

## PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

Directie infrastructuur  
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar	Els Van Loon / Mattheijs van Ginneken
Telefoon - fax	016-26 75 48
e-mail	ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be
Dossiernummer	PRJ-2007-04
Ons kenmerk	IST/RO/projecten/PRUP Kampenhout-Sas
datum	September 2015



***Versie: definitief vastgesteld***

*Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan - stedenbouwkundige voorschriften en grafisch plan*

# **Bijzonder economisch knooppunt Kampenhout-Sas**

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan werd, in toepassing van artikels 9 en 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot instelling van het register van ruimtelijke planners, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van volgende ruimtelijke planners opgenomen in het register :

Matthijs van Ginneken  
Bestuurssecretaris planoloog

Definitief vastgesteld door de Provincieraad op 22 september 2015

Van raadswege:

Marc COLLIER  
provinciegriffier

Chris TAES  
voorzitter

## 1 Stedenbouwkundige voorschriften

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Artikel 0.1	Algemene bepaling inzake bestaande bebouwing	
	<p>De bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, constructies en functies die gelegen zijn binnen de perimeter van het ruimtelijk uitvoeringsplan en niet in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften, kunnen binnen het bestaande bouwvolume of in de huidige hoedanigheid verbouwd en gerenoveerd worden.</p> <p>Bij een aanvraag tot uitbreiding van de bestaande bebouwing, alsook herbouw van het gehele gebouw of de constructie, niet zijnde woningbouw, dient men zich in regel te stellen met de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan, tenzij de aanvraag valt onder de werking van artikel 4.4.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen.</p> <p>Voor de bestaande zonevreemde woningen gelden de basisrechten in niet-kwetsbaar gebied zoals bepaald in artikels 4.4.10 tot 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening en latere wijzigingen.</p>	<p><i>Voor de bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw, gelden de bepalingen van de artikels 4.4.10 tot 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk ordening inzake de basisrechten voor zonevreemde constructies, met dien verstande dat dit ruimtelijk uitvoeringsplan strengere voorwaarden bepaalt op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.</i></p> <p><i>Voor de bestaande zonevreemde woningen gelden de bepalingen van de artikels 4.4.10 tot 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk ordening inzake de basisrechten voor zonevreemde woningen in niet-kwetsbaar gebied.</i></p>
Artikel 0.2	Algemeen artikel inzake hoogspanningsleidingen	
	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijziging van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvraag voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden dient te worden beoordeeld rekening houdend met de aangegeven bestemmingen. Deze bestemmingen zijn van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleidingen niet in het gedrang wordt gebracht.</p>	

Artikel 0.3	Algemeen artikel inzake waterbeheer	
	<p>Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructures tegen overstromingen</li> </ul> <p>toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>	<p><i>In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevensgeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden, aangeduid op de kaarten van de watertoets, begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie. Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding... Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling... Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden... In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructures hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten. Zuiveringsinfrastructures zoals RWZI's of collectoren vallen niet onder de toegelaten werken, handelingen en wijzigingen. Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitend over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden. De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling</i></p>

		<p>van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen. Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</p>
Artikel 0.4	Algemene bepaling inzake opvang hemelwater	
	<p>Volgende stedenbouwkundige verordeningen inzake de opvang van hemelwater blijven onverminderd van kracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 5/07/2013 en latere wijzigingen) is van toepassing.</li> <li>• De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen (besluit provincieraad 24 juni 2014 en latere wijzigingen) is van toepassing.</li> <li>• De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen (besluit provincieraad 18 september 2012 en latere wijzigingen) is van toepassing.</li> </ul>	<p><i>Om de kans op wateroverlast te beperken, mag het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet onmiddellijk afgevoerd worden, maar moet het opgevangen worden in hemelwatervoorzieningen. Dit geldt niet alleen binnen de contouren van dit PRUP, maar geldt algemeen voor elk bouwproject. Er dienen afkoppelings-, infiltratie- of buffervoorzieningen voorzien in de bouwplannen.</i></p> <p><i>Niet-verontreinigd hemelwater van de eventuele vertraagde afvoer of de overloop van hemelwatervoorzieningen wordt aangesloten op de waterloop onder de voorwaarden vermeld in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013, Belgisch Staatsblad van 8 oktober 2013).</i></p> <p><i>Overeenkomstig de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen (besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 juni 2014, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 12 september 2014, Belgisch Staatsblad van 20 oktober 2014), moet het hemelwater dat op een verharding terecht komt, op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op het eigen terrein in de bodem infiltreren. Het mag niet van het eigen terrein afgevoerd worden door middel van afvoergoten of vergelijkbare voorzieningen.</i></p>


Artikel 0.5	Algemeen artikel overgangsbepaling inzake kleinhandelsvestigingen	<i>Dit artikel inzake de bestaande kleinhandelsvestigingen vormt een overgangsbepaling. Indien er aanvullende voorschriften worden ingevoerd inzake kleinhandelsvestigingen binnen de zoneringen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan via een ander provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, dan primeren deze voorschriften op deze overgangsbepaling.</i>
	<p>De bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte kleinhandelsvestigingen die gelegen zijn binnen de perimeter van het ruimtelijk uitvoeringsplan en niet in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften, kunnen binnen het bestaande bouwvolume of in de huidige hoedanigheid verbouwd en gerenoveerd worden.</p> <p>Een aanvraag tot uitbreiding van de bestaande bebouwing alsook herbouw van het gehele gebouw of de constructie is enkel toegelaten in geval van ruimtebehoevende kleinhandel. Bij uitbreiding kan de brutovloeroppervlakte maximaal met 50% vermeerderd worden.</p>	<p><i>Een kleinhandelsvestiging kan omschreven worden als een distributie-eenheid waarvan de activiteit uit het verkopen van producten aan finale consumenten, in eigen naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen een andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn.</i></p> <p><i>De winkelvloeroppervlakte (WVO) is de in een winkel voorkomende oppervlakte, bedoeld voor de uitstalling en de verkoop van detailhandelsartikelen. Dit is in het algemeen de (in pandige) voor het publiek zichtbare en toegankelijke vloeroppervlakte, inclusief die van de etalage, vitrine, toonbank- en kassarimte (plus de loopruimte voor het personeel daarachter), schappen, paskamers, ruimten voor winkelwagentjes en lege dozen, evenals de vloeroppervlakte van entresols (met voor klanten voldoende hoogte).</i></p> <p><i>Onder de WVO vallen (dus) niet de uitsluitend voor het personeel bedoelde ruimten, de ruimten betrekking hebbend op bedrijfskantoor, portiek, ambacht, reparatie, opslag, magazijn, sanitair en distributieruimten ten behoeve van de verwerking van bestellingen, evenals van de door personeel bediende diepvries- en koelcellen. De eventueel door deze functies gebruikte in pandige oppervlakten vormen samen met de WVO de winkelgebruiksvloeroppervlakte (WGO).</i></p> <p><i>Ruimten die ingenomen worden door activiteiten</i></p>

		<p>die gericht zijn op het ter plekke consumeren (bijv. tearoom van minstens 10 m<sup>2</sup>, horeca-afdeling in een warenhuis) behoren niet tot de WVO of WGO. Indien men deze laatste ruimten wel meetelt, dan heb je de BVO of de brutovloeroppervlakte van een winkel.</p> <p>Niet alle kleinhandel heeft een zelfde ruimtebehoefte. Bepaalde branches binnen het winkelaanbod zijn ruimte-extensief; ze hebben een beduidend grotere winkelvloeroppervlakte nodig per klant. Het betreft hier specifieke branches die door de omvang en aard van de gevoerde artikelen een grote oppervlakte nodig hebben voor de uitstalling: auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en meubels. Deze branches vormen geen exhaustieve opsomming. Het ruimtebehoevende karakter van de kleinhandel dient te worden aangetoond bij de vergunningsaanvraag.</p> <p>Deze 'ruimtebehoevende kleinhandel' genereert minder verkeer per m<sup>2</sup> ten opzichte van de overige kleinhandel, omdat de winkeloppervlakte per klant groter is. Daarbij ligt de bezoekfrequentie veelal lager in vergelijking tot branches met hoogfrequente aankopen (zoals levensmiddelen en persoonlijke verzorging). De perifeer gelegen ruimtebehoevende kleinhandel is complementair met het aanbod in de handelskernen, omdat in de oude stads- en dorpscentra weinig mogelijkheden zijn voor de vestiging van ruimtebehoevende kleinhandel.</p> <p>De overgangsbepaling laat daarom een uitbreiding toe van ruimtebehoevende kleinhandel.</p>
Artikel 0.6	Algemeen artikel inzake archeologisch erfgoed	
	Bij aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 1000 m <sup>2</sup> of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking	Het algemeen voorschrift inzake archeologisch erfgoed wordt ingeschreven om mogelijk archeologisch erfgoed te beschermen en om te

	<p>heeft 3000 m<sup>2</sup> of meer bedraagt, dient een archeologienota gevoegd te worden met het oog op de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot cultuurhistorische aspecten. De archeologienota wordt gebaseerd op een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd door een archeoloog.</p>	<p><i>vermijden dat bij de realisatie werken moeten worden stilgelegd ten gevolge van de bepalingen van het Decreet houdende bescherming van het archeologisch patrimonium.</i></p> <p><i>Het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium en latere wijzigingen bepaalt dat de ontdekking, de bescherming en het behoud van het archeologisch patrimonium en het uitvoeren van archeologische opgravingen van algemeen nut zijn. Eigenaar en gebruikers zijn ertoe gehouden de archeologische monumenten die zich op hun gronden bevinden te bewaren en te beschermen en ze voor beschadiging en vernieling te behoeden. De verstoorder van de bodem is dus verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten.</i></p> <p><i>Indien een archeologische opgraving noodzakelijk is, dient daar voldoende tijd voor te worden vrijgemaakt, in overleg met de bevoegde entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met taken van beleidsuitvoering inzake onroerend erfgoed.</i></p> <p><i>Deze 'zorgplicht' is het fundament van de archeologische erfgoedzorg en een uitvloeisel van het in de Conventie van Malta gehuldigde principe van de voorrang van het behoud in situ op het behoud ex situ. Wanneer behoud in situ niet mogelijk blijkt, bestaat het alternatief om een behoud ex situ te realiseren, via een archeologische opgraving. Voor onroerend archeologisch erfgoed primeert dus het behoud in situ op het behoud ex situ. Het archeologische erfgoed dient daarom zoveel mogelijk ter plekke (in situ) bewaard te worden.</i></p> <p><i>Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het hoofdstuk over archeologie in het Onroerenderfgoeddecreet wordt een archeologische vooronderzoek verplicht gesteld voor grote ingrepen in de bodem Op deze</i></p>
--	--	---




		<p><i>manier kan worden uitgemaakt of er archeologische sporen in de bodem aanwezig zijn en kan hun belang worden bepaald. Zo kan worden uitgemaakt of deze sporen een archeologische opgraving rechtvaardigen. Daar waar behoud in situ niet mogelijk is, moet de vergunningsaanvrager instaan voor het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.</i></p> <p><i>Voor vergunningsaanvragen die geen invloed kunnen hebben op de ondergrond, wordt geen archeologische prospectie opgelegd. Ook het afgraven en opvullen van een terrein is een handeling met invloed op de ondergrond.</i></p>
--	--	--


	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
 <p><b>ART 1 : GEMENGD LOKAAL BEDRIJVENTERREIN</b></p> <p>categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</p>	<p><b>Artikel 1: Gemengd lokaal bedrijventerrein</b></p> <p>§1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor bedrijven van lokaal belang met een van de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;</li> <li>• onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.</li> <li>• op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;</li> </ul> <p>Daarnaast zijn volgende activiteiten als nevenbestemming toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kantoren met een beperkte oppervlakte gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteit van individuele bedrijven, voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken;</li> <li>– overdekte recreatieve bedrijven;</li> <li>– kleinhandel en horeca tot maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen mits ondergeschikt en gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteiten van individuele bedrijven;</li> <li>– toonzalen gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteit van individuele bedrijven.</li> <li>– één woongelegenheden (conciërgewoning) per bedrijf, met een maximale vloeroppervlakte van 200 m<sup>2</sup>, fysisch geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. Er moet aangetoond worden dat de activiteit niet zonder conciërgewoning kan uitgebaat worden;</li> <li>– installaties voor het opwekken van zon- en windenergie.</li> </ul> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• inrichtingen als bedoeld in art. 3§1 1e lid van de 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de</li> </ul>	<p><i>Conform artikel 2.2.1 §2, zesde lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening kunnen de gemeenten het in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan geheel of gedeeltelijk vervangen binnen hun eigen planningsbevoegdheden.</i></p> <p><i>Een lokaal bedrijf heeft een verzorgend karakter ten aanzien van de omgeving, is beperkt van omvang en sluit wat schaal betreft aan bij de omgeving.</i></p> <p><i>Het gaat hier om een nevenbestemming. Nevenbestemmingen kunnen gerealiseerd worden nevenschikt aan een toegelaten hoofdactiviteit. Als er niet is opgelegd dat deze nevenbestemming gekoppeld is aan de toegelaten hoofdactiviteit, kan deze functioneren als aparte activiteit binnen een bedrijvensite indien deze gerealiseerd wordt als nevenfunctie binnen het geheel van de bedrijvenszone dat de vergunningsaanvraag omvat.</i></p> <p><i>Seveso-bedrijven en afvalverwerkingsactiviteiten die betrekking hebben op het verwijderen van afvalstoffen zijn verboden.</i></p>

	<p>Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken';</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• afvalverwerkingsactiviteiten die betrekking hebben op het verwijderen van afvalstoffen, hieronder worden inrichtingen verstaan, waarbinnen handelingen gebeuren die leiden tot de vernietiging of definitieve opslag in of op de bodem van afvalstoffen;</li> <li>• alle afvalverwerkingsactiviteiten, doch enkel ter plaatse van de overdrukzone B1.</li> <li>• autonome kantoren.</li> </ul> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig zijn of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van het gemengd lokaal bedrijventerrein zijn toegelaten. Hieronder vallen ook alle infrastructuurwerken voor ontsluiting van het bedrijventerrein.</p> <p>§2 Inrichting De maximale perceeloppervlakte per bedrijf bedraagt 5000 m<sup>2</sup>. Afwijkingen van deze maximale oppervlakte zijn toegestaan op gemotiveerde basis. Motieven hebben betrekking op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– verplichtingen vanuit andere regelgeving;</li> <li>– de aard van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten;</li> <li>– Nieuwbouw, herbouw en uitbreiding van bestaande hoofdzakelijk vergunde bedrijvigheid binnen de zone.</li> </ul> <p>Er geldt een maximale hoogte van 14 m voor het oprichten van gebouwen en constructies voor de in §1 opgesomde activiteiten. Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor silo's, schoorstenen, antennes en andere ongeschikte technische uitrustingen die noodzakelijk zijn voor de activiteiten die in de gebouwen worden uitgeoefend, of die in functie van een duurzame bedrijfsvoering worden opgericht.</p> <p>Voor verhardingen dient er maximaal gebruikt gemaakt worden van waterdoorlaatbare materialen. De niet verharde delen dienen ingericht te worden in functie van infiltratie en</p>	<p><i>Onder het laatste worden inrichtingen verstaan, waarbinnen handelingen gebeuren die leiden tot de vernietiging of definitieve opslag in of op de bodem van afvalstoffen. Met het verwijderen of vernietigen van afvalstoffen wordt hier o. a. bedoeld: het verbranden en meeverbranden van afvalstoffen, al of niet met terugwinnen van energie en/of stoffen, alsook het reinigen van recipiënten door uitbranding. Deze zijn binnen deze zone uitgesloten.</i></p> <p><i>Opslag en overslag van afvalstoffen en terugwinnen (recyclage of verwerking) van grondstoffen uit afvalstoffen is wel mogelijk, behalve in overdrukzone B1. Daaronder valt ook het triëren, opdelen of sorteren van afvalstoffen in verschillende fracties, het mechanisch behandelen van afvalstoffen en transport.</i></p>
--	--	---

	<p>buffering van hemelwater en worden als groene zone aangelegd. Om verontreiniging van de ondergrond te minimaliseren dient in zones waar dit om milieuredenen nodig is (bijvoorbeeld parkings en laad- en loszones voor vrachtwagens of stallingen/stockage in open lucht) de verharding aangelegd te worden in ondoordringbaar materiaal.</p> <p>Met het oog op zuinig en duurzaam ruimtegebruik worden volgende inrichtingprincipes vooropgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bouwen in meerdere lagen en het maximaal bezetten van het perceel wordt aanbevolen.</li> <li>- Bedrijfsgebouwen worden dusdanig gebouwd dat ze aanpasbaar zijn in functie van hergebruik.</li> <li>- Opslag, productie en verwerking in open lucht is toegelaten, maar moet zoveel mogelijk aan het zicht vanuit het openbaar domein onttrokken worden. Niet bebouwde of verharde delen van private percelen moeten in nette staat van onderhoud gehouden worden. Het stapelen van goederen in open lucht is beperkt tot een maximale hoogte van 8 meter. De loskade langs het kanaal wordt niet gekwalificeerd als openbaar domein.</li> <li>- Bij een stedenbouwkundige aanvraag waarbij meerdere bedrijfsperven betrokken zijn, wordt het aanleggen van een gezamenlijke waterbuffering vooropgesteld. Voor aanvragen voor één bedrijf is een individuele inrichting per bedrijf mogelijk.</li> <li>- De grachten binnen deze zone die als waterbuffering dienst doen, kunnen slechts bij uitzondering worden overwelfd op gemotiveerde basis.</li> </ul> <p>De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning toont aan dat de aanvraag voldoet aan volgende inrichtingsprincipes inzake duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebouwen en constructies krijgen steeds een verzorgde en aantrekkelijke architectuur, met speciale aandacht voor de gevels die naar de openbare weg gericht zijn. Alle buitengevels die zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein moeten als voorgevel beschouwd worden. Enkel publiciteit met betrekking tot de bedrijfsvoering op het perceel is toegelaten en dient maximaal geïntegreerd te worden in de globale architectuur van de gebouwen.</li> </ul>	
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per gebouwgroep wordt gestreefd naar gebruik van één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal. Een harmonische afstemming, zowel qua kleur als volume, met andere gebouwgroepen wordt nagestreefd.</li> <li>- Lichtpollutie, zijnde ongewenst strooilicht buiten de doelgerichte verlichting, moet maximaal worden vermeden. Verlichtingsbronnen verlichten daarom niets boven het horizontaal vlak.</li> <li>- Maximaal behoud van de bestaande kleine landschapselementen (bomenrijen, grachten, beboste bermen). Bij het verwijderen van delen van deze kleine landschapselementen, dient bij de stedenbouwkundige aanvraag een motivatie te worden gevoegd over de noodzaak ervan en dienen elementen te worden aangebracht ter behoud van de ecologische verbindingfunctie van deze elementen (bv. realisatie beboste bufferzones, groenschermen,...).</li> <li>- De aanleg, inrichting en het beheer van een bufferstrook ten opzichte van de naastliggende percelen is verplicht indien voldaan wordt aan volgende twee voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; aan het naastliggende perceel is een andere bestemming toegekend dan lokaal bedrijventerrein, regionaal bedrijventerrein, gemengd openruimtegebied of daarmee gelijkaardige bestemmingen;</li> <li>&gt; er is geen externe bufferzone (art. 6) voorzien.</li> </ul> </li> </ul> <p>Bij de aanplantingen dient gekozen te worden voor inheemse en standplaatsgeschikte soorten. De bufferstrook dient voor ten minste 75% (dicht) beplant en heeft een breedte van minimaal 5 m of minimaal 15 m in geval van naastliggende woningen.</p> <p>De bufferzone dient samen met de overige inrichting van de bedrijfszone of het bedrijfsperceel aangelegd te worden uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsgebouwen.</p> <p>Binnen de op het grafisch plan aangegeven uitbreidingszone B1 gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergunningen voor bedrijfsactiviteiten in zone B1 kunnen slechts verleend worden, indien een bufferzone van minstens 35 meter breed wordt aangelegd binnen</li> </ul>	<p><i>Binnen de bestemming 'gemengd openruimtegebied' is voldoende ruimte beschikbaar voor de minimale breedte van het dicht beplante bos. De bufferzone kan evenwel ook (deels) binnen de bestemming 'gemengd</i></p>
---	--	--

	<p>overdrukzone B1. De aanleg, inrichting en het beheer van de bufferzone ten opzichte van de omliggende woonzone is ten laste van de ontwikkelaar(s) van zone B1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Binnen overdrukzone B1 wordt de bufferzone ingericht volgens de voorschriften van artikel 6.</li> <li>– Binnen overdrukzone B1 dient de bufferzone samen met de overige inrichting van de bedrijfszone aangelegd te worden uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsgebouwen.</li> <li>– De ontwikkelaar(s) van deze zone dienen een inrichtingstudie voor het geheel van de zone B1 toe te voegen bij elke vergunningaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone. Deze inrichtingstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingaspecten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• de ontsluiting (voor alle vervoersmodi);</li> <li>• de verbinding naar andere delen van het geheel van de bedrijvzones die onderdeel uitmaken van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan;</li> <li>• de organisatie van het parkeren;</li> <li>• het waterbeheer;</li> <li>• de buffering naar de omgeving;</li> <li>• de groenaanleg;</li> <li>• de toepassing van de inrichtingprincipes inzake zuinig en duurzaam ruimtegebruik, duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit;</li> <li>• de inpassing in het geheel van de bedrijvzones die onderdeel uitmaken van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan.</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>lokaal bedrijventerrein' of 'gemengd regionaal bedrijventerrein' worden aangelegd.</i></p> <p><i>Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</i></p>
--	--	---

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
 <p><b>ART 2 : GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN</b></p> <p>categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</p>	<p><b>Artikel 2: Gemengd regionaal bedrijventerrein</b></p> <p>§1 Bestemming Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;</li> <li>• onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.</li> <li>• op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;</li> </ul> <p>Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten als nevenbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kantoren met een beperkte oppervlakte gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteit van individuele bedrijven, voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken;</li> <li>– overdekte recreatieve bedrijven;</li> <li>– toonzalen gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteit van individuele bedrijven;</li> <li>– kleinhandel en horeca tot maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen mits ondergeschikt en gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteiten van individuele bedrijven;</li> <li>– één woongelegenheid (conciërgewoning) per bedrijf, met een maximale vloeroppervlakte van 200 m<sup>2</sup>, fysisch geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. Er moet aangetoond worden dat de activiteit niet zonder conciërgewoning kan uitgebaat worden;</li> <li>– installaties voor opwekken van zon- en windenergie;</li> <li>– complementaire functies aan het bedrijventerrein.</li> </ul> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• inrichtingen als bedoeld in art. 3§1 1e lid van de 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de</li> </ul>	<p><i>Een regionaal bedrijf heeft economische activiteiten die de schaal van hun omgeving overschrijden.</i></p> <p><i>Het gaat hier om een nevenbestemming. Nevenbestemmingen kunnen gerealiseerd worden nevensgeschikt aan een toegelaten hoofdactiviteit. Als er niet is opgelegd dat deze nevenbestemming gekoppeld is aan de toegelaten hoofdactiviteit, kan deze functioneren als aparte activiteit binnen een bedrijvensite indien deze gerealiseerd wordt als nevenfunctie binnen het geheel van de bedrijvenszone dat de vergunningsaanvraag omvat.</i></p> <p><i>Onder complementaire functies aan het bedrijventerrein worden o.a. verstaan kinderopvang, bedrijfsrestaurant, sportfaciliteiten, ...</i></p> <p><i>Seveso-bedrijven en afvalverwerkingsactiviteiten die betrekking hebben op het verwijderen van afvalstoffen zijn verboden. Onder het laatste worden inrichtingen verstaan, waarbinnen handelingen gebeuren die leiden</i></p>

	<p>beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• afvalverwerkingsactiviteiten die betrekking hebben op het verwijderen van afvalstoffen, hieronder worden inrichtingen verstaan waarbinnen handelingen gebeuren die leiden tot de vernietiging of definitieve opslag in of op de bodem van afvalstoffen;</li> <li>• alle afvalverwerkingsactiviteiten, doch enkel ter plaatse van de overdrukzones A2 en B2.</li> <li>• autonome kantoren.</li> </ul> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig zijn of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van het gemengd regionaal bedrijventerrein zijn toegelaten. Hieronder vallen ook alle infrastructuurwerken voor ontsluiting van het bedrijventerrein.</p> <p>§2 Inrichting De minimale perceeloppervlakte per bedrijf bedraagt 5000 m<sup>2</sup>. Afwijkingen van deze minimale oppervlakte zijn toegestaan op gemotiveerde basis. Motieven hebben betrekking op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– verplichtingen vanuit andere regelgeving;</li> <li>– nieuwbouw, herbouw en uitbreiding van bestaande hoofdzakelijk vergunde bedrijvigheid binnen de zone;</li> <li>– percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen;</li> <li>– een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen;</li> <li>– percelen met aaneengesloten gebouwen of gebouwen die architectonisch een geheel vormen maar voor verschillende bedrijven bestemd zijn (zgn. bedrijfsverzamelgebouwen).</li> </ul> <p>Er geldt een maximale hoogte van 18 m voor het oprichten van gebouwen en constructies voor de in §1 opgesomde activiteiten. Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor silo's, schoorstenen, antennes en andere ongeschikte technische uitrustingen die noodzakelijk zijn voor de activiteiten die in de gebouwen worden uitgeoefend, of die in functie van een duurzame bedrijfsvoering worden opgericht.</p>	<p><i>tot de vernietiging of definitieve opslag in of op de bodem van afvalstoffen. Met het verwijderen of vernietigen van afvalstoffen wordt hier o. a. bedoeld: het verbranden en meeverbranden van afvalstoffen, al of niet met terugwinnen van energie en/of stoffen, alsook het reinigen van recipiënten door uitbranding. Deze zijn binnen deze zone uitgesloten.</i></p> <p><i>Opslag en overslag van afvalstoffen en terugwinnen (recyclage of verwerking) van grondstoffen uit afvalstoffen is wel mogelijk, behalve in overdrukzones A2 en B2. Daaronder valt ook het triëren, opdelen of sorteren van afvalstoffen in verschillende fracties, het mechanisch behandelen van afvalstoffen en transport.</i></p>
--	---	---



	<p>Voor verhardingen dient er maximaal gebruikt gemaakt te worden van waterdoorlaatbare materialen. De niet verharde delen dienen ingericht te worden in functie van infiltratie en buffering van hemelwater en worden als groene zone aangelegd.</p> <p>Om verontreiniging van de ondergrond te minimaliseren dient in zones waar dit om milieuredenen nodig is (bijvoorbeeld parkings en laad- en loszones voor vrachtwagens of stallingen/stockage in open lucht) de verharding aangelegd te worden in ondoordringbaar materiaal.</p> <p>Met het oog op zuinig en duurzaam ruimtegebruik worden volgende inrichtingsprincipes vooropgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bouwen in meerdere lagen en het maximaal bezetten van het perceel wordt aanbevolen.</li><li>- Bedrijfsgebouwen worden dusdanig gebouwd dat ze aanpasbaar zijn in functie van hergebruik.</li><li>- Opslag, productie en verwerking in open lucht is toegelaten, maar moet zoveel mogelijk aan het zicht vanuit het openbaar domein onttrokken worden. Niet bebouwde of verharde delen van private percelen moeten in nette staat van onderhoud gehouden worden. Het stapelen van goederen in open lucht is beperkt tot een maximale hoogte van 8 meter. De loskade langs het kanaal wordt niet gekwalificeerd als openbaar domein.</li><li>- Bij een stedenbouwkundige aanvraag waarbij meerdere bedrijfspercelen betrokken zijn, wordt het aanleggen van een gezamenlijke waterbuffering vooropgesteld. Voor aanvragen voor één bedrijf is een individuele inrichting per bedrijf mogelijk.</li><li>- De grachten binnen deze zone die als waterbuffering dienst doen, kunnen slechts bij uitzondering worden overweld op gemotiveerde basis.</li></ul> <p>De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning toont aan dat de aanvraag voldoet aan volgende inrichtingsprincipes inzake duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gebouwen en constructies krijgen steeds een verzorgde en aantrekkelijke architectuur, met speciale aandacht voor de gevels die naar de openbare wegenis gericht zijn. Alle buitengevels die zichtbaar zijn vanuit het</li></ul>	
--	---	--

	<p>openbaar domein moeten als voorgevel beschouwd worden. Enkel publiciteit met betrekking tot de bedrijfsvoering op het perceel is toegelaten en dient maximaal geïntegreerd te worden in de globale architectuur van de gebouwen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per bouwgroep wordt gestreefd naar gebruik van één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal. Een harmonische afstemming, zowel qua kleur als volume, met andere bouwgroepen wordt nagestreefd.</li> <li>- Lichtpollutie, zijnde ongewenst strooilicht buiten de doelgerichte verlichting, moet maximaal worden vermeden. Verlichtingsbronnen verlichten daarom niets boven het horizontaal vlak.</li> <li>- Maximaal behoud van de bestaande kleine landschapselementen (bomenrijen, grachten, beboste bermen). Bij het verwijderen van delen van deze kleine landschapselementen, dient bij de stedenbouwkundige aanvraag een motivatie te worden gevoegd over de noodzaak ervan en dienen elementen te worden aangebracht ter behoud van de ecologische verbindingsfunctie van deze elementen (bv. realisatie beboste bufferzones, groenschermen,...).</li> <li>- De aanleg, inrichting en het beheer van een bufferstrook ten opzichte van de naastliggende percelen is verplicht indien voldaan wordt aan volgende twee voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; aan het naastliggende perceel is een andere bestemming toegekend dan lokaal bedrijventerrein, regionaal bedrijventerrein, gemengd openruimtegebied of daarmee gelijkaardige bestemmingen;</li> <li>&gt; er is geen externe bufferzone (art. 6) voorzien.</li> </ul> </li> </ul> <p>Bij de aanplantingen dient gekozen te worden voor inheemse en standplaatsgeschikte soorten. De bufferstrook dient voor ten minste 75% (dicht) beplant en heeft een breedte van minimaal 5 m of minimaal 15 m in geval van naastliggende woningen.</p> <p>De bufferzone dient samen met de overige inrichting van de bedrijfszone of het bedrijfsperceel aangelegd te worden uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsgebouwen.</p>	
--	--	--




Binnen de op het grafisch plan aangegeven reconversiezones A1 en A2 gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften:

- Vergunningen voor bedrijfsactiviteiten in zone A1 kunnen slechts verleend worden, indien een bufferzone wordt aangelegd binnen overdrukzone A1. De aanleg, de inrichting en het beheer van de bufferzone is ten laste van de ontwikkelaar(s) van zone A1.
- Vergunningen voor bedrijfsactiviteiten in zone A2 kunnen slechts verleend worden, indien een bufferzone van minstens 30 meter breed wordt aangelegd binnen overdrukzone A2.
- Binnen overdrukzone A1 dient de bufferzone samen met de overige inrichting van de bedrijfszone aangelegd te worden uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsgebouwen in zone A1.
- Binnen overdrukzone A2 dient de bufferzone samen met de overige inrichting van de bedrijfszone aangelegd te worden uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsgebouwen in zone A2.
- Binnen overdrukzone A1 en A2 wordt de bufferzone ingericht volgens de voorschriften van artikel 6.
- De ontwikkelaar(s) van deze zones dienen een inrichtingstudie voor respectievelijk het geheel van de zone A1 en voor het geheel van zone A2 toe te voegen bij elke vergunningaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zones. Deze inrichtingstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingaspecten:
  - de ontsluiting (voor alle vervoersmodi);
  - de verbinding naar andere delen van het geheel van de bedrijvzones die onderdeel uitmaken van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan;
  - de organisatie van het parkeren;
  - het waterbeheer;
  - de buffering naar de omgeving;
  - de groenaanleg;
  - de toepassing van de inrichtingprincipes inzake zuinig en duurzaam ruimtegebruik, duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit;

*Binnen de bestemming 'gemend openruimtegebied' is voldoende ruimte beschikbaar voor de minimale breedte van het dicht beplante bos. De bufferzone kan evenwel ook (deels) binnen de bestemming 'gemengd lokaal bedrijventerrein' of 'gemengd regionaal bedrijventerrein' worden aangelegd.*

*Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.*

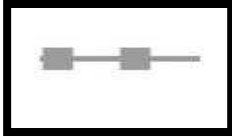
*Voor de zone A1 is er reeds een inrichtingplan opgemaakt door de intercommunale Haviland en de gemeente Kampenhout. Er werd reeds een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de wegenis- en rioleringwerken ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied. Binnen de zone A1 wordt de mogelijkheid ingeschreven om een specifieke niche van regionale bedrijvigheid binnen de regio te kunnen opvangen. Het gaat om regionale bedrijven met een beperkte ruimte-inname maar een regionaal werkingsgebied (vb. hoogtechnologische bedrijven).*

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de inpassing in het geheel van de bedrijvzones die onderdeel uitmaken van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan.</li> <li>– In de reconversiezone A1 geldt de minimale perceeloppervlakte per bedrijf niet voor de bedrijfsunits die deel uitmaken van een bedrijfsverzamelcentrum. Maximaal 20 % van de oppervlakte van de zone A1 kan worden ingenomen voor een bedrijfsverzamelcentrum. Het perceel waarop dit bedrijfsverzamelcentrum wordt gerealiseerd, dient zich te situeren in de oostelijke hoek van de zone en heeft een minimale perceeloppervlakte van 5000 m<sup>2</sup>. Het perceel dat wordt ingenomen door het bedrijfsverzamelcentrum mag niet worden opgesplitst in kleinere percelen. Het bedrijfsverzamelcentrum kan bestaan uit één of meerdere gebouwen die dienen te functioneren als één geheel.</li> <li>– De interne ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer (auto, vrachtwagen, ...) in deze zones dient verplicht op het hogere wegennet aan te takken via de openbare wegenis zoals indicatief ingetekend op het grafisch plan.</li> </ul> <p>Binnen de op het grafisch plan aangegeven uitbreidingszone B2 gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Vergunningen voor bedrijfsactiviteiten in zone B2 kunnen slechts verleend worden, mits wordt aangetoond dat twee derde van de totale oppervlakte van de overdrukzones A1 en A2 is ingericht ten behoeve van de aldaar toegelaten activiteiten.</li> <li>– Vergunningen voor bedrijfsactiviteiten in zone B2 kunnen slechts verleend worden, mits een mobiliteitseffectrapport wordt opgemaakt dat de mobiliteitseffecten in kaart brengt bij het ontwikkelen van deze zone voor regionale bedrijvigheid.</li> <li>– Vergunningen voor bedrijfsactiviteiten in zone B2 kunnen slechts worden verleend, indien verzekerd is dat de op basis van het mobiliteitseffectrapport noodzakelijk geachte ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer (auto, vrachtwagen, ...) gerealiseerd is op het moment dat de bedrijfsactiviteiten operationeel zijn. Deze ontsluitingsinfrastructuur dient in elk geval aan te sluiten op het hogere wegennet via de openbare wegenis zoals indicatief ingetekend op het grafisch plan.</li> </ul>	<p><i>Dit type van bedrijvigheid is in potentie minder milieubelastend en kan daarom best gesitueerd worden in de oostelijke hoek van de zone A1. Hierdoor komen de bestaande woningen langs de Vekestraat naast de in potentie minst milieubelastende bedrijfsactiviteiten te liggen.</i></p>
---	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergunningen voor bedrijfsactiviteiten in zone B2 kunnen slechts verleend worden, indien een bufferzone van minstens 50 meter breed ten opzichte van de achterzijde van de tuinpercelen van de woningen langs de Oudestraat en ten minste 15 m ten opzichte van de achterzijde van de tuinpercelen van de woningen langs de Vekestraat wordt aangelegd binnen overdrukzone B2. De aanleg, de inrichting en het beheer van de bufferzone is ten laste van de ontwikkelaar(s) van zone B2.</li> <li>- Binnen overdrukzone B2 wordt de bufferzone ingericht volgens de voorschriften van artikel 6.</li> <li>- Binnen overdrukzone B2 dient de bufferzone samen met de overige inrichting van de bedrijfszone aangelegd te worden uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsgebouwen.</li> <li>- De ontwikkelaar(s) van deze zones dienen een inrichtingsstudie voor het geheel van deze zone toe te voegen bij elke vergunningaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone. Deze inrichtingsstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingsaspecten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• de ontsluiting (voor alle vervoersmodi);</li> <li>• de verbinding naar andere delen van het geheel van de bedrijvzones die onderdeel uitmaken van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan;</li> <li>• de organisatie van het parkeren;</li> <li>• het waterbeheer;</li> <li>• de buffering naar de omgeving;</li> <li>• de groenaanleg;</li> <li>• de toepassing van de inrichtingsprincipes inzake zuinig en duurzaam ruimtegebruik, duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit;</li> <li>• de inpassing in het geheel van de bedrijvzones die onderdeel uitmaken van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan.</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Binnen de bestemming 'gemend openruimtegebied' is voldoende ruimte beschikbaar voor de minimale breedte van het dicht beplante bos. De bufferzone kan evenwel ook (deels) binnen de bestemming 'gemengd lokaal bedrijventerrein' of 'gemengd regionaal bedrijventerrein' worden aangelegd.</i></p>
--	---	--

<div data-bbox="409 188 609 292" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="409 320 674 344"><b>ART 3 : WOONGEBIED</b></p> <p data-bbox="409 384 640 467">categorie van gebiedsaanduiding: wonen</p>	<p data-bbox="703 161 987 185"><b>Artikel 3: Woongebied</b></p> <p data-bbox="703 225 891 248">§1 Bestemming</p> <p data-bbox="703 256 1435 435">Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groen en verharde ruimten en aan wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan: kleinhandel, horeca, kleine bedrijven, diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p data-bbox="703 472 1435 560">Kleinhandel is binnen deze zone beperkt tot een maximale winkelvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per gebouw of gebouwengroep.</p> <p data-bbox="703 568 1435 711">Voor bestaande kleinhandelsvestigingen in deze zone wordt de maximale winkelvloeroppervlakte beperkt tot de bestaande stedenbouwkundig vergunde oppervlakte op het moment van de definitieve vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p data-bbox="703 748 1435 1051">Elk van de 5 woonzones die zijn afgebakend binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan door de naastliggende bestemming 'gemengd regionaal bedrijventerrein' en/of door 'indicatieve openbare wegenis' zijn tevens bestemd voor regionaal bedrijventerrein volgens de bepalingen van de omliggende bestemming zoals bepaald binnen dit RUP. Aanvragen die in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van de bestemming gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen enkel worden vergund, indien de volgende voorwaarden wordt voldaan:</p> <ol data-bbox="703 1059 1435 1362" style="list-style-type: none"> <li>a) elke afgebakende zone moet in haar geheel ontwikkeld worden als 'gemengd regionaal bedrijventerrein' binnen één en dezelfde vergunningsaanvraag.</li> <li>b) er is expliciete toestemming van alle eigenaars binnen de zone;</li> <li>c) er dient te worden aangetoond dat er geen autonome woonfunctie meer aanwezig is binnen deze zone (Een conciërgewoning die beantwoordt aan de bepalingen voor gemengd regionaal bedrijventerrein is wel toegelaten).</li> </ol>	<p data-bbox="1460 472 2033 831"><i>De winkelvloeroppervlakte (WVO) is de in een winkel voorkomende oppervlakte, bedoeld voor de uitstalling en de verkoop van detailhandelsartikelen. Dit is in het algemeen de (in pandige) voor het publiek zichtbare en toegankelijke vloeroppervlakte, inclusief die van de etalage, vitrine, toonbank- en kassarimte (plus de loopruimte voor het personeel daarachter), schappen, paskamers, ruimten voor winkelwagentjes en lege dozen, evenals de vloeroppervlakte van entresols (met voor klanten voldoende hoogte).</i></p> <p data-bbox="1460 839 2033 1174"><i>Onder de WVO vallen (dus) niet de uitsluitend voor het personeel bedoelde ruimten, de ruimten betrekking hebbend op bedrijfskantoor, portiek, ambacht, reparatie, opslag, magazijn, sanitair en distributieruimten ten behoeve van de verwerking van bestellingen, evenals van de door personeel bediende diepvries- en koelcellen. De eventueel door deze functies gebruikte in pandige oppervlakten vormen samen met de WVO de winkelgebruiksvloeroppervlakte (WGO).</i></p> <p data-bbox="1460 1182 2033 1390"><i>Ruimten die ingenomen worden door activiteiten die gericht zijn op het ter plekke consumeren (bijv. tearoom van minstens 10 m<sup>2</sup>, horeca-afdeling in een warenhuis) behoren niet tot de WVO of WGO. Indien men deze laatste ruimten wel meetelt, dan heb je de BVO of de brutovloeroppervlakte van een winkel.</i></p>
--	--	--

	<p>§2 Inrichting en beheer 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"><li>- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li><li>- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li><li>- de inpassing in de omgeving.</li></ul>	
--	--	--



**ART 4 : INDICATIEVE  
OPENBARE WEGENIS**

categorie van  
gebiedsaanduiding:  
lijninfrastructuur

**Artikel 4: Indicatieve openbare wegenis**

1. Indicatieve lokale wegen - tracés

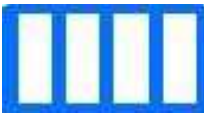
§1 Bestemming

De tracés zijn bestemd voor de aanleg en onderhoud van openbare wegenis. Deze wegen moeten op de aangeduide assen ingeplant worden met een maximaal mogelijke afwijking van 10 m langs weerszijden van de as. De breedte van de te ontwerpen verkeersinfrastructuur (nieuwe rooilijn tot nieuwe rooilijn) moet minimaal 6 m bedragen.

§2 Inrichting en beheer

Toegelaten handelingen en activiteiten zijn:  
aanleggen of herstellen van openbare wegenis,  
aanhorigheden, nutsvoorzieningen, groenaanleg,  
wateropvang en straatmeubilair.





**ART 5 :  
STRUCTUREREND  
GROENELEMENT -  
WATERLOOP**

categorie van  
gebiedsaanduiding:  
lijninfrastructuur

**Artikel 5: bijzonder voorschrift structurerend  
groenelement-waterloop**

Deze overdrukzone is bestemd voor het behoud, de aanleg en het beheer van de vallei als een structurerend groenelement. Dit gebied wordt aangelegd in functie van het herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden eigen aan een beekvallei. Bebouwing is uitgesloten.


De grens van deze zone wordt bepaald op een diepte van 5 m (Leigracht en eerste deel Weesbeek) of 10 m (tweede deel Weesbeek) landinwaarts vanaf de bovenste randen van het taluds van het oppervlaktewaterlichaam (aan beide zijden).

In de zone zijn geen stedenbouwkundige handelingen als bedoeld in art. 4.2.1. van Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening toegelaten. De zone wordt in dit kader aangeduid als zone voor ecologische infrastructuur. Dit verbod is niet van toepassing op:

- Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de waterweg.
- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheer van de waterweg, volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw;
- de aanleg van paaiplaatsen en andere ingrepen met het oog op een meer natuurtechnische inrichting van het structurerend stedelijk groenelement;
- de aanleg, het inrichten of uitrusten van wegen in waterdoorlaatbare verhardingen;
- de aanleg, het inrichten of uitrusten van doorkruisingen van de zone ten behoeve van de realisatie van de aangegeven indicatieve wegenis.
- werken en handelingen met betrekking tot park- en landschapsinrichting en waterbeheersing.

*Vanwege de bestaande bebouwing is enkel aan het tweede deel van de Weesbeek een bredere zone toegekend.*

*Het gaat om een zone als ecologische infrastructuur, als bedoeld in artikel 4.2 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Er geldt in dit gebied geen vrijstelling voor het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning.*

 <p><b>ART 6 GEMENGD OPENRUIMTE- GEBIED</b></p> <p>categorie van gebiedsaanduiding: overig groen; subcategorie: gemengd openruimte- gebied</p>	<p><b>Artikel 6: Gemengd openruimtegebied</b></p> <p><b>§1 Bestemming</b> Het gebied is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van een agrarisch parklandschap dat een visuele en akoestische buffer vormt tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende woningen.</p> <p>Toegelaten functies zijn landbouw, parkbos, tuinen en extensieve dagrecreatie. Gelet op de bestemming als akoestische buffer is landbouw binnen de overdrukzone A en B een ondergeschikte functie.</p> <p><b>§2 Inrichting en beheer</b> Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van nieuwe gebouwen. De oprichting van dierenschuilhokken in functie van de landbouwuitbating is wel toegelaten.</p> <p>In tuinen zijn alle werken en handelingen aan en rond de woning toegelaten in zoverre ze vrijgesteld zijn van vergunning zoals bepaald bij Besluit van de Vlaamse Regering.</p> <p>Werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de bufferzone zijn toegelaten, met inbegrip van de aanleg en het onderhoud van wegenis in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of voor waterbeheersingswerken.</p> <p>Werken, handelingen en wijzigingen met het oog op gezamenlijke waterbuffering voor de bedrijvenzones zijn toegelaten.</p> <p>Werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de</p>	<p><i>Het gemengd openruimtegebied moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de woonzones.</i></p> <p><i>De buffer heeft als doel de visuele en geluidshinder van de bedrijfsgebouwen en activiteiten te minimaliseren. De buffer moet als een landschappelijk verzorgde zone aangelegd worden, waarbij door een correcte keuze van type en plaats van aanplantingen een visueel scherm tussen bedrijvenzone en aanpalende woningen gegarandeerd kan worden.</i></p> <p><i>Het gebied is onbebouwd en kent een menging van parkbos, akkers, weiden en tuinen. Paden ontsluiten het gebied voor langzaam verkeer, waardoor het gebied een recreatieve functie kan vervullen voor de bewoners van omliggende gebieden.</i></p>
---	---	--



realisatie van kleinschalige en extensief recreatief gebruik zijn toegelaten.

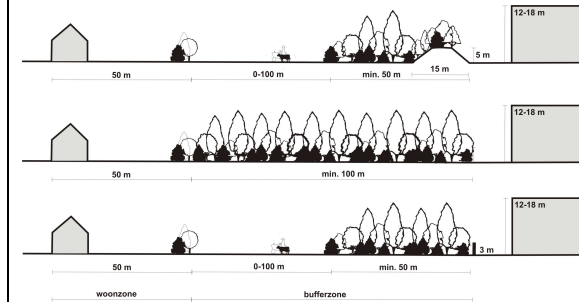
Gelet op de bestemming als akoestische buffer dient een grondnam van minstens 5 m hoog voorzien te worden en/of een verticaal geluidscherm (min. 3 m hoog) en/of een dicht beplant bos (ten minste 1 plant per m<sup>2</sup> in groepen per soort) van ten minste 100 m breed (afstand ten opzichte van bedrijvzone) met streekeigen struiken en hoogstammige bomen.

- Binnen de overdrukzone A1 dient in elk geval een dicht beplant bos te worden aangeplant op de gronden met de bestemming gemengd openruimtegebied.
- Binnen de overdrukzone A2 dient in elk geval een dicht beplant bos te worden aangeplant van ten minste 30 meter breed ten opzichte van de woningen langs de Oudestraat.
- Binnen de overdrukzone B1 dient in elk geval een dicht beplant bos te worden aangeplant van ten minste 35 meter breed.
- Binnen de overdrukzone B2 dient in elk geval een dicht beplant bos te worden aangeplant van ten minste 50 meter breed ten opzichte van de achterzijde van de tuinpercelen van de woningen langs de Oudestraat en ten minste 15 meter breed ten opzichte van de achterzijde van de tuinpercelen van de woningen langs de Vekestraat. Binnen de zone voor structurerend groenelement - waterloop (art 5) geldt deze verplichting tot aanleg van akoestische buffer niet omwille van de wettelijk bepalingen betreffende het waterloopbeheer.

Ter plaatse van de overdrukzones A1, A2, B1 en B2 is de aanleg, inrichting en het beheer van de bufferzone conform bovenstaande voorschriften ten laste van de respectievelijke ontwikkelaar(s) van de bedrijvzone met overdrukzones A1, A2, B1 en B2.

Ter plaatse van de overdrukzones A1, A2, B1 en B2 dient de bufferzone samen met de overige inrichting van de bedrijfszone aangelegd te worden uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsgebouwen.

*In een strook grenzend aan de bedrijvzones staat de geluidwerende functie voorop. Voor de bufferzone worden volgende principeprofielen vooropgesteld:*



*Binnen de bestemming 'gemengd openruimtegebied' is voldoende ruimte beschikbaar voor de minimale breedte van het dicht beplante bos. De bufferzone kan evenwel ook (deels) binnen de bestemming 'gemengd lokaal bedrijventerrein' of 'gemengd regionaal bedrijventerrein' worden aangelegd.*

	<p>Binnen deze bestemmingszone wordt het behoud van de bestaande bebossing vooropgesteld. Kappingen in het kader van de geluidswering en natuur- of bosbeheer zijn toegestaan. Kaalkap van bospercelen is enkel mogelijk in het kader van een goedgekeurd bosbeheersplan of omwille van veiligheidsredenen.</p> <p>Bestaande vergunde of vergund geachte landbouwbedrijfsgebouwen kunnen verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden in functie van de landbouwuitbating.</p> <p>Alle instandhoudingwerken, ook structurele, zijn aan bestaande gebouwen toegelaten. In bestaande vergunde gebouwen kunnen behalve activiteiten voor de realisatie van de bestemming ook de volgende activiteiten toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wonen (maximaal 2 wooneenheden);</li> <li>- horeca (tot maximaal 400 m<sup>2</sup> nettovloeroppervlakte);</li> <li>- nut- en gemeenschapsvoorzieningen;</li> <li>- recreatievoorzieningen.</li> </ul>	<p><i>Voor de bestaande zonevreemde woningen gelden de bepalingen van de artikels 4.4.10 tot 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk ordening inzake de basisrechten voor zonevreemde woningen in niet-kwetsbaar gebied.</i></p>
--	--	---

## **2 Op te heffen bepalingen**

Bij de inwerkingtreding van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betreffende plangebied het bijzonder plan van aanleg 'Industriezone' (MB 29/12/1975) te Boortmeerbeek en de voorschriften van het Gewestplan Leuven (KB 07/04/1977 en latere wijzigingen) opgeheven.

### 3 Grafische plannen