buffers van minder dan 3 meter die als haag of groenscherm worden aangelegd, dient een aangepast haagbeheer te gebeuren. De visuele afscherming moet permanent worden gegarandeerd.

### **Verhardingen**

- De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan.
- In het aanvraagdossier moet door de aanvrager worden aangetoond dat de voorziene verhardingen en erftoegangen functioneel noodzakelijk zijn. De functie (oprit, parkeerplaats, sportterrein, terras, brandweg...) en materiaalomschrijving dienen duidelijk te worden weergegeven op de bouwplannen.

### **Buitenstockage**

- Een bedrijf mag slechts stapelen in open lucht voor zover dit niet zichtbaar is buiten het bedrijfsterrein. Daarom dient een visuele afscherming voorzien te worden d.m.v. groenaanplantingen (hagen, struiken en/of bomen) of vaste schermen (betonpanelen, metselwerk of hout) die bij voorkeur worden begroeid met klimplanten (klimop, wingerd,...). De hagen en vaste schermen hebben een maximale hoogte van 3 meter, tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften. De maximale stapelhoogte mag de hoogte van de haag of het vaste scherm niet overschrijden, tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften.

### **Wijzigingen van het bodemreliëf**

- Tenzij anders vermeld in de bijzondere voorschriften is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het straatniveau.

### **Hemel- en afvalwater**

#### *Hemelwater*

Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. De

afwatering van hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel. Enkel bij gevaar voor verontreiniging van dit water, dient het apart opgevangen en afgevoerd te worden naar de riolering

Hemelwater wordt maximaal herbruikt. Voorkeur gaat uit naar volgende prioriteitenvolgorde: hergebruik, infiltratie, buffering en vertraagde afvoer. Indien toch geloosd moet worden op oppervlaktewater of openbare RWA moet het maximale lozingsdebiet afgestemd worden met de hoeveelheid ontvangen hemelwater.

In het vergunningsdossier wordt duidelijk aangegeven welke maatregelen inzake hergebruik, buffering en/of infiltratie genomen worden om deze doelstelling te bereiken. Mogelijkheden zijn:

- Aansluiten toiletten op hemelwater, buitenkraan,...
- Groendak, indien nodig aangevuld met voldoende gedimensioneerd infiltratiebekken
- Een voldoende gedimensioneerd infiltratiebekken of een voldoende gedimensioneerd bufferbekken dat periodiek wordt geleidigd (bij voorkeur voorafgegaan door een hemelwaterput voor hergebruik)

Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen bijkomende voorwaarden m.b.t. de waterhuishouding opgelegd worden.

De maatregelen inzake waterhuishouding dienen gerealiseerd ten laatste tegelijkertijd met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning.

#### *Uitzonderingen*

Indien zich problemen voordoen m.b.t. de afwatering van (een deel van) het plangebied, dan mag de nodige infrastructuur voor een drainagesysteem voorzien worden:

- Deze infrastructuur mag het uitoefenen van de activiteiten in het plangebied niet hinderen
- Deze infrastructuur moet onopvallend geïntegreerd worden in de omgeving
- Op de plaatsen waar de grachten de wegen kruisen of waar toegangen tot de aanliggende zones genomen moeten kunnen worden, mogen duikers of overbruggingen geplaatst worden.

#### *Afvalwater*

De infrastructuur die nodig is voor het verwijderen van afvalwater conform de geldende milieuwetgeving (zoneringsplannen, Vlarem) kan op een oordeelkundig gekozen plaats binnen de zones van het plangebied voorzien worden op voorwaarde dat:

- De infrastructuur het uitvoeren van de activiteiten in het plangebied niet hindert
- De infrastructuur onopvallend geïntegreerd wordt in de omgeving
- Brandveiligheid
- Er dient steeds rekening gehouden met de richtlijnen van de brandweer betreffende de bereikbaarheid van de gebouwen. Geen parkeerplaatsen, stapelplaatsen,... mogen de toegankelijkheid voor de brandweer hinderen.
- Brandwegen of voorzieningen voor brandveiligheid zijn steeds mogelijk op advies van de brandweer in het volledige plangebied. De aanwezige bufferzones op het bedrijfsterrein moeten daarbij zoveel mogelijk worden gevrijwaard.

#### ***Detailering stedenbouwkundige aanvraag***

Volgende elementen dienen op elke stedenbouwkundige aanvraag duidelijk te worden aangegeven of vermeld:

- Te behouden en te kappen bomen
- Wijze van groenaanleg
- vermelding van functie (oprit, parkeerplaats, stapelplaats, laad- en loskade, terras, ...) en materiaalomschrijving voor verharde delen.
- Voorzieningen voor brandbestrijding en publiciteit.
- Voorzieningen voor de buffering en infiltratie van regenwater

#### ***Overgangsbepalingen***

Indien in het plangebied bestaande vergunde of vergund geachte constructies/gebouwen aanwezig zijn die in strijd met de voorschriften en aanduidingen van onderhavig grafisch plan zijn, gelden volgende bepalingen:

- aan deze constructies kunnen instandhoudingswerken worden uitgevoerd die geen betrekking hebben op de stabiliteit
- deze constructies kunnen niet verbouwd worden
- wanneer de constructie om een of andere reden onbruikbaar wordt (bv. door brand) kan ze niet heropgebouwd worden

#### ***Seveso-inrichtingen***

Geen enkel van de in dit RUP opgenomen locaties komt in aanmerking voor de inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid 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 de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.'

#### ***Toegankelijkheid***

- De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.
- Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerkgesteld wordt, moeten maximaal voldoen aan de toegankelijkheidsnormen voor personen met een verminderde mobiliteit.
- Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerkgesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van de toegankelijkheidsnormen vragen, zo deze niet bij wet of besluit verplicht zijn.
- In het algemeen mag slechts van de toegankelijkheidsvoorschriften worden afgeweken voor zover de te nemen maatregelen niet bij wet of besluit verplicht zijn voor zover uitdrukkelijk wordt gemotiveerd dat de te volgen maatregelen redelijkerwijs niet haalbaar zijn.

## 5.2 Voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p><b>Art. 1 Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's</b> Categorie 'bedrijvigheid'</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Eén bedrijfswoning of inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel kan toegelaten worden wanneer deze geïntegreerd wordt in een hoofdgebouw. Deze woningen verhogen de sociale veiligheid.</p> <p>Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid 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 de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.</p> <p>De vestiging van louter commerciële en dienstverlenende bedrijven is niet wenselijk. Dit houdt in dat er steeds een verwerkende activiteit uitgevoerd moet worden. Een beperkte oppervlakte voor bedrijfskantoren en toonzalen is toegelaten onder de voorwaarde dat deze activiteiten geen loketfunctie hebben of autonoom zijn.</p> <p>De oppervlakte voor toonzaal/kleinhandel is gebaseerd op de bestaande toestand. Een uitbreiding is niet mogelijk.</p>	<p>De zone is bestemd voor één ambachtelijk bedrijf of kleine en middelgrote onderneming met een verzorgend karakter voor de omgeving en waarvan de schaal aansluit bij de omgeving.</p> <p>Het bedrijf heeft als hoofdactiviteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Productie, opslag, be- en verwerking van goederen</li> </ul> <p>Andere toegelaten ondergeschikte activiteiten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Milieu-inrichtingen: elementen die het noodzakelijke gevolg zijn van de geldende wetgeving.</li> <li>– De toonzaal en kleinhandelsruimte blijft beperkt tot 520m<sup>2</sup>.</li> <li>– Gerelateerde kantoren met een beperkte oppervlakte.</li> </ul> <p>Eén bedrijfswoning kan toegestaan worden wanneer deze geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw en de bruto-vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup>.</p> <p><i>Niet-toegelaten activiteiten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Seveso-inrichtingen</li> <li>– Voor de omgeving hinderlijke bedrijven die lawaai, onaangename geuren en stof veroorzaken, water-, bodem- of luchtvervuiling teweegbrengen (vervuilende en milieubelastende activiteiten).</li> <li>– Louter residentiële woningbouw</li> <li>– Louter kleinhandel</li> <li>– Louter toonzaal</li> <li>– Sterk verkeersgenererende activiteiten zoals distributie- of logistieke bedrijven.</li> <li>– Boogloodsen</li> </ul>



***Inrichting en beheer***

De inrichting van het gebied dient zo te gebeuren dat een goede nabuurschap met de omgeving gegarandeerd is.

***Gebouwen en constructies***

Voor de inrichting van bebouwing wordt een bebouwbare zone aangeduid. Dit om een verdere uitdeining van de bebouwing tegen te gaan. Door de aanduiding van deze bebouwbare zone wordt een ruimtelijk samenhangend geheel nagestreefd op het terrein. Het RUP wil de impact van het bedrijf op de omgeving tot een minimum beperken.

Uitgangspunt bij aanduiding van de bebouwbare zone is de behoefte aangegeven in de aanvraag tot planologisch attest. Hierbij werd rekening gehouden met zowel de kortetermijnvisie als de langetermijnvisie.

In functie van een optimale organisatie van het terrein en in functie van een optimale bereikbaarheid (o.a. brandweer) dienen niet vergunde gebouwen en constructies afgebroken te worden.

In het planologisch attest werd gesteld dat de uitbreiding naar het oosten en naar achter zal gebeuren in functie van opslag van keukens, materiaal en voor het parkeren van het wagenpark van het bedrijf.

***Verhardingen***

Er moet vermeden worden dat de gehele zone verhard wordt. Om deze reden wordt verharding beperkt tot een minimum. Deze beperking van de te verharde oppervlakte draagt bij tot een betere inpassing binnen de omgeving.

***Gebouwen en constructies***

Gebouwen en constructies worden voorzien in de bebouwbare zone (grafisch plan). De kroonlijsthoogte van deze gebouwen en constructies bedraagt maximaal 6,5m. De maximale bouwhoogte bedraagt 9m.

De gebouwen en constructies vormen één ruimtelijk geheel. De gebouwen vormen een kwalitatief en architecturaal geheel.

De bouwvolumes dienen te worden voorzien in één ruimtelijk geheel, binnen een zo compact mogelijke zone.

De lawaaiproducerende activiteiten zoals productie dient zich te vestigen aansluitend bij de KMO-zone Sassenhout. Opslag en magazijn vestigen zich in de oostelijke vleugel van het bedrijfsgebouw..

De toonzaal en kleinhandel zijn gelegen in de bebouwbare zone dichtbij de weg Sassenhout. De toonzaal en kleinhandel blijven beperkt tot de huidige grootte. Uitbreiding van toonzaal en kleinhandel is niet mogelijk.

De te slopen constructie, zoals aangeduid op het grafisch plan, dient gesloopt te zijn bij aanvraag tot eerste stedenbouwkundige vergunning na goedkeuring van het RUP.

***Materiaalgebruik***

De vormgeving en het materiaalgebruik dienen aangepast te zijn aan de continuïteit van het straatbeeld en moeten steeds in overeenstemming zijn met het karakter van de omgeving.

De keuze van gevelmaterialen van de productieruimten dient een goede akoestische isolatie naar de omgeving te garanderen.


Gevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein dienen uitgevoerd te worden als afgewerkte gevels.

***Verharding***

De verharding wordt beperkt tot een minimum en wordt opgetrokken in duurzame, opbrekbare en waterdoorlatende materialen.

Verharding binnen het plangebied dient te worden beperkt. Enkel verharding die strikt noodzakelijk

<p><i>Opslag</i></p> <p>De terreinbezetting van het perceel is reeds zeer hoog. Bijkomende invulling in functie van openlucht opslag is niet wenselijk/haalbaar.</p> <p><i>Parking</i></p> <p>Parkeren gebeurt op het eigen terrein. Het openbaar domein wordt niet gebuikt in functie van parkeren. In functie van een kwaliteitsvolle buiteninrichting en een efficiënt ruimtegebruik worden parkeervoorzieningen maximaal gebundeld. Om de impact van de parkeerinrichtingen op de waterhuishouding zo beperkt mogelijk te houden, wordt extra aandacht gegeven aan een groen en natuurlijk karakter van de parking. De parkeervoorzieningen dienen omgeven te worden door een buffer/haag, waardoor deze elementen niet zichtbaar zijn/ storend zijn vanuit de omgeving.</p> <p><i>Laden/lossen</i></p> <p>Bij het laden en lossen mag de verkeersveiligheid niet in gevaar komen. Laden en lossen gebeurt daarom volledig op het bedrijfsterrein zodat het verkeer langs de weg Sassenhout niet gehinderd wordt.</p>	<p>is in functie van de bedrijfsvoering kan worden toegelaten.</p> <p>Aanleg van verhardingen gebeurt bij voorkeur in waterdoorlatende materialen. Er dient voldaan aan de algemeen geldende voorschriften inzake afwatering van hemel- en afvalwater. De voorzieningen voor infiltratie en/of buffering van hemelwater dienen binnen deze zone te gebeuren en mag niet afgewenteld worden op de (groen)bufferstrook.</p> <p><i>Opslag</i></p> <p>Openlucht stapelplaatsen zijn niet toegelaten.</p> <p><i>Parking</i></p> <p>Overeenkomstig de aard en de schaal van de activiteit dienen er binnen de contouren van het plangebied voldoende parkeerplaatsen ingericht te worden voor cliënteel/bezoekers. Het aanpalende openbaar domein wordt niet in gebruik genomen om te parkeren.</p> <p>Het aantal parkeerplaatsen voor cliënteel/ bezoekers bedraagt minimum 2 en maximum 5. Van dit maximum kan op gemotiveerde wijze beperkt afgeweken worden indien het maximale verhardingspercentage nog niet werd bereikt. Deze afwijking kan geen verdubbeling betekenen van het maximum aantal parkeerplaatsen.</p> <p>De parkeerplaatsen voor werknemers bedraagt maximaal 20.</p> <p>De parkeerplaatsen worden minstens aangelegd in duurzame en waterdoorlatende verhardingen.</p> <p>De parkeervoorzieningen dienen omgeven te worden door een buffer/haag, waardoor deze elementen niet zichtbaar zijn/ storend zijn vanuit de omgeving.</p> <p><i>Laden/lossen</i></p> <p>Laden en lossen gebeurt volledig op het eigen terrein.</p>
	<p><b>Art. 2 Bufferstrook</b></p> <p>Categorie 'bedrijvigheid'</p>
<p><b>Bestemming</b></p>	<p>De strook is bestemd als buffer met als doel een effectieve visuele en landschappelijke afscherming van de bedrijfsactiviteiten t.o.v. de omgeving.</p>
<p><b>Inrichting en beheer</b></p>	<p>Terreinaanleg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De aanplanting en het beheer dienen te gebeuren conform de algemeen geldende voorschriften inzake groenvoorzieningen.</li> <li>- De buffer bestaat uit streekeigen en standplaatsgeschikte vegetatie. Deze buffer vormt een</li> </ul>

	<p>visuele afscherming door een combinatie van bomen, hoger struikgewas en een onderbegroeiing.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De strook moet integraal beplant worden; alle constructies, verhardingen en bedrijfsactiviteiten zijn verboden, behoudens een draadafsluiting.</li> <li>– De minimale breedte van de bufferstrook is conform het grafisch plan.</li> <li>– De hoogte van de buffer bedraagt minimum 2m. Een afwijking van deze hoogte is mogelijk ter hoogte van de weg Sassenhout in functie een veilige ontsluiting van het terrein.</li> <li>– In functie van de strikt noodzakelijke toegangen kan de groenbuffer beperkt worden in breedte.</li> <li>– Indien de configuratie van het perceel en de aanwezige bebouwing niet toelaat om een voldoende brede buffer te voorzien, dient een groenscherm te worden voorzien. Het groenscherm kan daar voorkomen zoals weergegeven op het plan.</li> </ul>
	<p><b>Art. 3 Ontsluiting</b> Categorie 'bedrijvigheid'</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Het volledige deelplangebied kan slechts langs één punt ontsloten worden. Deze ontsluiting gebeurt aan de zijde van Sassenhout voorzien worden.</p> <p>De symbolische aanduiding van het ontsluitingspunt, zoals weergegeven op het grafisch plan, is louter indicatief. De keuze van de effectieve plaats van het ontsluitingspunt, dient duurzaam en rationeel te gebeuren zodat de kortst mogelijke ontsluitingsverharding kan worden aangelegd. Bovendien dient de plaats van het ontsluitingspunt een verkeersveilige aansluiting op de openbare weg te garanderen.</p>	<p>Er kan slechts één ontsluitingspunt voor gemotoriseerd verkeer toegestaan worden.</p> <p>De aanpalende servitudeweg mag niet worden gebruikt in functie van ontsluiting van het terrein. De ontsluiting van het terrein gebeurt rechtstreeks via de weg Sassenhout.</p>
<p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>Het ontsluitingspunt kan verhard worden, ook al is deze buiten de bebouwingsgrens gelegen.</p> <p>De verhardingswijze en de buffering van hemelwater dient te gebeuren volgens de inrichtingsprincipes zoals weergegeven in de onderliggende zone.</p>	<p>De aan te leggen verharde strook ter ontsluiting van het deelplangebied blijft beperkt tot een breedte van maximaal 5 meter.</p> <p>Het verhardingsmateriaal en het bufferen van hemelwater dient in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van de onderliggende zone te gebeuren.</p>

## BIJLAGE

### 1 Niet-limitatieve lijst met inheemse boom- en struiksoorten

Het onderscheid tussen inheems en uitheems is niet strikt en hierover kan dus discussie bestaan. Onderstaande lijst is vrij uitgebreid en bevat die speciën die hier al lang ingeburgerd zijn en een niet weg te denken onderdeel zijn gaan vormen van onze natuurlijke omgeving.

Een aantal soorten zijn pas later ingevoerd, maar ondertussen zo ingeburgerd dat ze mede ons landschap hebben bepaald. Ze worden daarom als genaturaliseerd beschouwd. Tot die genaturaliseerde soorten kunnen de Canadese en Italiaanse populieren worden gerekend. Boomsoorten die recent zijn ingevoerd en noch als inheems noch als genaturaliseerd kunnen beschouwd worden, worden uitheems genoemd.

Inheemse bomen en struiken zijn niet per definitie streekeigen. Ook het bodemtype en de standplaats zijn van belang (zie Tabel 1). Ook in functie van de groei- en de onderhoudsvorm is de ene soort meer geschikt dan de andere (zie Tabel 2).

#### ***Inheemse naaldhoutsoorten***

- Juniperus communis gewone jeneverbes
- Pinus sylvestris grove den
- Taxus baccata gewone taxus

#### ***Inheemse loofboomsoorten***

- Acer campestre veldesdoorn of Spaanse aak
- Alnus glutinosa zwarte els
- Betula pendula ruwe berk of witte berk
- Betula pubescens zachte berk
- Berberis vulgaris zuurbes
- Carpinus betulus haagbeuk
- Cornus mas gele kornoelje
- Cornus sanguinea rode kornoelje
- Corylus avellana hazelaar
- Crataegus laevigata tweestijlige meidoorn
- Crataegus monogyna eenstijlige meidoorn

- Euonymus europaeus kardinaalsmuts
- Fagus sylvatica beuk
- Frangula alnus sporkehout of gewone vuilboom
- Fraxinus excelsior gewone es
- Genista anglica stekelbrem
- Genista pilosa kruipbrem
- Ilex aquifolium hulst
- Ligustrum vulgare gewone liguster
- Lonicera periclyminum wilde kamperfoelie
- Mespilus germanica mispel
- Myrica gale gewone gagel
- Populus tremula ratelpopulier of esp
- Prunus avium zoete kers
- Prunus cerasifera kerspruim
- Prunus institia kroos
- Prunus padus vogelkers
- Prunus spinosa sleedoorn
- Pyrus communis wilde peer
- Quercus petraea wintereik
- Quercus robur zomereik
- Rhamnus catharticus wegedoorn
- Ribes alpinum (niet inheems, doch wel ingeburgerd) alpenbes
- Ribes nigrum zwarte bes
- Ribes rubrum aalbes
- Ribes uva-crispa kruisbes
- Rosa arvensis akkerroos
- Rosa canina hondsroos
- Rosa rubiginosa egelantier
- Rubus idaeus framboos
- Rubus caesius dauwbraam
- Rubus fruticosus braam
- Salix alba schietwilg
- Salix atrocinerea rosse wilg
- Salix aurita geoorde wilg

– Salix caprea	waterwilg of boswilg
– Salix cinerea	grauwe wilg
– Salix fragilis	kraakwilg
– Salix purpurea	bittere wilg
– Salix repens	kruipwilg
– Salix triandra	amandelwilg
– Salix viminalis	katwilg
– Sambucus nigra	gewone vlier
– Sorbothamnus scoparius	brem
– Sorbus aucuparia	lijsterbes
– Tilia cordata	winterlinde / kleinbladige linde
– Tilia platyphyllos	zomerlinde / grootbladige linde
– Ulex europaeus	gaspeldoorn
– Ulmus glabra	ruwe iep
– Ulmus minor	gewone of gladde iep of veldiep
– Vaccinium myrtillus	blauwe bosbes
– Viburnum opulus	Gelderse roos

**Tabel 1 streekeigen soorten in relatie tot de standplaats**

Bodem / standplaats		Streekeigen soorten
DROOG	VOEDSELARM	Zomereik (Quercus robur) – Ruwe berk (Betula pendula) - Ratelpopulier (Populus tremula) - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna) - Lijsterbes (Sorbus aucuparia) - Brem (Cytisus scorparius) – Mispel (Mespilus germanica)
DROOG	VOEDSELRIJK	Zomereik (Quercus robur) – Ratelpopulier (Populus tremula) - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Ruwe berk (Betula pendula) - Winterlinde (Tilia cordata) – Haagbeuk (Carpinus betulus) - Boswilg (Salix caprea) - Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna) – Gewone vlier (Sambucus nigra) - Hazelaar (Corylus avellana)
NAT	VOEDSELARM	Zomereik (Quercus robur) – Ratelpopulier (Populus tremula) - Zwarte els (Alnus glutinosa) - Grauwe wilg (Salix cinerea) – Zachte berk (Betula pubescens) - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Gelderse roos (Viburnum opulus)- Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)
NAT	VOEDSELRIJK	Zomereik (Quercus robur) - Ratelpopulier (Populus tremula) - Zwarte els (Alnus glutinosa) - Schietwilg (Salix alba) – Grauwe wilg (Salix cinerea) - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Haagbeuk (Carpinus betulus) - Gewone es (Fraxinus excelsior) - Gewone vlier (Sambucus nigra) - Gelderse roos (Viburnum opulus) - Vogelkers (Prunus padus)*- Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)

\* niet: Amerikaanse vogelkers (=woekerende exoot)

**Tabel 2 streekeigen soorten in relatie tot de onderhoudsvorm**

Type onderhoud	Mogelijke streekeigen soorten
BREDE HAAG	<p>Gewone vlier (Sambucus nigra) - Hazelaar (Corylus avellana) - Gelderse roos (Viburnum opulus) - Vogelkers (Prunus padus)* - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Lijsterbes (Sorbus aucuparia) - Hondсроos (Rosa canina) - Winterlinde (Tilia cordata) – Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)</p> <p><u>droge, arme bodem:</u> 1) Sporkehout (1) - Eenstijlige meidoorn (2) - Hazelaar (3) - Gelderse roos (4) - Lijsterbes (5) - Hondсроos</p> <p><u>voedselrijke bodem:</u> 1) Sporkehout (1) - Hazelaar (2) - Eenstijlige meidoorn (3) - Winterlinde (4) - Gewone vlier (5) - Hondсроos</p> <p><u>natte bodem:</u> 1) Hazelaar (1) - Gelderse roos (2) - Gewone vlier (3) - Eenstijlige meidoorn (4) - Vogelkers (5) - Hondсроos</p>
GESCHOREN HAAG	Zomereik (Quercus robur) - Beuk (Fagus sylvatica) - Haagbeuk (Carpinus betulus) - Hazelaar (Corylus avellana) - Sleedoorn (Prunus spinosa) - Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)

\*niet: Amerikaanse vogelkers (=woekerende exoot)