



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

“Houtzagerij Swennen”

VERSIE DEFINITIEVE AANVAARDING

Dossier: H0068

Datum: februari 2011

Opdrachtgever: stad Maaseik

Bestand: definitieve versie



Anteagroup nv
Jaarbeurslaan 25
3600 Genk

Anteagroup NV
Niets uit dit bestek/drukwerk mag worden vervoelvoudigd en/of openbaar gemaakt d.m.v. drukwerk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Anteagroup NV, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtgever contactpersoon

Opdrachthouder

stadsbestuur **Maaseik**

Toon Geusens,
stedenbouwkundige

Anteagroup nv

Jaarbeurslaan 25
3600 GENK

Projectverantwoordelijke

T: +32 89 74 11 00
Roland Vanmuysen

Datum

Februari 2011

Officiële ondertekeningen:

Voor Anteagroup nv,	
Roland Vanmuysen, ruimtelijk planner	
Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van	
DE SECRETARIS	DE BURGEMEESTER
Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het stadhuis werd neergelegd van tot	
DE SECRETARIS	DE BURGEMEESTER
Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van	
DE SECRETARIS	DE BURGEMEESTER
Gezien en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op	

Inhoud

Inleiding	4
Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen en voorschriften geldig voor alle bestemmingszones	5
Artikel 1.1. Terminologie	6
Artikel 1.2. Basisbepalingen	9
Hoofdstuk 2: Specifieke voorschriften voor elke bestemmingszone	13
Artikel 2.1. Zone voor bedrijf - bebouwing en bedrijfsorganisatie	14
Artikel 2.2. Zone voor bedrijf - stapeling hout	17
Artikel 2.3. Zone voor representatieve bedrijfsfuncties	19
Artikel 2.4. Zone voor bedrijfstoegang	22
Artikel 2.5. Zone voor dichte buffer	24
Artikel 2.6. Zone voor landschapsbuffer	25
Artikel 2.7. Nabestemmingen	26
Artikel 2.7.1. Nabestemming landbouw	26
Artikel 2.7.2. Nabestemming wonen	27

Inleiding

Deze nota is het ontwerp van stedenbouwkundige voorschriften omtrent het RUP “Houtzagerij Swennen” te Maaseik. De nota is opgebouwd uit 2 delen:

- **Hoofdstuk 1** bevat de algemene, inleidende bepalingen die geldig zijn voor alle deelgebieden en zoneringen, met name de terminologie en de basisbepalingen voor elke zone binnen het RUP.
- **Hoofdstuk 2** omvat de bijzondere bepalingen per bestemmingszone, en is uitgewerkt in het drie-kolommen-formaat:
 - toelichting
 - essentiële aspecten
 - verordenend gedeelte

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen en voorschriften geldig voor alle bestemmingszones

Artikel 1.1. Terminologie

Bestemming: is het doel van het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op niveau van het perceel of een perceelsdeel dat met behulp van voorschriften aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. De bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt.

Bebouwingspercentage: een op het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein of bestemmingszone aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden.

Begroeningspercentage: een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale oppervlakte van het terrein of de zone aangeeft dat met vegetatie begroeid moet zijn. De aanleg hiervan dient te gebeuren in het eerste plantseizoen na de ingebruikname van het goed.

Beheer: beheer is het instandhouden van alle omstandigheden die voor een goed gebruik en inrichting van de functies van een gebied nodig zijn.

Bijgebouw: een gebouw dat ruimten bevat die een ondersteunende functie heeft voor de eigenlijke hoofdbestemming. Het gaat hier over garages, carports, fietsenstallingen, tuinbergingen, technische lokalen, .. De bijgebouwen die ingericht zijn in functie van een nevenbestemming vallen niet onder deze definitie.

Bouwwerken: werken die uitgevoerd worden in, aan, bij of in de onmiddellijke nabijheid van bestaande gebouwen, met als doel het onderhoud, de instandhouding, aanpassing, de uitbreiding of vernieuwing van bestaande gebouwen.

Bouwdiepte: de diepte, in meter, tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de rooilijn, en de uiterste achtergevel gemeten aan de buitenkant. Uitsprongen, terrassen ed worden niet meegerekend binnen de maataanduiding van de maximale bouwdiepte. Met betrekking tot de uitsprongen worden er specifieke bepalingen vastgelegd binnen de betrokken voorschriften.

Bruto-bouwwolume: het bruto bouwvolume van een woning wordt gemeten met inbegrip van de binnenmuren, buitenmuren, dakconstructie,... te vertrekken van het maaiveld. Keldervolumes onder het maaiveld worden niet meegerekend, op voorwaarde dat het gaat over gebruikelijke onderkeldering van een woongebouw. Wanneer de ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen (woonlokalen, garage, hobbyruimte, nevenbestemming) moeten ze wel meegerekend worden.

Bruto-vloeroppervlakte: de bruto-vloeroppervlakte is de som van de vloeroppervlakten van alle (bovengrondse) vloerniveaus van een gebouw.

Dakterras/daktuin: is een terras/tuin op een plat dak of in een hellend dak uitgesneden binnen de hellende vlakken, aangelegd als verblijfsplek in open lucht in de vorm van een terras dat rechtstreeks aanluit op de leefvertrekken. De inrichting van het plat dak gedeelte dient in ieder geval een verberging van het dakdichtingsmateriaal te bewerkstelligen. Indien de daktuin/dakterras op de perceelsscheiding is gelegen dient de wetgeving van lichten en zichten (burgerlijk wetboek) volledig gerespecteerd te worden.

Dakoppervlak: de oppervlakte gemeten vanuit de projectie in een horizontaal vlak van de totale oppervlakte van de betreffende dakvlakken.

Harmonisch: (zoals in harmonische samenhang, op harmonieuze wijze aansluiten op), dit houdt in dat de gebouwen voor de meeste elementen die hun voorkomen in de omgeving een samenwerking of verband aangaan tot een welgeordend en aangenaam ogend geheel, wat niet uitsluit dat er op een verantwoorde en bewust doordachte manier aparte accenten kunnen gelegd worden.

Kantoren: zijn ruimten waar "hoofdarbeid" wordt uitgevoerd. Het betreft onder meer ruimten van banken, verzekeringsgroepen, vrije beroepen, studie- en adviesbureaus e.a.

Kroonlijst: een geaccentueerd (dikwijls uitstulpend) deel van een dak dat het bovenste deel van de gevel aanduidt, de ruimtelijk verticale beëindiging van de bovenzijde van de gevel van het gebouw.

Kroonlijsthoogte: de kroonlijsthoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf de voet van de gevel, vertrekkend van het gemiddelde maaiveldpeil ter hoogte van de betrokken gevel, tot aan de bovenzijde van de goot, de kroonlijst of de gevelbeëindiging. De hoogte van het (eventuele) hellend dak wordt hierin niet meegerekend.

Kleine Landschapselementen: (KLE's): de kleine landschapselementen zijn de strook-, lijn-, en puntvormige elementen in een landschap, en worden gevormd door natuurlijke elementen zoals een bomenrij, grachten, struweel solitaire bomen, enz.

Niet-bebouwbare oppervlakte: het totaal van alle oppervlakken op een perceel of in een bestemmingszone, waar geen gebouw of constructie opgericht is. Het betreft hier een begroende ruimte, terrassen, parkeerplaatsen, op- inritten, laad- en loszones, enz.

Nok- of totale hoogte: de hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuisen, centrale verwarming- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen, gemeten ten op zichten van het referentiepeil.

Maaiveld: het gemiddelde peil van de stoep of het voetpad gelegen aan de voorzijde van het perceel.

Nevenbestemming: een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de betreffende zone. De nevenbestemming neemt, tenzij anders vermeld, maximaal 50% in van de bebouwde oppervlakte.

Onderhoudswerken: onderhoudswerken (instandhoudingswerken) zijn werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veiligstellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geïrodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Openbaar nut: activiteiten van openbaar belang die niet winstgevend van aard zijn.

Opslagruimte: ruimten (ofwel in openlucht, ofwel onder een dak ofwel in een gesloten ruimte) waarin goederen worden bewaard in afwachting van ver- of bewerking, verkoop of verzending of distributie.

Hoofdbestemming: de hoofdbestemming is de verplicht te realiseren bestemming voor de gebouwen die voorkomen in de desbetreffende zone. De hoofdbestemming neemt minimaal 50% van de bruto vloeroppervlakte in.

Hoofdgebouw: het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Veelal is dit het gebouw met het hoogste volume, dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de bouwlijn bevindt.

Perceel: een kadastraal bekend stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep van eigenaars.

Perceelsgrens: een op de plankaarten aangegeven dunne doorlopende lijn die de begrenzing vormt van een perceel.

Perceelsoppervlakte: de oppervlakte van het kadastraal gekend perceel zoals dit terug te vinden is in de uittreksels van het kadaster. Indien er landmeetkundige oppervlakte metingen beschikbaar zijn van een perceel zal deze oppervlakte gebruikt worden.

Referentiepeil: onafgezien het zeeniveau wordt in dit B.P.A. het begrip referentiepeil gehanteerd:

- *Vlakke terreinen:* het referentiepeil 0.00m stemt overeen met de bovenkant van het bestaande of ontworpen aanliggend weggedeelte, in principe steeds het bestaand of ontworpen voetpad, gemeten op de rooilijn.
- *Hellende terreinen:* het referentiepeil 0.00m stemt overeen met de bovenkant van de as der bestaande of te ontwerpen voorliggende as van de weg, gemeten in het midden van de breedte van het perceel langs de openbare weg.

Rooilijn: deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.

Scheidingsmuur: zijgevel van twee gebouwen die is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.

Verhardingen: alle materialen voor bodembedekking en alle behandelingswijzen van de bodem die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken en dit karakter garanderen onder alle omstandigheden.

Verhardingspercentage: een in de voorschriften aangegeven percentage, dat maximale oppervlakte van het perceel of zone aangeeft dat verhard mag worden.

Wintervast: plantsoorten dewelke gedurende het ganse jaar bladhoudend zijn.

Woning: de woning is het gebouw of gedeelte van het gebouw, bestemd voor de huisvesting van een gezin en als dusdanig gebruikt. De woning omvat alle lokalen die het gezin primair nodig heeft om comfortabel te leven.

Artikel 1.2. Basisbepalingen

§1 Grens van het ruimtelijk uitvoeringsplan

Deze grens duidt het deel van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van het bijhorend grafisch plan. De vigerende reglementen en besluiten blijven van toepassing voor zover zij niet door onderhavige voorschriften gewijzigd worden.

§2 Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften

De voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan "Houtzagerij Swennen" zijn opgemaakt op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009. Deze voorschriften vormen één geheel met het grafisch plan.

Bij iedere stedenbouwkundige aanvraag moet aangetoond worden dat de werken, handelingen en/of constructies passen binnen een totaalvisie op het gehele plangebied van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan.

Een toelating tot bouwen wordt enkel toegestaan op kavels die rechtstreeks palen aan de openbare weg of een regelmatige toegang hebben tot de openbare weg of gesitueerd zijn binnen een (project)zone waarvan de aansluiting op de openbare weg gegarandeerd wordt.

De architectuur van alle constructies of groep van constructies dienen in harmonie te zijn met de directe omgeving en zullen ook op zichzelf een harmonisch geheel vormen door o.a. een gepast gebruik van materialen, vormgeving en volumes. Gebouwen die behoren tot eenzelfde samenhangend gebouwencomplex dienen zich aan te passen aan het beeldkarakter van het bestaande hoofdvolume. Afhankelijk van de verschillende bestemmingszones worden eventuele bijkomende randvoorwaarden opgelegd.

Materialen die gebruikt worden voor verhardingen van wegenis, parkings, terrassen, ... zullen maximaal waterdoorlatend zijn. Indien er geen gebruik van waterdoorlatende materialen is, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van regenwater genomen dienen te worden.

Bestaande gebouwen en bestemmingen die binnen de deelgebieden rechtsgeldig bestaan op het moment van vaststelling van het plan kunnen behouden blijven. Alle werken en handelingen nodig voor het uitbaten van bestaande vergunde bedrijvigheden kunnen vergund worden. Uitbreidingen van deze gebouwen zijn enkel toegestaan indien deze kaderen binnen de voorschriften van het voorliggend RUP.

§3 Algemene bepalingen geldig voor het gehele plangebied

Bepalingen met betrekking tot de kwaliteit van de bebouwing en de constructies

Elke nieuwbouw, verbouwing of aanpassing aan een bestaande constructie in het plangebied moet op een contextuele en kwaliteitsvolle wijze ingepast worden in de ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm (hoogte, hoek, materialen) en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moet worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van bestaande typologie.

Enkel bouwmaterialen bedoeld als volwaardige afwerking mogen gebruikt worden voor het vormgeven aan de buitengevels. Onafgewerkte gevels mogen niet opgetrokken worden, deze kunnen enkel een gevolg zijn van een gefaseerde ontwikkeling. Binnen vier jaar na de start van de vergunde bouwwerken, waarbinnen de onafgewerkte gevel voorzien is, moet deze gevel afgewerkt worden, hetzij met een volgend volume, hetzij als vrijstaande gevel.

Alle bestaande gebouwen en de daarin gevestigde bestemmingen en functies mogen onderhouden en in stand gehouden worden, voor zover zij behoorlijk vergund zijn. Indien het gebouw bij het intekenen van de nieuwe bestemmingen niet of slechts gedeeltelijk strookt met de voorschriften kan het gebouw binnen het bestaande volume niet-structurele verbouwwerken uitvoeren. Het betrokken gebouw dient echter behoorlijk vergund te zijn. Vanaf het ogenblik dat er een bestemmingswijziging optreedt dient men zich volledig te richten naar de voorschriften van het bestemmingsplan.

Bepalingen met betrekking tot inplanting en omgeving van de constructies

Op de percelen is de inplanting van gebouwen (en/of uitbreidingen) niet gebonden aan een opgelegde bouwlijn of een opgelegd bouwvlak. (specifiek volgens aanduidingen op bestemmingsplan) De gebouwen mogen echter bij wet of decreet vastgelegde rooilijnen niet overschrijden.

De aangegeven maximum toegelaten kroonlijsthoogte, het maximum bebouwingspercentage en het maximum verhardingspercentage mogen niet overschreden worden, het minimum begroeningspercentage geldt als een absoluut minimum.

De niet bebouwde delen worden met het oog op de functionaliteit en op de esthetische en duurzame aspecten aangelegd. Voor de aanleg van groen ruimten, buffers, tuinen, enz. mag enkel gebruik gemaakt worden van inheemse heesters, struiken en bomen.

Het aangeduide minimum begroeningspercentage moet verplicht als groengebied aangelegd worden. Deze groenvoorzieningen moeten aangebracht worden op basis van een goede ruimtelijke ordening en een verantwoord groenbeheer. Deze voorzieningen kunnen esthetische, functionele (begrenzing, perceelsscheiding, bufferwerking), ecologisch en andere functies vervullen.

Bomen en kleine landschapselementen, al dan niet aangeduid op het bestemmingsplan, die beeldbepalend en/of structuur ondersteunend zijn, zijn waardevol voor de omgeving en genieten een bescherming. Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze bomen of de kleine landschapselementen mogen het verder leven van deze bomen of kleine landschapselementen niet aantasten of bedreigen en evenmin de aanwezige beeld- en belevingskwaliteit aantasten.

In deelgebieden wordt een duurzaam waterbeheer gerealiseerd. Dat houdt in dat er een gescheiden riolerings- en afwateringssysteem aangelegd wordt, waarbij elk gebouw of groep van gebouwen een regenwatertank aanlegt op eigen terrein, die groot genoeg is om hergebruik van regenwater toe te laten. (voor sanitair gebruik, wassen, proceswater,...). De buffering en infiltratie kunnen op diverse wijzen worden uitgevoerd: vijvers, wadi's, rietvelden, grachten, enz.

Bepalingen met betrekking tot duurzaam waterveheer

Opvang, buffering en afvoer van regenwater gebeuren op eigen terrein. De huidige van toepassing zijnde wetgeving omtrent opvang van hemelwater dient ten allen tijde gerespecteerd te worden.

Verhardingen worden, behoudens andere regels in de gedetailleerde voorschriften verderop in deze bundel, steeds aangelegd in waterdoorlatende verhardingen die infiltratie ter plaatse toelaten. Naadloze verhardingen zoals asfalt of ter plaatse gegoten beton zijn in alle zones verboden.

De volgende voorschriften gelden in **alle bestemmingszones** van dit ruimtelijk uitvoeringsplan:

- De bouwer mag geen openingen (keldergaten, garages, niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen, enz.) in zijn constructie voorzien onder het niveau van de Broekziepstraat plus 50cm.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Binnen de omschrijving van artikel 2.5 kan geen ophoging plaatsvinden om de bestaande ruimte voor water niet in te nemen.
- Bij het uitvoeren van infiltratie/buffermaatregelen moet voor nieuwe structuren steeds gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten of wadi's.

- het volume van de open infiltratievoorziening moet minimaal 200 m³/ha verharde oppervlakte bedragen (bestaande+nieuwe verharding, los van hemelwaterputten), de infiltratieoppervlakte moet minimaal 2 % van de verharde oppervlakte bedragen.
- De dakoppervlakte + verharding moet worden afgekoppeld naar de infiltratievoorziening(en).
- De infiltratiegracht/bekken moet minimaal 30cm dekking behouden boven de hoogste grondwaterstand (aan te tonen), en moet vlak of in tegenhelling worden aangelegd. Bodem en wanden moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd en bij voorkeur ingezaaid met gras.

Ruimtelijke kwaliteiten en contextuele inpassingen

Het onderzoek van de geslaagdheid van de contextuele inpassing wordt onder meer gebaseerd op:

- De inplantingplaats van de gebouwen binnen het bouwvlak of bestemmingszone. Gebouwen dienen zowel een functioneel als op een ruimtelijk verantwoorde wijze ingeplant te worden binnen het bouwvlak of binnen de desbetreffende bestemmingszone.
- De relatie met het openbaar domein en de aanpalende gebouwen en functies.
- De stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project.
- De duurzaamheid van het project.
- Het intensief ruimtegebruik.
- De architecturale kwaliteit, de verschijningsvorm en de gebruikte bouwmaterialen.
- De behoefte en kwaliteiten van de omgevende functies.

De motivatie moet voldoende zijn om aan te tonen dat de inpassing geslaagd en verantwoord is.

Stedenbouwkundige vergunningen

Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van een stedenbouwkundige vergunning voor een gebouw, constructie of terreinaanleg. Bomen en heesters op deze onbebouwde gronden mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Reclame inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

§4 Decretale context

Opgeheven voorschriften

Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is een detaillering van het gewestplan "Limburgs Maasland" (K.B. 01/09/1980).

Na goedkeuring van dit ruimtelijk uitvoeringsplan door de bevoegde overheid, worden de bestemmingen en de bijhorende voorschriften van het gewestplan, die binnen de begrenzing van het RUP liggen, opgeheven en vervangen door de bijhorende bestemmingsvoorschriften.

Het gaat concreet over de volgende bestemmingen en bijhorende voorschriften:

Woongebieden (code 0100)

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, evenals voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Agrarische gebieden (code 0900)

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke

gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Voorrangsregels

Deze stedenbouwkundige voorschriften vormen één geheel met het grafisch plan. Indien er kadastrale afwijkingen voorkomen in vergelijking met de grafische voorstelling op de plannen, dan gaat het grafisch plan voor op de kadastrale aanduidingen.

Categorieën van stedenbouwkundige voorschriften

Volgens het besluit van de Vlaamse overheid van 18 mei 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, dienen de bestemmingen van het RUP overeen te komen met de 10 door de overheid vooropgestelde categorieën.

In onderstaande tabel worden enerzijds de bestemmingen uit het RUP, anderzijds worden de door de overheid vastgelegde categorieën weergegeven waar de bestemmingen ondergebracht worden.

<i>Bestemming in het RUP</i>	<i>Categorie</i>
Artikel 2.1. zone voor bedrijf – bebouwing en bedrijfsorganisatie	bedrijvigheid
Artikel 2.2. zone voor bedrijf – stapeling hout	bedrijvigheid
Artikel 2.3. zone voor representatieve bedrijfsfuncties	bedrijvigheid
Artikel 2.4. zone voor toegang bedrijf	bedrijvigheid
Artikel 2.5. zone voor dichte buffer	overig groen
Artikel 2.6. zone voor landschapsbuffer	overig groen
Artikel 2.7.1. Nabestemming landbouw	landbouw
Artikel 2.7.2. Nabestemming wonen	wonen

Hoofdstuk 2: Specifieke voorschriften voor elke bestemmingszone

Artikel en toelichting	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Artikel 2.1. Zone voor bedrijf - bebouwing en bedrijfsorganisatie</p> <p>De bestemmingen zijn specifiek beschreven in functie van het bestaande houtzagerijbedrijf. Dit is de enige bedrijfsactiviteit die toegelaten is.</p> <p>De te realiseren bebouwing wordt gegroepeerd aansluitend bij de bestaande gebouwen, op het meest oostelijk deel van het terrein. Hierbij moet een uniformiteit in gebouwen worden voorzien.</p> <p>De bestaande hoeve die gerenoveerd wordt tot toonzaal kan gebruikt worden als basistypologie voor de nieuw te realiseren bedrijfsgebouwen. Naast de typologie dient ook een zekere beeldkwaliteit te worden nagestreefd, de zogenaamde 'metalen dozen' kunnen misschien wel op een bedrijventerrein de juiste typologie zijn, maar ze zijn omgevingsvreemd in een kleinschalige en traditioneel gebouwde woonwijk.</p> <p>De gebouwen dienen te worden gegroepeerd, en wel aansluitend bij de reeds bestaande gebouwen op het bedrijfsterrein en de omliggende woonwijk. De inplanting van de bijkomende bedrijfsgebouwen dient verder zo te</p>	<p>Bestemmingen op maat van bestaand bedrijf</p> <p>Sanering bestaande gebouwen</p> <p>Groeperen van gebouwen aan oostzijde terrein</p>	<p>§1. Bestemming</p> <p>Hoofdbestemming: Houtzagerij, met bijhorende stapeling en verwerking van hout.</p> <p>Nevenbestemming: Administratieve ruimtes en toonzaal voor houtproducten. Groeninrichting, ondersteunende infrastructuur.</p> <p>De hoofdbestemming en nevenbestemming kunnen binnen de bestemmingszone als volwaardige bestemmingen aanschouwd worden. De nevenbestemming kan in geen enkel geval zelfstandig opgericht worden.</p> <p>§2. Inplanting & inrichting</p> <p>De bestaande gebouwen moeten voorafgaandelijk aan een nieuwe stedenbouwkundige vergunning voor een nieuwbouw, gesaneerd worden zodat ze qua vormgeving en materiaalgebruik voldoen aan de voorschriften binnen deze zone. De gebouwen kunnen ingeplant worden binnen de bestemmingszone. Het bebouwingspercentage in deze zone bedraagt maximaal 50%.</p> <p>De gebouwen dienen te worden gegroepeerd, en wel aansluitend bij de reeds bestaande gebouwen op het bedrijfsterrein. De inplanting van de nieuwe bedrijfsgebouwen dient verder zo te gebeuren dat een coherent stedenbouwkundig geheel ontstaat, en geen verspreide losse verzameling van aparte gebouwen.</p> <p>Alle huidige en toekomstige houtzaagactiviteiten moeten in een volledig gesloten loods of gebouw ingericht worden.</p>

Artikel en toelichting	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>gebeuren dat een coherent stedenbouwkundig geheel ontstaat.</p> <p>De nodige afstandsregels worden ingebouwd in de voorschriften om een voldoende scheiding tussen de bedrijfsactiviteiten en de omliggende woningen en tuinen te garanderen.</p> <p>In de voorschriften omtrent het bouwkader en de mogelijke invulling worden een aantal beperkingen opgelegd en bepaalde richtlijnen meegegeven omtrent materiaalgebruik en structuur van de bebouwing.</p> <p>Het is de bedoeling om een aangenaam bedrijfsuitzicht te krijgen, althans wat betreft de bebouwing. Voor de stapeling van hout in open lucht is dit minder realistisch.</p>	<p>Houtzaagactiviteiten in gesloten loods</p> <p>Minimale afstandsregels te respecteren</p> <p>Klassieke volumeregels</p> <p>Beperking qua materialen: hoogwaardige en duurzame gevelmaterialen verplicht</p>	<p>Deze inplanting van de gebouwen houdt een beperking in ten opzichte van de perceelsgrenzen en andere randen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ten opzichte van de niet-gebufferde perceelsgrenzen zal de bouwvrije afstand bepaald worden door de afstand-hoogte-regel: de zijdelingse afstand tot de perceelsgrens is steeds gelijk aan de kroonlijsthoogte van de zijgevel. ○ Ten opzichte van de bufferstroken uit artikel 2.5. en 2.6. zal telkens een minimale vrije ruimte van 4,00 m gerespecteerd worden. <p>§3. Bouwkader</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Bouwlagen: er worden geen bouwlagen vastgelegd, enkel een maximale bouwhoogte. ○ Kroonlijsthoogte: maximaal 5,00m. ○ Dakvorm: de dakvorm is vrij, de hoogte van de daknok bij hellende of gebogen dakvormen is beperkt tot 10,00m. ○ Architecturale opvatting: indien twee duidelijk verschillende functies binnen één volume voorzien worden, moet een duidelijk onderscheid zichtbaar zijn tussen deze functies (toonzaal, ateliers/werkplaatsen, administratie, zaaghal, ...). Verschillen in opbouw, volumetrie en materiaalgebruik zijn verplicht. Het is niet toegelaten één simpel balkvormig volume in te planten waarbinnen alle functies hun plaats krijgen. ○ Gevelmaterialen: de materiaalkeuze is vrij maar wordt hoofdzakelijk bepaald door de ruimtelijke en harmonische inpasbaarheid van de materialen binnen de bestaande omgeving. Er zal enkel gewerkt worden met hoogwaardige, weersbestendige en duurzame materialen. Voor de gevels houdt dit in dat enkel baksteen, hout, glas, leien of dakpannen toegelaten zijn. ○ Gevelopeningen voor verlichting/verluchting/afvoer rook/ enz. zijn niet toegelaten in de gevels die naar de omliggende woningen gericht zijn.

Artikel en toelichting	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Een functionele inrichting van de terreinen is de eerste vereiste, en dit houdt ook in dat een opruiming van “slordige” delen kan gevraagd worden. Eerste vereiste is dat het terrein een min of meer verzorgd uiterlijk zal krijgen</p> <p>Het is wenselijk het regenwater dat op de terreinen valt, ook ter plaatse op de terreinen op te vangen en ter plaatse in te laten dringen in de ondergrond. Dit beperkt het volstrekt nutteloze regenwatertransport. Het bedrijf krijgt de kans dit regenwater in de bedrijfsprocessen (koeling, reiniging, ...) te gebruiken.</p> <p>Een open (keien) of halfopen (stenen, platen met open voeg) verharding wordt vooropgesteld als principe voor alle verhardingen op het bedrijfsterrein. Het achterliggend idee is dat maximale infiltratie van regenwater mogelijk blijft. Een verharding met gewapend gazon ('grasdallen') en een waterdoorlatende fundering is eveneens gewenst, doch kan onvoldoende draagkrachtig zijn voor de vrachtwagens en machines van de houtzagerij.</p>	<p>Functionele perceelsinrichting</p> <p>Regenwater op eigen terrein opvangen</p> <p>Beperkende regels inzake houtstapelning</p> <p>Verhardingen voor de helft waterdoorlatend</p> <p>Groenaanleg tegelijk functioneel en omkaderend</p>	<p>§4. Niet bebouwde ruimte</p> <p>De niet bebouwde ruimte zal ingericht worden als open, functionele bedrijfsruimte. Deze ruimte kan gebruikt worden in functie van circulatie, parkeerzone en deels open opslag van hout. Opslag van hout en inrichting van een parkeerzone mag niet gebeuren tussen een gebouw en de bufferstroken uit artikel 2.5. en 2.6. als de overblijvende vrije ruimte kleiner is dan 5,00m.</p> <p>De inrichting van de niet bebouwde ruimte dient de nodige aandacht te besteden naar het opvangen, bufferen en afvoeren van het hemelwater. Opvang van afspoelend hemelwater van eventuele niet-waterdoorlatende verhardingen gebeurt ter plaatse op eigen terrein (bufferbekkens, wadi, grachtensysteem, ...)</p> <p>Het stapelen van materialen in open lucht is toegelaten voor zover aan de volgende voorwaarden voldaan wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ De stapeling mag voor wat betreft de oppervlakte slechts 33% van de totale oppervlakte van deze zone innemen. ○ De stapeling gebeurt op een duidelijk afgebakend deel van de zone, en niet verspreid over de ganse zone; ○ De stapeling moet onzichtbaar zijn van op de straat. <p>De voor het bedrijf noodzakelijke verhardingen binnen deze zone worden voor minstens 50% aangelegd in waterdoorlatende materialen. Het maximale verhardingspercentage binnen deze zone is 40%.</p> <p>De vrijblijvende delen van deze zone moeten worden ingericht als functioneel of siergroen bij de bebouwing. De aanleg zal functioneel zijn in de zin dat ze een normale uitbating van het bedrijf toelaat, en als siergroen opgevat worden om de gebouwen een natuurlijke omkadering te geven. De bomen en struiken/heesters moeten inheems zijn.</p>

Artikel en toelichting	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Artikel 2.2. Zone voor bedrijf - stapeling hout</p> <p>De bestemmingen zijn specifiek beschreven in functie van het bestaande houtzagerijbedrijf. Dit is de enige bedrijfsactiviteit die toegelaten is.</p> <p>Een functionele inrichting van de terreinen is de eerste vereiste, en dit houdt ook in dat een opruiming van “slordige” delen kan gevraagd worden. Eerste vereiste is dat het terrein een min of meer verzorgd uiterlijk zal krijgen. Daartoe worden regels opgelegd voor de toekomstige houtstapeling, zodat dit onderdeel van de bedrijfsactiviteit een zo klein mogelijke hinder veroorzaakt.</p>	<p>Bestemmingen op maat van bestaand bedrijf</p> <p>Functionele, bedrijfsgerichte inrichting</p> <p>Enkele duidelijke beperkingen inzake hout stapelen</p>	<p>§1. Bestemming</p> <p>Hoofdbestemming De voor het bedrijf noodzakelijke openluchtstapeling van hout.</p> <p>Nevenbestemming Groeninrichting, regenwaterbuffering.</p> <p>§2. Inplanting & inrichting</p> <p>Binnen deze zone is het inplanten van gebouwen, loodsen, bergplaatsen of andere gebouwde volumes uitdrukkelijk verboden.</p> <p>§3. Niet-bebouwde ruimte</p> <p>De niet bebouwde ruimte zal ingericht worden als open, functionele stapelruimte voor het bedrijf. Deze ruimte kan gebruikt worden in functie van openluchttopslag van hout, circulatie en parkeerzone.</p> <p>Het stapelen van materialen in open lucht is toegelaten voor zover aan de volgende voorwaarden voldaan wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ De stapeling van hout mag voor wat betreft de oppervlakte de volledige 100% van de totale oppervlakte van deze zone innemen. ○ De stapeling gebeurt op een gestructureerde wijze, afhankelijk van de bedrijfsvoering; houtstapels moeten duidelijk geordend en functioneel bereikbaar in deze zone aangelegd worden. ○ De hoogte van de houtstapels is nooit groter dan de nokhoogte van het hoogste gebouw op het terrein. ○ De stapeling mag niet zichtbaar zijn van op het openbaar

Artikel en toelichting	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Het is wenselijk het regenwater dat op de terreinen valt, ook ter plaatse op de terreinen op te vangen en ter plaatse in te laten dringen in de ondergrond. Dit beperkt het volstrekt nutteloze regenwatertransport. Het bedrijf krijgt de kans dit regenwater in de bedrijfsprocessen (koeling, reiniging, ...) te gebruiken.</p> <p>Een open (keien) of halfopen (stenen, platen met open voeg) verharding wordt vooropgesteld als principe voor alle verhardingen op het bedrijfsterrein. Het achterliggend idee is dat maximale infiltratie van regenwater mogelijk blijft. Een verharding met gewapend gazon ('grasdallen') en een waterdoorlatende fundering is eveneens gewenst, doch kan onvoldoende draagkrachtig zijn voor de vrachtwagens en machines van de houtzagerij.</p>	<p>Verhardingen verplicht waterdoorlatend</p> <p>Regenwater op eigen terrein opvangen</p> <p>Aanleg RW-buffering en – opvang hier toegelaten</p>	<p>domein.</p> <p>De voor het bedrijf noodzakelijke verhardingen binnen deze zone worden steeds in waterdoorlatende materialen aangelegd. Dit kan gebeuren in kiezelsoorten, gebroken puin, prefab-betonplaten met open voeg of andere materialen die waterdoorlatend zijn. Het maximale verhardingspercentage binnen deze zone is 25%.</p> <p>Indien afbraakpuin gebruikt wordt voor de noodzakelijke verhardingen, dan moet dit in COPRO-gekeurd-puin worden aangelegd. Tevens moet een lagscheiding gerespecteerd worden bij de aanleg van deze verhardingen, dwz. onder het afbraakpuin of de steenslag moet een scheidend vlies (wortelvlies, geweven doek of dergelijk) geplaatst worden, zodat bij opruiming van het terrein de steenslag en/of het puin makkelijk en afzonderlijk kunnen verwijderd worden.</p> <p>De inrichting van de niet bebouwde ruimte dient de nodige aandacht te besteden naar het opvangen, bufferen en afvoeren van het hemelwater. Opvang van afspoelend hemelwater van eventuele niet-waterdoorlatende verhardingen gebeurt ter plaatse op eigen terrein (bufferbekkens, wadi, grachtensysteem, ...)</p> <p>In deze zone is de aanleg van de noodzakelijke voorzieningen voor regenwaterinsijpeling of –buffering toegelaten. Deze buffering en infiltratie kunnen op diverse wijzen worden uitgevoerd: vijvers, wadi's, rietvelden, grachten, enz. De aangelegde voorzieningen zullen een onderdeel vormen van de permanente inrichting van deze zone.</p>

Artikel en toelichting	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Artikel 2.3. Zone voor representatieve bedrijfsfuncties</p> <p>Het perceel dat gelegen is aan de openbare weg, wordt gereserveerd voor specifieke bestemmingen, die gerelateerd zijn aan het achterliggend bedrijf.</p> <p>Zo ontstaat er een eenvoudige opdeling tussen eigenlijke “harde” bedrijfsfuncties en –activiteiten, en de meer “zachtere” functies, die makkelijk tussen bestaande woningen in kunnen ingeplant worden.</p> <p>De voorschriften in deze zone zijn in de eerste plaats afgemeten aan de hand van de bestaande woning en de verbouwings- en uitbreidingsmogelijkheden van dit bouwvolume.</p>	<p>Ondersteunende bestemmingen naar hier filteren</p> <p>minimale inplantingsregels worden opgelegd.</p> <p>Klassieke volumeregels</p>	<p>§1. Bestemming</p> <p>Hoofdbestemming Ondersteunende bestemmingen voor activiteit uit artikel 2.1 en 2.2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Administratieve ruimtes bij het bedrijf, bedrijfskantoren; ○ Personeelsruimten (refter, sanitair, ...) ○ Toonzaal houtprodukten; <p>Nevenbestemming Bedrijfswoning.</p> <p>§2. Inplanting & inrichting</p> <p>Het bebouwingspercentage in deze zone bedraagt max. 50%.</p> <p>Bij uitbreiding of vervangende nieuwbouw kunnen de nieuwe delen of gebouwen vrij ingeplant worden binnen deze zone, met inachtnaam van de volgende principes.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen zal de bouwvrije afstand minimaal 5,00m bedragen. ○ Minstens 2/3 van de voorgevel van het nieuwe gebouw binnen deze zone wordt ingeplant op de bouwlijn die in de Ziepstraat is vastgelegd, of die daar reeds in goedgekeurde verkavelingen als bouwlijn wordt gebruikt. <p>§3. Bouwkader</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ De bouwdiepte zal maximaal 15,00m bedragen op de gelijkvloerse verdieping, en 12,00m op de verdiepingen. ○ Bouwlagen: er worden geen bouwlagen vastgelegd, enkel een maximale bouwhoogte. ○ Kroonlijsthoogte: maximaal 6,00m.

Artikel en toelichting	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>In de voorschriften omtrent het bouwkader en de mogelijke invulling worden een aantal beperkingen opgelegd en bepaalde richtlijnen meegegeven omtrent materiaalgebruik en structuur van de bebouwing.</p> <p>Het is de bedoeling om een aangenaam straatzicht te krijgen op deze plaats. De uiteindelijke bouwvolumes op deze zone moeten zich perfect aansluiten bij de bestaande typologie en maatvoering van de andere gebouwen in de landelijke woonstraat.</p> <p>Een functionele inrichting van de terreinen is de eerste vereiste. Eerste vereiste is dat ook dit terrein een min of meer verzorgd uiterlijk zal krijgen.</p> <p>Het is wenselijk het regenwater dat op de terreinen valt, ook ter plaatse op de terreinen op te vangen en ter plaatse in te laten dringen in de ondergrond. Dit beperkt het volstrekt nutteloze regenwatertransport.</p> <p>De aanleg van een inrit is hier niet toegelaten, omdat deze</p>	<p>Beperking qua materialen: hoogwaardige en duurzame gevelmaterialen verplicht</p> <p>Rest van perceel krijgt een groen inrichting</p> <p>Aandacht voor hemelwater: volledig opvang op eigen terrein is verplicht</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Dakvorm: de dakvorm is vrij, de hoogte van de daknok bij hellende of gebogen dakvormen is beperkt tot 10,00m. ○ Architecturale opvatting: indien twee duidelijk verschillende functies binnen één volume voorzien worden, moet een duidelijk onderscheid zichtbaar zijn tussen deze functies (toonzaal, , administratie, bedrijfswoning, ...). Verschillen in opbouw, volumetrie en materiaalgebruik zijn verplicht. Het is niet toegelaten één simpel balkvormig volume in te planten waarbinnen alle functies hun plaats krijgen. ○ Gevelmaterialen: de materiaalkeuze is vrij maar wordt hoofdzakelijk bepaald door de ruimtelijke en harmonische inpasbaarheid van de materialen binnen de bestaande omgeving. Er zal enkel gewerkt worden met hoogwaardige, weersbestendige en duurzame materialen. Voorbeelden van deze materialen zijn baksteen, natuursteen, glas, hout, dakpannen en leien. Metalen gevel- en dakbekleding wordt toegelaten, voor zover slechts als detaillering in de gevel gebruikt worden en niet als enig materiaal in dak- of gevelopbouw. <p>§4. Niet bebouwde ruimte</p> <p>De niet bebouwde ruimte zal ingericht worden als groene ruimte rondom het gebouw, en als private tuin bij de eventuele bedrijfswoning. Deze ruimte kan gebruikt worden in functie van circulatie, verblijfsruimte voor de bedrijfswoning (tuin) en voortuin.</p> <p>De inrichting van de niet bebouwde ruimte dient de nodige aandacht te besteden naar het opvangen, bufferen en afvoeren van het hemelwater. Opvang van afspoelend hemelwater van eventuele niet-waterdoorlatende verhardingen gebeurt ter plaatse op eigen terrein (bufferbekkens, wadi, grachtensysteem, ...)</p>

Artikel en toelichting	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>plaats ergens anders binnen het RUP reeds duidelijk voorzien is.</p> <p>Een normale aanleg met siergroen, tuinvoorzieningen en eventuele parkeerplaatsen voor personeel en/of bezoekers is hier toegelaten. Omwille van de integratie in de bestaande woonstraat worden regels vastgelegd voor de afbakening en begrenzing van de percelen.</p>	<p>Functionele en tuingerichte aanleg</p> <p>Perceelsafbakening met draad/palen en/of hagen</p>	<p>Het maximale verhardingspercentage voor inritten, terrassen en paden binnen deze zone is 30%. Het is niet toegelaten een inrit voor gemotoriseerde voertuigen voor het zagerijbedrijf te voorzien via deze zone.</p> <p>Indien afbraakpuin gebruikt wordt voor de noodzakelijke verhardingen, dan moet dit in COPRO-gekeurd-puin worden aangelegd. Tevens moet een lagenscheiding gerespecteerd worden bij de aanleg van deze verhardingen, dwz. onder het afbraakpuin of de steenslag moet een scheidend vlies (wortelvlies, geweven doek of dergelijk) geplaatst worden, zodat bij opruiming van het terrein de steenslag en/of het puin makkelijk en afzonderlijk kunnen verwijderd worden.</p> <p>De vrijblijvende delen van deze zone mogen worden ingericht als functioneel of siergroen bij de bebouwing. De aanleg zal functioneel zijn in de zin dat ze een normaal gebruik van de gerealiseerde bestemmingen toe moet laten, en als siergroen opgevat worden om de gebouwen een natuurlijke omkadering te geven. Het gedeelte dat als private tuin ingericht wordt, mag van het overige deel van het perceel afgesloten worden. Dit moet gebeuren met een afsluiting in de vorm van draad met palen en/of een inheems haagaanplanting.</p> <p>De bomen en struiken/heesters moeten inheems zijn.</p>

Artikel en toelichting	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Artikel 2.4. Zone voor bedrijfstoegang</p> <p>In essentie gaat het hier over een perceel dat reeds eigendom van de stad is geworden. In deze zone wordt het principe van de bedrijfstoegang naar de zagerij vastgelegd.</p> <p>Er wordt een eenvoudig, doch functionele en vooral voldoende stevige aanleg toegelaten, zodat vrachtvervoer van en naar de zagerij makkelijk toegang kan nemen langs deze zone.</p> <p>Aangezien een bestaande woning langs dit perceel ook via een erfdienstbaarheid toegang neemt, wordt dit doorgangsrecht vastgelegd in het RUP.</p>	<p>Ontsluiting houtzagerij</p> <p>Aanleg van functionele wegenis toegelaten</p> <p>Garanties op toegang naar achterliggende private woning</p> <p>Aangepaste aanleg ifv zwaar verkeer</p>	<p>§1. Bestemming</p> <p>Hoofdbestemming Verkeersafwikkeling voor gemotoriseerd en ander verkeer, met name toegang naar het zagerijbedrijf van in de Ziepstraat.</p> <p>Nevenbestemming Geen nevenbestemming van toepassing</p> <p>§2. Inplanting en inrichting</p> <p>Het perceel gelegen binnen deze zone is reeds eigendom van de stad Maaseik.</p> <p>De stroken in dit plan aangeduid voor wegenis zullen in zoverre zij nog niet tot het openbaar domein behoren, hierbij ingelijfd worden. De verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen, voetpaden en dergelijke zijn aangegeven ten titel van inlichting.</p> <p>Het openbaar domein is ingericht met het oog op de volgende verkeersfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Bedieningsverkeer naar de economische activiteit (houtzagerij); ○ Bedieningsverkeer naar de woning die via een recht van doorgang momenteel ontsloten wordt. <p>In deze zone dient er een algemene aandacht te gaan naar een veilige verkeersafwikkeling van het zwaar bedieningsverkeer. De gebruikte materialen dienen in harmonie te zijn met enerzijds het kwalitatief inrichten van het openbaar domein als het inrichten van een gebruiksvriendelijke circulatiezone voor zwaar verkeer. De materiaalkeuze dient geschikt te zijn voor zwaar vervoer.</p>

Artikel en toelichting	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Ten opzichte van het aangrenzend perceel dat niet tot de bedrijfsperven hoort, wordt een minimale bufferaanplanting gevraagd. Dit zorgt er voor dat er minder hinder ontstaat ten opzichte van dit privaat perceel, en deze buffer vormt een verlening van de buffer uit de volgende artikels.</p>	<p>Buffer tov private percelen</p>	<p>In deze zone zal aan de noordzijde (grens van het plangebied) een buffer voorzien worden met een minimale breedte van 3,00m. Deze buffer zal aan de buitenzijde uit een inheems haagaanplanting bestaan, en aan de binnenzijde uit een heesterlaag en/of bomenrij.</p> <p>Voor de verlichting zal men beroep doen op armaturen en verlichtingsmethoden die zoveel mogelijk vrij zijn van strooilicht.</p>

Artikel en toelichting	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Artikel 2.5. Zone voor dichte buffer</p> <p>Zoals meer en meer de norm wordt voor bedrijven, wordt er een hoogwaardige groeninrichting van het terrein nagestreefd. Op die manier wordt er een hoogwaardige en representatieve bedrijfsomgeving tot stand gebracht die een meerwaarde vormt voor het bedrijf en zijn omgeving. Door het doordachte gebruik van volumes met streekeigen groen, wordt een maximale integratie van het terrein in zijn omgeving beoogd.</p> <p>De buffer vormt een gesloten geheel van struiken, bomen en andere aanplantingen van diverse formaten en structuren. Er worden duidelijk richtlijnen qua plantensoorten en plantverbanden opgelegde, alsmede een richtlijn voor het tijdstip van realisatie van de buffer.</p>	<p>Dichte groenbuffer</p> <p>Gelaagde, dichte aanplanting</p> <p>Buffer gecombineerd met voorzieningen voor waterinsijpeling</p> <p>Verplichte aanleg van buffer dadelijk na goedkeuring van RUP</p>	<p>§1. Bestemming</p> <p>Hoofdbestemming Dichte groenbuffer bij zagerijbedrijf.</p> <p>Nevenbestemming Geen nevenbestemming van toepassing</p> <p>§2. Inplanting en inrichting</p> <p>De buffer wordt ingericht als een visueel dichte buffer op alle niveaus, te weten van bodembedekker over struiken tot bomen. De buffer wordt opgebouwd met een gelaagde aanplanting, dit wil zeggen dat op elke hoogte (bodembedekkers, struiken en heesters, bomen) een dicht scherm moet gerealiseerd worden. Voor heesters en struiken is de plantdichtheid 3 st./m², voor hoogstambomen 1st./25m².</p> <p>De aanleg zal landschappelijk geïntegreerd worden volgens de aanwezige natuurlijke terreinstructuur. De buffer wordt volledig met streekeigen beplanting aangelegd. De aanleg van wadi's of andere voorzieningen voor waterinsijpeling of –buffering is in deze zone verboden.</p> <p>De buffer moet integraal aangelegd worden in het eerstvolgend planseizoen volgend op de definitieve goedkeuring van het RUP.</p>

Artikel en toelichting	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Artikel 2.6. Zone voor landschapsbuffer</p> <p>Zoals meer en meer de norm wordt voor bedrijven, wordt er een hoogwaardige groeninrichting van het terrein nagestreefd. Op die manier wordt er een hoogwaardige en representatieve bedrijfsomgeving tot stand gebracht die een meerwaarde vormt voor het bedrijf en zijn omgeving. Door het doordachte gebruik van volumes met streekeigen groen, wordt een maximale integratie van het terrein in zijn omgeving beoogd.</p> <p>Hiermee wordt niet bedoeld dat het volledige terrein moet omzoomd worden met een buffer maar dat er een gefilterd zicht ontstaat door een spel van volumes en doorkijk.</p> <p>De buffer vormt een halfopen geheel van struiken, bomen en andere aanplantingen van diverse formaten en structuren. Er worden duidelijk richtlijnen qua plantensoorten en plantverbanden opgelegde, alsmede een richtlijn voor het tijdstip van realisatie van de buffer.</p>	<p>Halfopen, gestructureerde groenbuffer</p> <p>Gelaagde, halfdoorzichtige aanplanting</p> <p>Doordachte opbouw van de buffer</p> <p>Buffer gecombineerd met voorzieningen voor waterinsijpeling</p> <p>Verplichte aanleg van buffer dadelijk na goedkeuring van RUP</p>	<p>§1. Bestemming</p> <p>Hoofdbestemming Halfopen groenbuffer bij zagerijbedrijf, geen nevenbestemming van toepassing</p> <p>§2. Inplanting en inrichting</p> <p>De buffer wordt ingericht als een visueel halfopen buffer. De buffer wordt opgebouwd met een gelaagde aanplanting, dit wil zeggen dat op elke hoogte (bodembedekkers, struiken en heesters, bomen) een groenscherm moet aanwezig zijn. De aanleg zal landschappelijk geïntegreerd worden volgens de aanwezige natuurlijke terreinstructuur. De buffer wordt volledig met streekeigen beplanting aangelegd. De opbouw van de buffer gebeurt als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Een heesterlaag met afwisselend hoge en lage struiken, om plaatselijk doorkijk toe te laten. ○ Een bomenrij, met soorten die vochtminnend zijn (valleibodem) en waarvan de kruin op minstens 3,00 m hoogte boven het maaiveld begint; de bomen worden op minstens 3,00m van de buitenste perceelsgrens ingeplant; <p>Voor heesters en struiken is de plantdichtheid 2 st./m², voor hoogstambomen 1st./33m².</p> <p>Tussenin deze vaste elementen mag met bodembedekkers, vaste planten of lage heesters gewerkt worden voor de verdere invulling van de zone. De aanleg van wadi's of andere voorzieningen voor waterinsijpeling of –buffering is in deze zone verboden.</p> <p>De buffer moet integraal aangelegd worden in het eerstvolgend planseizoen volgend op de definitieve goedkeuring van het RUP.</p>

Artikel en toelichting	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Artikel 2.7. Nabestemmingen</p> <p>Artikel 2.7.1. Nabestemming landbouw</p> <p>Bouwvrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich, maar dat omwille van landschappelijke kwaliteiten of natuurwaarden best bouwvrij moet blijven.</p> <p>De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten, ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastic tunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv kleinschalige zonnepanelen om bv een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad), ...</p> <p>Serres daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent ‘van betrekkelijk minder grote betekenis’.</p> <p>Er wordt een duidelijke richtlijn ingeschreven inzake de “opruijing” van het bedrijfsterrein.</p>	<p>Nabestemming op bepaalde percelen</p> <p>Inwerkingtreding van de nabestemming bij stopzetting bedrijf</p> <p>Landbouw wordt de hoofdbestemming</p> <p>Natuurgerichte werken ook toegelaten onder voorwaarden</p> <p>Duidelijke richtlijnen ivm afbraak en herstel bedrijfsterrein</p>	<p>Toepassingsgebied Dit artikel is van toepassing als nabestemming op de bestemmingszones van het grafisch plan, die aangeduid zijn met artikelnummers 2.1., 2.2., 2.5. en 2.6.</p> <p>Activering nabestemming De nabestemming gaat in bij de stopzetting van het betrokken houtzagerijbedrijf.</p> <p>Inhoud voorschriften Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken en handelingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; • het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; • de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden. <p>Alle dan nog bestaande constructies van het houtzagerijbedrijf moeten door de eigenaar van het bedrijf volledig opgeruimd worden, met inbegrip van de aangelegde verhardingen en buffers. Dit moet gebeuren binnen het jaar na de activering van de nabestemming, en alleszins voor elke vorm van eigendomsoverdracht volgend op de inwerkingtreding ervan.</p>

Artikel en toelichting	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Artikel 2.7.2. Nabestemming wonen</p> <p>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ... • Handel: kleinhandel, • Kantoren en diensten. <p>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk,van het project of gebouw.</p> <p>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p>	<p>Nabestemming op bepaalde percelen</p> <p>Inwerkingtreding van de nabestemming bij stopzetting bedrijf</p> <p>Wonen wordt de hoofdbestemming</p> <p>Inpassing in de directe omgeving is uitgangspunt</p>	<p>Toepassingsgebied Dit artikel is van toepassing als nabestemming op de bestemmingszones van het grafisch plan, die aangeduid zijn met artikelnummers 2.3. en 2.4.</p> <p>Activering nabestemming De nabestemming gaat in bij de stopzetting van het betrokken houtzagerijbedrijf.</p> <p>Inhoud voorschriften Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden enkel verstaan: handel, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; • de bestaande of gewenste woondichtheid; • de inpassing in de omgeving.

Artikel en toelichting	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Er wordt gestreefd naar compacte, bescheiden woningen, dit als toepassing van de algemene principes inzake duurzaam bouwen.</p> <p>Er wordt een duidelijke richtlijn ingeschreven inzake de “opruiming” van het bedrijfsterrein.</p>	<p>Compacte, bescheiden woningen</p> <p>Duidelijke richtlijnen ivm afbraak en herstel bedrijfsterrein</p>	<p>In dit gebied kan een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd worden voor één of meerdere wooneenheden met een middelgroot volume. Onder een middelgroot volume wordt verstaan een wooneenheid met een maximaal bouwvolume van 650 m³.</p> <p>Alle dan nog bestaande constructies van het houtzagerijbedrijf moeten door de eigenaar van het bedrijf volledig opgeruimd worden, met inbegrip van de aangelegde verhardingen en buffers, en met uitzondering van eventueel reeds aanwezige woningen. Dit moet gebeuren binnen het jaar na de activering van de nabestemming, en alleszins voor elke vorm van eigendomsoverdracht volgend op de inwerkingtreding ervan.</p>