

RUP Zonevreemde bedrijven

stedenbouwkundige voorschriften definitief RUP



gemeente Kortenaeken

Sweco Belgium nv
Mechelen, mei 2018

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Kortenaken
in zitting van 26/06/2018

De algemene directeur
Dominique Hayen

De voorzitter
Paul Francen

De verantwoordelijk ruimtelijk planner

Stephanie Verbeeck

Verantwoording

Titel : RUP Zonevremde bedrijven

Subtitel : stedenbouwkundige voorschriften definitief RUP

Projectnummer : 1724 0003

Referentienummer : 1724 RUP Zonevremde bedrijven

Revisie : a

Datum : mei 2018

Auteur(s) : Kristien Mariën Raïssa Bratkowski Stephanie Verbeeck

E-mail adres : stephanie.verbeeck@swecobelgium.be

Gecontroleerd door : Raïssa Bratkowski

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : Raïssa Bratkowski

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Sweco Belgium nv
Stationsstraat 51
B-2800 Mechelen
T +32 15 45 13 00
F +32 15 42 22 08
mechelen@swecobelgium.be
www.swecobelgium.be

Inhoudsopgave

1	Algemene voorschriften	5
1.1	Toepassingsgebied nabestemming	5
1.2	Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen	5
1.3	Algemene inrichtingsprincipes	5
1.4	Werken van algemeen belang	6
1.5	Waterhuishouding	6
1.6	Groenvoorzieningen.....	7
1.7	Parkeren.....	7
1.8	Gevel- en dakafwerking	7
1.9	Verlichting en reclame	7
1.10	Technische voorzieningen	8
2	Specifieke voorschriften: deelplan 01. Transport Theunis.....	9
2.1	Art 1 zone voor lokale bedrijven (gebiedscategorie bedrijvigheid)	9
2.1.1	Bestemming	9
2.1.2	Inrichting.....	10
2.1.3	Inrichting nabestemming woongebied met landelijk karakter	10
3	Specifieke voorschriften: deelplan 02. AB Marcoen	12
3.1	Art 1 zone voor lokale bedrijven (gebiedscategorie bedrijvigheid)	12
3.1.1	Bestemming	12
3.1.2	Inrichting.....	12
3.1.3	Beheer.....	13
4	Specifieke voorschriften: deelplan 03. Janssens bvba	14
4.1	Art 1 zone voor lokale bedrijven (gebiedscategorie bedrijvigheid)	14
4.1.1	Bestemming	14
4.1.2	Inrichting.....	14
4.2	Art 2 woonzone met landelijk karakter	15
4.2.1	Bestemming	15
4.2.2	Inrichting.....	15
4.3	Art 3 zone voor waterbuffering (gebiedscategorie bedrijvigheid)	16
4.3.1	Bestemming	16
4.3.2	Inrichting.....	16
5	Specifieke voorschriften: deelplan 04. Bakkerij Vandevelde	17
5.1	Art 1 zone voor lokale bedrijven (gebiedscategorie bedrijvigheid)	17
5.1.1	Bestemming	17
5.1.2	Inrichting.....	17
6	Specifieke voorschriften : deelplan 05. Struys D&R	19
6.1	Art 1 zone voor lokale bedrijven (gebiedscategorie bedrijvigheid)	19
6.1.1	Bestemming	19
6.1.2	Inrichting.....	19
7	Terminologie	21

1 Algemene voorschriften

1.1 Toepassingsgebied nabestemming

Indien de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet, zijn uitsluitend de bestemming(en) en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van de nabestemming van toepassing.

Met de huidige bedrijfsactiviteiten worden de activiteiten van het bestaande bedrijf bedoeld, alsook van een ander lokaal bedrijf, in zoverre dat kan worden geoordeeld dat dit bedrijf op dat moment eveneens verweefbaar is binnen zijn directe ruimtelijke context, dat de draagkracht van het perceel en de omgeving niet wordt overschreden en dat het goede nabuurschap niet wordt geschonden.

Een tijdelijke onderbreking van de exploitatie ten gevolge van administratieve oorzaken (vergunningstrajecten en beroepsprocedures), eigendomsoverdrachten, overnames onder eender welke vorm en andere overeenkomsten (zoals huur en exploitatie) wordt niet als stopzetting beschouwd.

De verordenende bepalingen zijn van toepassing op alle bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde gebouwen, inclusief de bijgebouwen en andere aanhorigheden.

1.2 Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen

Aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die niet voldoen aan de voorschriften mogen onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd evenals verbouwings- en/of renovatiewerken binnen het bestaande bouwvolume tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften van dit RUP.

In geval van nieuwbouw en/of uitbreiding gelden steeds de specifieke voorschriften van dit RUP.

1.3 Algemene inrichtingsprincipes

Bij de inrichting van het plangebied moet worden voldaan aan volgende algemene inrichtingsprincipes:

- zuinig ruimtegebruik;
- ruimtelijke samenhang;
- architecturale kwaliteit van de gebouwen;
- het maximaal aansluitend op bestaande gebouwen uitbreiden;
- publiciteit wordt beperkt en maximaal geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen en afsluitingen.

Vanuit het duurzaamheidsprincipe dient men het optimaal gebruik van elk van de plangebieden na te streven. Dit heeft zowel betrekking op een efficiënte inplanting van de gebouwen als op de inrichting van de buitenruimten.

De impact van ingrepen mag de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Ingrepen moeten voldoen aan volgende criteria:

- contextuele inpassing in het straatbeeld en de omgeving;
- evenwichtige inplanting van verhardingen en constructies;
- landschappelijk verantwoorde inrichting van de niet-bebouwde ruimte;
- geen negatieve mobiliteitsimpact;
- voldoende voorzieningen inzake afwatering;
- garanderen van de privacy van de omwonenden;
- eenheid van de verschijningsvorm en kwaliteitsvolle architectuur die zich inpast in de omgeving.

Gebouwen en andere constructies moeten duurzaam, compact en esthetisch verantwoord geconcipeerd worden. Kwaliteitsvolle architectuur en afstemming op de omgeving zijn voorwaarden die op alle gebouwen en constructies van toepassing zijn.

De inplanting van de gebouwen en de inrichting van de niet-bebouwde delen moeten op een zodanige wijze gebeuren dat hulpdiensten te allen tijde de gebouwen kunnen bereiken.

Alle elementen - namelijk parkeren, water, en verharding - gelden naast mekaar.

1.4 Werken van algemeen belang

Alle zones binnen de plangrens komen in aanmerking voor de aanleg van nutsleidingen en/of noodzakelijke infrastructuurwerken van algemeen belang. Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de bebouwingsvoorschriften van de desbetreffende zone. De inplanting mag de bedrijfsvoering evenmin hinderen. De noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen worden aangetoond door een omstandig verklarende en verantwoordende nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.

1.5 Waterhuishouding

Werken, handelingen en/of wijzigingen van het terrein mogen geen negatieve invloed hebben op de waterhuishouding en/of op het waterbergend vermogen van het gebied.

Prioriteit moet uitgaan naar (her)gebruik van hemelwater eventueel gecombineerd met infiltratie, boven buffering met vertraagde afvoer.

Alle zones binnen de plangrens komen in aanmerking voor ingrepen ten voordele van de waterhuishouding voor zover de inrichtingsvoorschriften worden gerespecteerd en ze de realisatie van de bestemming niet in gedrang brengen. Volgende handelingen en wijzigingen toegestaan:

- Behoud en herstel van het waterbergend vermogen van beken en grachten;
- Behoud en herstel van de structuurkenmerken en de waterkwaliteit van beken en grachten;
- Beheersen van overstromingen en voorkomen van wateroverlast;
- Beveiligen van bebouwing en infrastructuren tegen overstroming;
- Behoud en herstel van de verbindingsfunctie van beken en grachten.

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlaktewater en voor afvalwater op het perceel is verplicht. Aansluiting op de riolering voor afvoer van hemelwater is niet toegestaan.

Afvalwaters moeten de nodige behandeling krijgen en worden vervolgens in de afvalwaterriool geloosd, in zoverre deze aanwezig is.

Bij het afleveren van een vergunning kunnen er bijkomende voorwaarden worden opgelegd in functie van de waterhuishouding.

1.6 Groenvoorzieningen

Uitsluitend streekeigen beplanting is toegelaten.

Bestaande bomen, groenbuffers, bosgedeelten en kleinschalige landschapselementen (KLE's) dienen behouden te blijven, tenzij er kan worden aangetoond dat de begroeiing stervende is of andere groenvoorzieningen belemmeren in hun groei. Bij natuurlijke uitval of bij kapping, dient op het perceel een gelijkaardige vervanging te worden aangeplant.

Alle vereiste groenvoorzieningen dienen binnen de grenzen van het betreffende plangebied voorzien te worden.

1.7 Parkeren

De parkeerbehoefte van zowel bewoners, tewerkgestelden als bezoekers moet steeds op het eigen perceel worden opgevangen.

1.8 Gevel- en dakafwerking

Vrijstaande gevels of geveldelen en dakvlakken moeten met duurzame materialen worden afgewerkt.

1.9 Verlichting en reclame

Uitsluitend verlichting van infrastructuur, gebouwen en buitenruimte, noodzakelijk voor de toegelaten activiteiten, is toegestaan. De verlichting moet tot het strikt noodzakelijke beperkt worden en moet neerwaarts gericht zijn om sferische lichtvervuiling naar de omgeving te vermijden. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van aangepaste armaturen die enkel het doelgebied aanstralen en niet de omgeving.

Reclame is uitsluitend toegestaan voor affichering van het bedrijf dat actief is in het plangebied.

Er kan geopteerd worden voor opschriften op de gebouwen of een aparte constructie tussen de voorgevellijn en de rooilijn voor zover deze op een kwalitatieve en contextuele wijze wordt ingepast. Reclame moet beperkt blijven tot maximum 2 m².

De hoogte van een paneel mag de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen niet overschrijden en de inplanting en uitvoering ervan mag de goede ruimtelijke ordening niet schaden.

Lichtreclame is niet toegestaan.

1.10 Technische voorzieningen

Van zowel de dakvorm als de bouwhoogte, zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften, kan worden afgeweken in functie van technische voorzieningen. Het gaat om de uitloopzones en/of technische ruimten voor onder meer liften en verluchttingsinstallaties. De afwijking blijft beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor het correct functioneren van de technische installaties. De uitloopzones en/of technische ruimten worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en de buitenmuren en dakvlakken moeten afgewerkt worden in volwaardige duurzame materialen.

Van de aangegeven maximale bouwhoogte kan maximaal voor 10% van de totale grondoppervlakte van betreffend gebouw worden afgeweken voor lineaire elementen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gebouw, zoals onder meer antennes, schoorstenen en verluchttingskanalen.

2 Specifieke voorschriften: deelplan 01. Transport Theunis

2.1 Art 1 zone voor lokale bedrijven (gebiedscategorie bedrijvigheid)

2.1.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor lokale bedrijvigheid in zoverre het activiteiten betreft die vanwege hun aard geen abnormale hinder veroorzaken voor het wonen.

Inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden zijn verboden.

Bewoning is uitsluitend toegestaan in de zone waar de grondbestemming 'woongebied' is. Tenzij de bedrijfsactiviteiten worden stopgezet en alle bedrijfsgebouwen worden afgebroken, mogen er geen andere woonvormen worden ondergebracht dan één bedrijfswoning.

Nabestemming woongebied met landelijk karakter

Bij stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten (zie ook artikel 1.1 toepassingsgebied nabestemming) in het deelplangebied, wordt langs de Dorpsstraat de nabestemming woongebied met landelijk karakter van kracht:

- De nabestemming is gericht op het aansluiten van de bestemming op de omgrenzende bestemmingszones, en op het integreren van de gronden binnen een ruimere zone voor wonen met landelijk karakter.
- De zone voor woongebied met landelijk karakter is bestemd voor wonen en complementaire nevenfuncties: handel, horeca, kantoren en diensten en openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen met een gezamenlijke maximale bruto vloeroppervlakte van 100 m².
In het hoofdgebouw, moet minstens één woongelegenheid worden voorzien.
De nevenfuncties zijn enkel toegelaten op de gelijkvloerse verdieping en mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen.
De niet-bebouwde ruimten worden hoofdzakelijk bestemd als tuin.

De nabestemming is aangeduid op het grafisch plan.

Nabestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Bij stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten (zie ook artikel 1.1 toepassingsgebied nabestemming) in het deelplangebied, wordt langs de Oudestraat de nabestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied van kracht:

- De nabestemming is gericht op het aansluiten van de bestemming op de omgrenzende bestemmingszones, en op het integreren van de gronden binnen een ruimere agrarische zone.
- Het agrarisch gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.
Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Een landbouwbedrijfszetel

mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.

- De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

De nabestemming is aangeduid op het grafisch plan.

2.1.2 Inrichting

De bestaande bedrijfsgebouwen mogen uitgebreid worden tot maximaal 560 m² bovengrondse bruto vloeroppervlakte. De bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen.

Bij nieuwbouw of fundamenteen verbouwingswerken moet bij de inplanting van de gebouwen een minimale afstand van 5 meter ten aanzien van de perceelsgrenzen worden gerespecteerd.

De buitenruimte moet kwalitatief worden ingericht.

Opslag in open lucht is verboden.

De inrichting van een groene voortuinstrook is verplicht in functie van integratie in het dorpsweefsel. Dit geldt zowel langs de Dorpsstraat als langs de Oudestraat.

Ten aanzien van de zijperceelgrenzen moet een groene afsluiting worden gerealiseerd. Uitsluitend een haag eventueel geflankeerd door een draadafsluiting aan de binnenzijde is toegestaan. Deze is verplicht 2 meter hoog. Langs de straatkant zijn afsluitingen toegestaan met een maximale hoogte van 1 meter. Deze hoogtebeperking geldt eveneens voor poorten. Vanaf een afstand van 5 meter ten aanzien van de rooilijn, mogen eveneens draadafsluitingen en poorten van maximaal 2 meter hoogte worden geplaatst.

Maximaal één in- en uitrit voor voertuigen in functie van de bedrijfsactiviteiten is toegestaan en één in- en uitrit voor de woning. De breedte van een inrit of uitrit bedraagt maximaal 9 meter voor de bedrijfsactiviteiten en 3 meter voor de woning.

Bijkomend zijn paden toegelaten om toegang tot de gebouwen te verlenen voor voetgangers.

2.1.3 Inrichting nabestemming woongebied met landelijk karakter

Inplanting van het hoofdgebouw

De zones is bestemd voor open en halfopen bebouwing:

- Voor halfopen bebouwing moet het perceel minimaal 10,00 m breed zijn.
- Voor open bebouwing moet het perceel minimaal 15,00 m breed zijn.

De voorgevel van het hoofdgebouw wordt op minimum 8,00 m van de rooilijn ter hoogte van de Schansstraat geplaatst en wordt vrij ingeplant, in harmonie met de bestaande bebouwing.

De afstand van de vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3,00 meter. De afstand tussen de achtergevelbouwlijn en de achterste perceelsgrens bedraagt minimum 10,00 meter.

Dimensionering van het hoofdgebouw

Twee bouwlagen en een hellend dak zijn toegelaten.

Op het gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte van het hoofdgebouw maximaal 17,00 meter. Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte maximaal 13,00 meter. De bouwdiepte van het dakvolume bedraagt maximaal 9,00 meter.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7,00 meter. De nokhoogte bedraagt maximum 11,50 meter.

Vrijstaande bijgebouwen

Het oprichten van vrijstaande woningbijgebouwen en –aanhorigheden in de vorm van kleine serres, bergplaatsen, garages en overdekte autostaanplaatsen of carports is toegelaten. De maximale bebouwde oppervlakte hiervan is 40,00 m². De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3,00 meter.

Woningbijgebouwen en –aanhorigheden die op de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten worden voorzien van een plat dak, een gemene muur in metselwerk en een afwerking in gevelsteen en/of hout.

Vrijstaande woningbijgebouwen en –aanhorigheden mogen niet tussen de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens worden opgericht en worden op minimum 2 meter van de perceels- of zonegrens gebouwd.

Materialen

De materiaalkeuze is vrij maar wordt hoofdzakelijk bepaald door de bestaande bebouwing en de ruimtelijke en harmonische inpasbaarheid van de materialen binnen de bestaande omgeving.

De niet bebouwde ruimte

De niet bebouwde ruimte moet maximaal ingericht worden als tuin. De voortuinstrook wordt maximaal groen ingericht. Binnen een zone van 5,00 meter van de achtergevel is het toegelaten verhardingen aan te brengen in functie van de aanleg van terrassen. Het aanbrengen van verhardingen voor toegangen en inritten is beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot het gebouw.

3 Specifieke voorschriften: deelplan 02. AB Marcoen

3.1 Art 1 zone voor lokale bedrijven (gebiedscategorie bedrijvigheid)

3.1.1 Bestemming

Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor lokale bedrijvigheid in zoverre het gaat over activiteiten die vanwege hun aard geen abnormale mobiliteits-, stof-, geur- noch geluidshinder veroorzaken.

Inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden zijn verboden.

Tenzij de bedrijfsactiviteiten worden stopgezet en alle bedrijfsgebouwen worden afgebroken, mogen er geen andere woonvormen worden ondergebracht dan één conciërgewoning.

Nabestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Bij stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten (zie ook artikel 1.1 toepassingsgebied nabestemming) in het deelplangebied, wordt ter hoogte van de Oudestraat de nabestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied van kracht:

- De nabestemming is gericht op het aansluiten van de bestemming op de omgrenzende bestemmingszones, en op het integreren van de gronden binnen een ruimere agrarische zone.
- Het agrarisch gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.
- De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

De nabestemming is aangeduid op het grafisch plan.

3.1.2 Inrichting

De bestaande bedrijfsgebouwen mogen uitgebreid worden met maximaal 40 m² vloeroppervlakte. De bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen is beperkt tot de hoogte van het bestaande magazijn (toestand bij in werking treding RUP).

Het bouwvolume van de conciërgewoning bedraagt maximaal 1000 m³.

De buitenruimte moet kwalitatief worden ingericht. Uitsluitend streekeigen beplanting is toegelaten.

Opslag in open lucht is verboden.

In functie van landschappelijke integratie is de aanleg van een groenbuffer langs de plangrenzen die grenzen aan de open ruimte, verplicht. Dergelijke groenbuffer is minstens 5 meter breed en heeft een hoogte tussen 3 en 6 meter. Ter hoogte van de eventuele conciërgewoning geldt deze verplichting niet.

Afsluiting van het plangebied is toegelaten. Afsluiting langs de zijperceelsgrenzen en de achterperceelsgrens is uitsluitend toegelaten aan de binnenzijde van de landschappelijke buffer. Ter hoogte van de conciërgewoning is, bij ontstentenis van een groenbuffer, uitsluitend een haag van maximum 2 meter hoogte toegelaten eventueel geflankeerd door een draad aan de binnenzijde.

Langs de straatkant zijn afsluitingen toegestaan met een maximale hoogte van 1 meter. Deze hoogtebeperking geldt eveneens voor poorten. Vanaf een afstand van 5 meter ten aanzien van de rooilijn, mogen draadafsluitingen en poorten van maximaal 2 meter hoogte worden geplaatst.

De inrichting van een groene voortuinstrook tussen de rooilijn en de voorgevellijn is verplicht.

Maximaal één inrit en één uitrit voor voertuigen is toegestaan. De breedte van een inrit of uitrit bedraagt maximaal 3 meter. Een gebundelde in- en uitrit mag maximaal 5 meter breed zijn. Bijkomend zijn paden toegelaten om toegang tot de gebouwen te verlenen voor voetgangers.

De weergave op het grafisch plan geeft indicatief het tracé van de bestaande niet-geklasseerde waterloop aan. De loop en de oevers van de waterloop mogen worden aangepast in functie van waterbeheersing (uitbreiding van het waterbergend vermogen) en van de verhoging van de ecologische waarde.

De 5 meter brede zone langs beide oevers van de bestaande waterloop fungeert als bouwrijpe zone. Deze zone non aedificandi wordt weergegeven op het grafisch plan. Bebouwing en verhardingen zijn hier niet toegestaan.

3.1.3 Beheer

De bestaande opslag in open lucht dient verwijderd te zijn, alvorens er een omgevingsvergunning afgeleverd kan worden voor de uitbreiding van de bestaande bedrijfsgebouwen.

4 Specifieke voorschriften: deelplan 03. Janssens bvba

4.1 Art 1 zone voor lokale bedrijven (gebiedscategorie bedrijvigheid)

4.1.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor lokale bedrijvigheid.

Activiteiten die mobiliteitshinder, stofhinder, geurhinder, geluidshinder of andere hinder veroorzaken, zijn niet toegelaten.

Inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden zijn verboden.

Maximaal één conciërgewoning is toegestaan.

4.1.2 Inrichting

De bestaande bedrijfsgebouwen mogen uitgebreid worden met maximaal 2550 m² bovengrondse bruto vloeroppervlakte. De kroonlijsthoogte van de gebouwen mag maximaal 7 meter bedragen en de nokhoogte 11 meter.

De conciërgewoning moeten ofwel geïntegreerd worden in de bedrijfsgebouwen of mag als vrijstaand gebouw worden opgevat. Het bouwvolume van de conciërgewoning bedraagt maximaal 1000 m³. De bouwhoogte van de woning is beperkt tot 2 bovengrondse bouwlagen + hellend dak. De dakhelling bedraagt maximaal 45°.

Bij nieuwbouw of fundamentele verbouwwerken moet bij de inplanting van de gebouwen een minimale afstand van 5 meter ten aanzien van de perceelsgrenzen worden gerespecteerd.

Opslag in open lucht is verboden.

De buitenruimte moet kwalitatief worden ingericht. Uitsluitend streekeigen beplanting is toegelaten.

De inrichting van een groene voortuinstrook tussen de rooilijn en de voorgevel is verplicht.

Aanleg van een groenbuffer langs de plangrenzen die grenzen aan de open ruimte, is verplicht. Dergelijke groenbuffer is minstens 5 meter breed en heeft een hoogte tussen 3 en 6 meter. Ter hoogte van de eventuele conciërgewoning geldt deze verplichting niet.

Aanleg van een groenbuffer langs de plangrenzen die grenzen aan woongebied, is verplicht. Dergelijke groenbuffer is minstens 3 meter breed en heeft een hoogte tussen 2 en 5 meter. Ter hoogte van de eventuele conciërgewoning geldt deze verplichting niet.

Afsluiting van het plangebied is toegelaten. Deze mogen maximaal 2 meter hoog zijn en uitsluitend uitgevoerd worden in draad.

Ter hoogte van de conciërgewoning is, bij ontstentenis van een groenbuffer, uitsluitend een haag van maximum 2 meter hoogte toegelaten eventueel geflankeerd door een draad aan de binnenzijde.

Langs de straatkant zijn afsluitingen toegestaan met een maximale hoogte van 1 meter. Deze hoogtebeperking geldt eveneens voor poorten. Vanaf een afstand van 5 meter ten aanzien van de rooilijn, mogen draadafsluitingen en poorten van maximaal 2 meter hoogte worden geplaatst.

Maximaal één inrit en één uitrit voor voertuigen is toegestaan langs de Schansstraat en één inrit en één uitrit langs de Oude schansstraat. De breedte van een inrit of uitrit bedraagt maximaal 5 meter. Een gebundelde in- en uitrit mag maximaal 7 meter breed zijn.

Bijkomend zijn paden toegelaten om toegang tot de gebouwen te verlenen voor voetgangers.

4.2 Art 2 woonzone met landelijk karakter

4.2.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor wonen,

- en complementaire nevenfuncties: handel, horeca, kantoren en diensten en openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen met een gezamenlijke maximale bruto vloeroppervlakte van 100 m².

In het hoofdgebouw, moet minstens één woongelegenheden worden voorzien.

De nevenfuncties zijn enkel toegelaten op de gelijkvloerse verdieping en mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen.

De niet-bebouwde ruimten worden hoofdzakelijk bestemd als tuin.

4.2.2 Inrichting

Inplanting van het hoofdgebouw

De zones is bestemd voor open en halfopen bebouwing:

- Voor halfopen bebouwing moet het perceel minimaal 10,00 m breed zijn.
- Voor open bebouwing moet het perceel minimaal 15,00 m breed zijn.

De voorgevel van het hoofdgebouw wordt op minimum 8,00 m van de rooilijn ter hoogte van de Schansstraat geplaatst en wordt vrij ingeplant, in harmonie met de bestaande bebouwing.

De afstand van de vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3,00 meter. Behalve voor het hoekperceel, bedraagt de afstand tussen de achtergevelbouwlijn en de achterste perceelsgrens minimum 10,00 meter.

Dimensionering van het hoofdgebouw

Twee bouwlagen en een hellend dak zijn toegelaten.

Op het gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte van het hoofdgebouw maximaal 17,00 meter. Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte maximaal 13,00 meter. De bouwdiepte van het dakvolume bedraagt maximaal 9,00 meter.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7,00 meter. De nokhoogte bedraagt maximum 11,50 meter.

Vrijstaande bijgebouwen

Het oprichten van vrijstaande woningbijgebouwen en –aanhorigheden onder de vorm van kleine serres, bergplaatsen, garages en overdekte autostaanplaatsen of carports is toegelaten. De maximale bebouwde oppervlakte hiervan is 40,00 m². De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3,00 meter.

Woningbijgebouwen en –aanhorigheden die op de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten worden voorzien van een plat dak, een gemene muur in metselwerk en een afwerking in gevelsteen en/of hout.

Vrijstaande woningbijgebouwen en –aanhorigheden mogen niet tussen de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens worden opgericht en worden op minimum 2 meter van de perceels- of zonegrens gebouwd.

Materialen

De materiaalkeuze is vrij maar wordt hoofdzakelijk bepaald door de bestaande bebouwing en de ruimtelijke en harmonische inpasbaarheid van de materialen binnen de bestaande omgeving.

De niet bebouwde ruimte

De niet bebouwde ruimte zal maximaal ingericht worden als tuin. De voortuinstrook wordt maximaal groen ingericht. Binnen een zone van 5,00 meter van de achtergevel is het toegelaten verhardingen aan te brengen in functie van de aanleg van terrassen. Het aanbrengen van verhardingen voor toegangen en inritten is beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot het gebouw.

4.3 Art 3 zone voor waterbuffering (gebiedscategorie bedrijvigheid)

4.3.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor waterbuffering.

4.3.2 Inrichting

In deze zone mogen voorzieningen voor waterbuffering worden gerealiseerd en mogen groenaanplanting gebeuren in zoverre ze landschappelijk geïntegreerd worden.

5 Specifieke voorschriften: deelplan 04. Bakkerij Vandevelde

5.1 Art 1 zone voor lokale bedrijven (gebiedscategorie bedrijvigheid)

5.1.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor lokale bedrijvigheid.

Activiteiten die mobiliteitshinder, stofhinder, geurhinder, geluidshinder of andere hinder veroorzaken, zijn niet toegelaten.

Inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden zijn verboden.

Maximaal twee conciërgewoningen zijn toegestaan.

5.1.2 Inrichting

De bestaande bedrijfsgebouwen mogen uitgebreid worden met maximaal 450 m² bovengrondse bruto vloeroppervlakte. De kroonlijsthoogte van de gebouwen mag maximaal 5 meter bedragen en de nokhoogte 7 meter.

De conciërgewoningen moeten ofwel geïntegreerd worden in de bedrijfsgebouwen of mogen vrijstaand als 2 halfopen gebouwen worden opgevat. Het maximaal gezamenlijk bouwvolume van de woningen bedraagt maximaal 2000 m³. De bouwhoogte van de woningen is beperkt tot 2 bovengrondse bouwlagen + hellend dak. De dakhelling bedraagt maximaal 45°.

Bij nieuwbouw of fundamentele verbouwingswerken moet bij de inplanting van de gebouwen een minimale afstand van 5 meter ten aanzien van de plangrenzen worden gerespecteerd.

Opslag in open lucht is verboden.

De buitenruimte moet kwalitatief worden ingericht.

De inrichting van een groene voortuinstrook tussen de rooilijn en de voorgevel is verplicht.

Aanleg van een groenbuffer langs de plangrenzen die grenzen aan de open ruimte, is verplicht. Dergelijke groenbuffer is minstens 5 meter breed en heeft een hoogte tussen 3 en 6 meter. Ter hoogte van de eventuele conciërgewoning(en) geldt deze verplichting niet.

Aanleg van een groenbuffer langs de plangrenzen die grenzen aan woongebied, is verplicht. Dergelijke groenbuffer is minstens 3 meter breed en heeft een hoogte tussen 2 en 5 meter. Ter hoogte van de eventuele conciërgewoning geldt deze verplichting niet.

Afsluiting van het plangebied is toegelaten. Deze mogen maximaal 2 meter hoog zijn en uitsluitend uitgevoerd worden in draad aan de binnenzijde van de groenbuffer. Ter hoogte van de conciërgewoning

is, bij ontstentenis van een groenbuffer, uitsluitend een haag van maximum 2 meter hoogte toegelaten eventueel geflankeerd door een draad aan de binnenzijde.

Langs de straatkant zijn afsluitingen toegestaan met een maximale hoogte van 1 meter. Deze hoogtebeperking geldt eveneens voor poorten. Vanaf een afstand van 5 meter ten aanzien van de rooilijn, mogen draadafsluitingen en poorten van maximaal 2 meter hoogte worden geplaatst.

Maximaal één in- en uitrit voor voertuigen in functie van de bedrijfsactiviteiten is toegestaan en één in- en uitrit voor de woning(en). De breedte van een inrit of uitrit bedraagt maximaal 9 meter voor de bedrijfsactiviteiten en 3 meter voor de woningen(en).

Bijkomend zijn paden toegelaten om toegang tot de gebouwen te verlenen voor voetgangers.

6 Specifieke voorschriften : deelplan 05. Struys D&R

6.1 Art 1 zone voor lokale bedrijven (gebiedscategorie bedrijvigheid)

6.1.1 Bestemming

Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor lokale bedrijvigheid in zoverre het activiteiten betreft die vanwege hun aard geen abnormale mobiliteits-, stof-, geur- noch geluidshinder veroorzaken.

Inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden zijn verboden.

Naast de conciërgewoning is een zorgwoning toegelaten.

Nabestemming

Bij stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten (zie ook artikel 1.1 toepassingsgebied nabestemming) in het deelplangebied, wordt de nabestemming agrarisch gebied van kracht:

- De nabestemming is gericht op het aansluiten van de bestemming op de omgrenzende bestemmingszones, en op het integreren van de gronden binnen een ruimere agrarische zone.
- Het agrarisch gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.
Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfgelegenheden, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.

De nabestemming is aangeduid op het grafisch plan.

6.1.2 Inrichting

Inrichting

De bestaande woningen mogen gerenoveerd, verbouwd of herbouwd worden. Uitbreiding van het bouwvolume (toestand bij in werking treding) is niet toegestaan.

De bestaande bedrijfsgebouwen mogen uitgebreid worden met maximaal 30 m² vloeroppervlakte. De bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen is beperkt tot de hoogte van het bestaande magazijn (toestand bij in werking treding RUP).

Bijgebouwen zijn niet toegestaan.

Opslag in open lucht is verboden.

De buitenruimte moet kwalitatief worden ingericht. Uitsluitend streekeigen beplanting is toegelaten.

Een landschappelijke buffer langs de zijperceelgrenzen en de achterperceelgrens is verplicht. Deze buffer moet minstens 3 meter breed zijn en een hoogte van 2 tot 5 meter bedragen.

De inrichting van een groene voortuinstrook is verplicht in functie van landschappelijke integratie.

Afsluitingen zijn toegestaan maar mogen uitsluitend uitgevoerd worden als haag eventueel geflankeerd door een draadafsluiting aan de binnenzijde. Deze zij maximaal 2 meter hoog behalve langs de straatkant waar de maximale hoogte beperkt is tot 1 meter. Deze hoogtebeperking geldt eveneens voor poorten. Vanaf een afstand van 5 meter ten aanzien van de rooilijn, mogen draadafsluitingen en poorten van maximaal 2 meter hoogte worden geplaatst.

Maximaal één inrit en één uitrit voor voertuigen is toegestaan. De breedte van een inrit of uitrit bedraagt maximaal 3 meter. Een gebundelde in- en uitrit mag maximaal 5 meter breed zijn.

Bijkomend zijn paden toegelaten om toegang tot de gebouwen te verlenen voor voetgangers.

7 Terminologie

Begrip	Omschrijving
Aanhorigheid	Object dat behoort bij een hoofdgebouw en er dienstbaar aan is zoals bijvoorbeeld een berging, garage of schuur maar ook de grond. Aanhorigheden bij de bedrijfsactiviteit zijn noodzakelijk voor de goede werking van het bedrijf en staan er rechtstreeks in verband mee.
Bestemming	Doeleinde van het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een perceel of een deel van een perceel, dat, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. Mogelijk te detailleren in één of meerdere hoofdbestemming(en) en één of meerdere nevenbestemming(en) waarbij laatstgenoemde(n) ondergeschikt is of zijn aan eerstgenoemde(n). De hoofdbestemming moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste de helft van de bruto-vloeroppervlakte tenzij dit in de voorschriften anders gespecificeerd is. Nevenbestemmingen zijn nooit verplicht maar steeds toegelaten te realiseren bestemmingen.
Bestemmingszone	Een op plan aangegeven vlak met een zelfde bestemming. De zone wordt afgebakend door een zonegrens.
Bebouwingspercentage (terreinbezetting)	Verhouding van de grondoppervlakte van alle bouwwerken op één of meerdere percelen, ten aanzien van de oppervlakte van dit perceel of deze meerdere percelen; en dit binnen eenzelfde bestemmingszone.
Bedrijf	Een bedrijf is het gebouw of de 'inrichting' waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. Deze bedrijven zijn gevestigd in een specifieke inrichting en kunnen gerangschikt worden in verschillende categorieën. In het RUP wordt onder bedrijven verstaan: niet hinderlijke bedrijven die de woonkwaliteit niet bedreigen en die de materiële uiting zijn van een economische activiteit. Volgende soort bedrijfsactiviteiten vallen hieronder: <ul style="list-style-type: none"> · <i>ambachtelijke bedrijven</i> zijn werkplaatsen waar de verwerking, bereiding en opslag van levensmiddelen plaatsvindt, kleding wordt vervaardigd, bewerkt of hersteld, drukkerijen en grafische nijverheden, werkplaatsen voor ijzer-, hout en metaalbewerking, ateliers voor kunstenaars, herstelplaatsen voor voertuigen, ... · <i>opslagplaatsen</i> dienen voor opslag van goederen ten dienste van klein- en groothandel en bedrijven; · <i>mens- en milieuvriendelijke bedrijven</i> zijn bedrijven die de hun werkzaamheid en productie richten op een ecologisch proces.

Bijgebouw	Gebouw dat in schaal en gebruik (bergingen, garages, tuinhuizen, e.d.) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw kan geschakeld zijn aan het hoofdgebouw of er los van staan.
Bouwdiepte	De diepte van gebouwen wordt gemeten vanaf het verticale vlak van de voorgevel tot de verst verwijderde gevel van het gebouw; deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.
Bouwhoogte	De hoogte gemeten vanaf het gemiddelde niveau op de rooilijn tot het hoogste punt van de dakconstructie.
Bouwlaag	Gedeelte van een bouwwerk tussen een vloeren en een plafond in.
Bouwvrij	Vrij van enige vorm van bebouwing. Verhardingen zijn wel mogelijk.
Bruto vloeroppervlakte (bvo)	Dit is de som van de gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van een gebouw. De vloeroppervlakte wordt gemeten aan de buitenzijde van de gevelvlakken en in het midden van scheidingsmuren. Oppervlakten van trappen, liften en dergelijke moeten ook op elk vloerniveau tot de bruto vloeroppervlakte worden gerekend. De oppervlakte van zolder en kelder verdieping wordt als bruto vloeroppervlakte mee in rekening gebracht op voorwaarde dat ze als een functionele bouwlaag kunnen worden aangewend.
Buitenactiviteiten horeca	Onder de noemer 'buitenactiviteiten horeca' vallen horeca-activiteiten in open lucht in zoverre deze verenigbaar zijn met de omgeving. Het betreft activiteiten in het verlengde van de activiteiten in de gebouwen (terras waar drank en/of maaltijden worden geserveerd) of activiteiten complementair aan de activiteiten in de gebouwen (zoals speeltuin en dergelijke).
Conciërgewoning	Woongelegenheden voor conciërge of bedrijfsleider.
Constructie	Een vaste inrichting, andere dan gebouwen en verhardingen, al dan niet bestaand uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen ook al kan het goed uit elkaar worden genomen, verplaatst worden of is het goed volledig ondergronds.
Groendak	Een dak waarop vegetatie groeit (minstens vetplanten, mos-, gras- en/of kruidendak maar ook heesters en bomen kunnen). Het betreft een daksysteem waarbij een draineerlaag en een vegetatielaag aanwezig zijn. Indien het dak hellend is, is een draineerlaag niet noodzakelijk.
Herbouwen	Een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.
Kantoor	Een gebouw of een deel van een gebouw dat uitsluitend bestemd is voor het verrichten van beheers- en administratief werk.
Kroonlijst	Gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken ter hoogte van de gevel. Indien verticale wanden, bovenbouw op verdiepingen of uithangborden ter hoogte van de gevel worden

voorzien, dan wordt de bovenzijde van deze constructies als kroonlijst beschouwd.

Maaiveld	Het terrein, vlak waarop gebouwd wordt en dat de bouwwerken omgeeft.
Nok	Hoogste gedeelte van een dak dat is samengesteld uit meerdere schuine vlakken.
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.
Opslag	De producten of productiegoederen behorend tot het normale bedrijfsproces die worden opgeslagen d.m.v. stallen of stapelen.
Perceel	Een kadastraal bekend, aaneengesloten stuk grond, toebehorend aan één of een groep van eigenaars en waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.
Perceelsgrens	De fysisch waarneembare grens van een perceel, onafhankelijk van de kadastrale aanduidingen.
Rooilijn	Grenslijn tussen het openbaar domein en de aangrenzende percelen, hetzij overeenkomstig de actuele toestand, hetzij overeenkomstig de toekomstige toestand die door de administratieve overheid wordt voorgeschreven in het plan.
Stabiliteitswerken	werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals: a) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen, b) het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen
Streekeigen plantensoort	Streekeigen soorten zijn soorten die typerend zijn voor de streek en bijgevolg landschappelijk structuur- en beeldbepalend.
Verbouwen	Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.
Verharding	Behandelingen waarbij het terrein wordt aangepast aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking,...) en de waterdoorlaatbaarheid in grote of mindere mate wordt beperkt. Een onderscheid wordt gemaakt tussen monolitische materiaal (zoals beton en asfalt), kleinschalig materiaal (zoals betonstraatstenen, klinkers en kasseien) en andere oplossingen (zoals gewapend gazon en halfverhardingen). Gewapend gazon en halfverhardingen (zoals grind en steenslag) worden beschouwd als waterdoorlatende verhardingen. Ook bij gebruik van kleinschalig materiaal met (brede) open voegen kan een goed resultaat bekomen worden op vlak van de waterdoorlaatbaarheid.
Voorgevelbouwlijn	Fictieve lijn waarop een voorgevel van een gebouw mag geplaatst worden. De voorgevelbouwlijn valt samen met de rooilijn als er geen voortuinstrook

aanwezig is. Anders is de voorgevelbouwlijn de grenslijn tussen de voortuinstrook en de bouwstrook.

Voorgevellijn	Lijn waarop een voorgevel van een gebouw is geplaatst en de fictieve verlenging ervan tot aan de zijperceelsgrenzen.
Voortuin	Gedeelte van het goed dat tussen de rooilijn en de voorgevellijn van het hoofdgebouw ligt. Bij een hoekgebouw/hoekperceel geldt dit ten opzichte van alle gevels die gericht zijn naar de straat.
