

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

Directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Stephan Reniers
Telefoon - fax 016-26 75 07
e-mail Stephan.reniers@vlaamsbrabant.be
Dossiernummer PRJ-2004-09
Ons kenmerk
datum juni 2012

SumResearch
Urban Consultancy



Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

**afbakening kleinstedelijk gebied Diest
Stedenbouwkundige voorschriften**

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 :

Daan Demey
ruimtelijk planner

Patrick Maes
ruimtelijk planner

Definitief vastgesteld door de Provincieraad op 19 juni 2012

Van raadswege:

Marc COLLIER
provinciegriffier

Vic LAUREYS
voorzitter

Definitief vastgesteld volgens de rechtsherstelprocedure door de Provincieraad op 27 oktober 2015

Van raadswege:

Marc COLLIER
provinciegriffier

Chris TAES
voorzitter

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

Directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Stephan Reniers
Telefoon - fax 016-26 75 07
e-mail Stephan.reniers@vlaamsbrabant.be
Dossiernummer PRJ-2004-09
Ons kenmerk
datum juni 2012

SumResearch
Urban Consultancy



Afbakeningslijn

1. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

ARTIKEL 1	AFBAKENINGSLIJN KLEINSTEDELIJK GEBIED	GEBIEDSCATEGORIE : NIHIL
	<p>De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Diest.</p> <p>Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.</p> <p>Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de bindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.</p>	<p><i>Binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Diest dient een stedelijk gebied beleid gevoerd te worden. Dit betekent onder meer een pro-actief beleid inzake het aantrekken van nieuwe inwoners en bedrijven op schaal van de stad Diest en gericht op het versterken van de stedelijke kern Diest in zijn omgeving.</i></p> <p><i>Voor de doelstellingen van dit stedelijk gebied wordt verwezen naar de bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, de visienota 'afbakening van het kleinstedelijk gebied Diest' en het masterplan bij de afbakening.</i></p> <p><i>Het voeren van een stedelijk gebied beleid is meer dan enkel een ruimtelijk aspect en veronderstelt een actief en stimulerend beleid om de stad als omgeving voor wonen en werken aantrekkelijk te maken. Veel van deze maatregelen hebben niet enkel betrekking op ruimtelijke ordening en zeker niet enkel op het stedenbouwkundig vergunningenbeleid waarvoor voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan het afwegingskader vormt.</i></p> <p><i>Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen binnen deze lijn zullen in eerste instantie nog steeds getoetst worden aan de geldende bestemmingsplannen (gewestplan, bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan). Door de ligging binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Diest kan ook de impact van de aanvraag op het realiseren van het stedelijk gebied beleid afgewogen worden. Het betreft hier kwalitatieve criteria die nagaan of de aanvraag de aantrekkelijkheid van de stad als woon- en werkmilieu aantast (negatief criterium) of juist stimuleert (positief criterium).</i></p>

2. OP TE HEFFEN BEPALINGEN

Bij de inwerkingtreding van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betreffende plangebied de voorschriften van het gewestplan Aarschot-Diest (KB 07/11/1978 en latere wijzigingen) niet opgeheven.

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

Directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Stephan Reniers
Telefoon - fax 016-26 75 07
e-mail Stephan.reniers@vlaamsbrabant.be
Dossiernummer PRJ-2004-09
Ons kenmerk
datum juni 2012

SumResearch
Urban Consultancy




Deelplan Regionaal bedrijventerrein Webbekom Noord

1. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

verordenende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
ARTIKEL 0	ALGEMENE BEPALINGEN	
	0.1: 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>	<p><i>Dit artikel betreft de bestaande en nieuwe (bovengrondse) hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.</i></p> <p><i>Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</i></p>
	0.2: algemeen artikel inzake archeologische erfgoedzorg	
	<p>Voorafgaand aan vergunningsaanvragen of delen van vergunningsaanvragen, die een invloed hebben op de ondergrond, dient een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te gebeuren door een archeoloog. Op deze 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.</p> <p>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.</p>	<p><i>Het algemeen voorschrift inzake archeologische erfgoedzorg wordt ingeschreven om te 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 bepaald 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</i></p>

		<p><i>verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten.</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 in situ-behoud 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.</i></p> <p><i>Het archeologische erfgoed dient daarom zoveel mogelijk ter plekke (in situ) bewaart. Voor vergunningsaanvragen die geen invloed kunnen hebben op de ondergrond, wordt daarom geen archeologische prospectie opgelegd.</i></p> <p><i>Daar waar behoud in situ niet mogelijk is, moet de vergunningaanvrager instaan voor het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. Voorafgaand aan vergunningsaanvragen of delen van vergunningsaanvragen, die een invloed hebben op de ondergrond, wordt daarom een archeologische prospectie met ingreep in de bodem opgelegd binnen het RUP. Ook het afgraven en het terug opvullen van een terrein is een handeling met invloed op de ondergrond.</i></p>
	<p>0.3: algemeen artikel inzake waterbeheer</p>	
	<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"> - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van 	

	<p>overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,</p> <ul style="list-style-type: none">- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.	
--	--	--

ARTIKEL 1	GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN	GEBIEDSCATEGORIE : BEDRIJVIGHEID
	<p>§1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten; • dienstverlenende activiteiten; • installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie <p>Volgende activiteiten zijn toegelaten als nevenbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eén woongelegenheden (conciërgewoning) per bedrijf, met een maximale vloeroppervlakte van 200m², fysisch geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. Er moet aangetoond worden dat de activiteit niet zonder conciërgewoning kan uitgbaat worden. • kantoorruimten in zoverre deze een ondersteunende rol vervullen bij de hoofdactiviteit en fysisch geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw • productie als onderdeel van onderzoeksactiviteiten of (eenmalige) productie (i.t.t. productie in reeks) die voorvloeit uit onderzoeksactiviteiten • kantoorruimten, parkeerterreinen en stelplaatsen, complementaire voorzieningen in zoverre deze een ondersteunende rol vervullen bij een vergunde hoofdactiviteit gelegen op naastliggende bedrijfspercelen. Het geheel van de bedrijvensite, met inbegrip van de bedrijfspercelen buiten dit PRUP, geldt dan om te bepalen of het hier gaat over een nevenbestemming. • complementaire functies aan het bedrijventerrein <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • productie, verwerking en bewerking van goederen; • op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie; • kleinhandel; • agrarische productie; 	<p><i>Een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.</i></p> <p><i>Op een gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgbaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving.</i></p> <p><i>Onder complementaire functies aan het bedrijventerrein worden o.a. verstaan kinderopvang, bedrijfsrestaurant, sportfaciliteiten, ...</i></p>


	<ul style="list-style-type: none"> • autonome kantoren • 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 beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'. <p>§2 Inrichting</p> <p>De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor een beperkt aantal percelen als dit vanuit de globale inrichting van het bedrijventerrein kan verantwoord worden.</p> <p>Bij vergunningsaanvragen voor een gebouw of constructie en infrastructuur in de zone wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>De inrichtingsstudie omvat minimaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de ontsluiting (voor alle vervoerswijzen) • de organisatie van het parkeren • het waterbeheer • de fasering 	<p><i>De bestaande bedrijvenzone Webbekom wordt verder ontwikkeld voor regionale bedrijvigheid. De uitbreiding van Webbekom moet echter voldoen aan de meest recente inzichten in de ontwikkeling van duurzame bedrijventerreinen.</i></p> <p><i>In functie van een duurzame inrichting worden er regels opgelegd op niveau van de inrichting van de bedrijvenzone en op niveau van het individuele bedrijfsperceel of bedrijfsgebouw. De eerste regels zijn van toepassing voor de ontwikkelaar van het nog niet ontwikkelde gebied en zullen voornamelijk bij de verkavelingsaanvraag of aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van de wegenis getoetst worden. De tweede regels zijn van toepassing voor de individuele aanvragen van bedrijven voor het oprichten en/of uitbreiden van bedrijfsgebouwen of verhardingen. De toetsing zal gebeuren via het instrument van de inrichtingsstudie.</i></p> <p><i>Van de minimale perceelsoppervlakte van 5.000 m² kan beperkt worden afgeweken, te verantwoorden vanuit de globale inrichting. Voorbeelden zijn 'complementaire voorzieningen' (kinderopvang, restaurant, sportfaciliteiten, tankstation, ...), bedrijfsverzamelgebouwen en percelen die door de globale inrichting niet kunnen voldoen aan de minimale oppervlakenorm.</i></p>
--	---	---


	<ul style="list-style-type: none"> • de buffering en de groenaanleg <p>Met het oog op de duurzame ontwikkeling van de bedrijvzone worden volgende inrichtingprincipes vooropgesteld:</p> <p>A. op niveau van de inrichting van de bedrijvzone</p> <ul style="list-style-type: none"> • de openbare ruimte van de bedrijvzone wordt op een duurzame en hoogkwalitatieve wijze aangelegd. • de verharding van de openbare wegeenis wordt tot een minimum beperkt. Deze beperking geldt niet alleen in de lengte maar heeft ook betrekking op het dwarsprofiel van de geplande ontsluitingsinfrastructuur van de bedrijvzone; • de hoofdontsluiting van de bedrijvzone wordt uitgewerkt als een brede groene dreef met hoogstammig streekeigen groen. De hoofdontsluiting takt aan op de bestaande wegeenis in de aanpalende industriezone. • In het gebied wordt gegroepeerd parkeren voor werknemers en bezoekers voorzien. Deze worden als groene parkingzones aangelegd met een voldoende hoogstammig groen (minimaal 1 boom per 10 parkeerplaatsen tussen de parkeervakken) en uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. • voetgangers- en fietsassen worden zo gestrekt mogelijk gehouden en gericht op een vlotte aansluiting op de haltes voor openbaar vervoer in de nabijheid of op (boven)lokale fiets- en wandelroutes; • de openbare verlichting wordt op een duurzame (energiezuinige) wijze voorzien. Er wordt gestreefd naar een dynamische verlichting, d.w.z. een verlichting in functie van de behoefte (zowel in functie van tijd als van gebruiker) Voetgangers en fietsers krijgen een eigen verlichting. De verlichting wordt zo geplaatst dat enkel de zones die aangelicht moeten worden belicht worden, strooiicht vermeden wordt, of door bijvoorbeeld gebladerte niet verduisterd wordt. • hernieuwbare energie- en energierecuperatie worden zoveel mogelijk op niveau van de gehele bedrijvzone voorzien en aangeboden aan de individuele bedrijven; 	<p><i>De hoofdontsluiting van de zone moet aantakken op de bestaande ontsluiting van de industriezone Webbekom. Waar en op welke manier er echter wordt aangetakt is op dit ogenblik nog niet gekend. Hiervoor bestaan er verschillende mogelijkheden die opgenomen zijn in de toelichtingsnota. In elk geval moet de bestaande onverharde Tiensebaan behouden blijven.</i></p>
--	--	---


	<p>B. op niveau van het individuele bedrijfsperceel en de bedrijfsgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • het maximaal bezetten van het perceel is verplicht. De vloer/terreinverhouding is minimaal 0.75 . Bouwen in meerdere bouwlagen is verplicht voor onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten, dienstverlenende activiteiten, de ondersteunende nevenbestemmingen als conciërgewoning, kantoorruimten, sociale voorzieningen voor de werknemers, ... • De gebouwen en constructies voor de in §1 opgesomde activiteiten hebben een maximale hoogte van 9.00m. Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor silo's, schoorstenen, antennes en andere technische uitrustingen die noodzakelijk zijn voor de activiteiten die in de gebouwen worden uitgeoefend, of die in functie van een duurzame bedrijfsvoering worden opgericht. • Als dakvorm zijn platte daken verplicht (maximale dakhelling van 15%). De platte daken dienen minimaal te worden aangelegd als extensief groendak. Ook intensieve groendaken zijn toegelaten. • Parkeren wordt maximaal geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en indien mogelijk voorzien onder de gebouwen. • Het terrein mag tot maximaal 90% verhard worden, maximaal met een waterdoorlaatbare verharding. De niet-verharde delen dienen ingericht te worden in functie van infiltratie en buffering van hemelwater en worden bij voorkeur als groene zone aangelegd. Deze groene zone moet met streekeigen beplantingen aangelegd worden. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning moet de groene zone aangelegd en beplant zijn. Om verontreiniging van de ondergrond te minimaliseren mag in zones waar dit om milieutechnische redenen nodig is (bijvoorbeeld parkings en laad- en loszones voor vrachtwagens of stallingen/stockage in open lucht) de verharding aangelegd worden in ondoordringbaar materiaal. <p>De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning voor een bedrijfsgebouw toont aan dat de aanvraag voldoet aan volgende principes inzake duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit:</p>	<p><i>De vloer/terreinverhouding is de verhouding tussen de totale perceelsoppervlakte en de oppervlakte van de verschillende bouwlagen. Dakparkings en ondergrondse lagen worden niet meegerekend als bouwlaag</i></p>
--	--	---

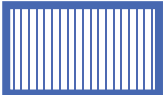
	<ul style="list-style-type: none"> • Gebouwen en constructies krijgen steeds een verzorgde en aantrekkelijke architectuur, met speciale aandacht voor de gevels die naar de openbare wege en de omliggende open ruimte gericht zijn. • Enkel publiciteit met betrekking tot de bedrijfsvoering op het perceel is toegelaten en dient maximaal geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen. • Per gebouw of gebouwengroep op 1 perceel wordt gestreefd naar gebruik van één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal. Een harmonische afstemming, zowel qua kleur als volume, met andere gebouwengroepen wordt nagestreefd. • Verlichting van gebouw en omgeving worden op een duurzame en energiezuinige wijze voorzien. Buitenverlichting wordt zo afgesteld dat geen lichthinder optreedt, dit betekent o.a. dat strooilight vermeden wordt en enkel de gebouwen, gebouwdelen en of verharde ruimtes aangelicht worden die effectief belicht moeten worden. Het verlichtingsniveau wordt beperkt. <p>Voor de aanleg van parkeerterreinen als nevenbestemming bij een vergunde hoofdactiviteit gelegen op naastliggende bedrijfsperven en gelden volgende specifieke inrichtingsprincipes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de inrichting van een parkeerterrein of stelplaats moet geïntegreerd worden in het inrichtingsplan voor het geheel van de zone; • de inrichting moet een voldoende groen karakter hebben. Het aantal parkeer- of stelplaatsen (zowel voor personenwagens als voor vrachtovervoer) wordt gekoppeld aan de aanplant van bomen ten einde het groen karakter te realiseren. Per 10 parkeer- of stelplaatsen voor personenauto's en per 3 parkeer- of stelplaatsen voor vrachtovervoers voertuigen dient er minimaal één hoogstammige boom (streek-eigen soort) aangeplant te worden. De inplanting is vrij maar de bomen worden bij voorkeur zodanig ingeplant dat er continue groenassen doorheen het gebied ontstaan. In het inrichtingsplan dient te worden aangegeven dat de voorziene aanplanten een voldoende groen karakter garanderen. 	
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • de bufferzone zoals aangeduid in overdruk dient aangelegd te worden uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor een parkeerterrein. <p>§3 beheer</p> <p>Op het gebied is een recht van voorkoop als bedoeld in de codex ruimtelijke ordening van toepassing. In uitvoering van artikel 2.4.1 wordt de rangorde voor de toepassing van het voorkooprecht vastgesteld als volgt: 1. Interleuven, 2. de POM, 3. de stad Diest en wordt de geldigheidsduur van het voorkooprecht op 15 jaar bepaald, ingaand na de inwerkingtreding van dit provinciaal RUP.</p> <p>Volgende elementen dienen samen met de overige inrichting van de bedrijvenzone aangelegd te worden uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de bufferzone zoals aangeduid in overdruk samen met de overige inrichting van de bedrijvenzone EN - de aanleg van een bufferzone van minimaal 15 meter breed langs de binnenzijde van de zonegrens van het gemengd regionaal bedrijventerrein naar het gemengd open ruimte gebied (art 2) toe OF - de aanleg van de landschappelijke elementen (haagkanten, bomenrijen, bospercelen,...) in het naastliggende gemengd open ruimtegebied (art 2) die een rol spelen in de landschappelijke inpassing van de bedrijvenzone op basis van een inrichtingsplan voor het gemengd open ruimtegebied goedgekeurd door de deputatie <p>Een fasering in de ontwikkeling van de bedrijvenzone en de aanleg van de wegen is mogelijk voor zover de bufferzones of de landschappelijke inpassing gerealiseerd worden voor het geheel van de zone én voor zover een uitgewerkt inrichtingsplan voor de gehele zone is toegevoegd.</p>	<p><i>Daarnaast moet een gericht uitgiftebeleid het mogelijk maken om het duurzame en regionale karakter van het bedrijventerrein te vrijwaren. Om die reden wordt opgelegd dat de bedrijvenzone aangelegd moet worden in samenhang met de inrichting van het aanpalende gemengd openruimtegebied.</i></p>
--	--	--

	SPECIFIEK VOORSCHRIFT VOOR DE BUFFERZONE (OVERDRUK)	
	<p>De bufferzone is ten minste 15 meter breed. Waar op het grafisch plan de bufferzone breder is aangeduid wordt een minimale bufferzone van 50 meter gehanteerd.</p> <p>De buffer (strook/zone) wordt voor ten minste 65% (dicht) beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies. In het inrichtingplan dient te worden aangetoond dat de voorzien aanplantingen een voldoende visuele afscherming garanderen.</p> <p>De buffer dient 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 de aanleg van de wegenis van de bedrijvzone moet de bufferzone aangelegd zijn en beplant. De beplanting die bij de aanleg wordt voorzien moet reeds een voldoende hoogte of volume hebben om toe te laten dat de visuele buffer van de bedrijvzone reeds van bij de aanvang gegarandeerd kan worden.</p> <p>In dit gebied zijn geen stedenbouwkundige handelingen als bedoeld in art. 4.2.1 van de codex ruimtelijk ordening toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is.</p> <p>Dit verbod is niet van toepassing op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de aanleg, inrichting en het beheer van visueel bufferende en/of geluidswerende constructies en aanplantingen. Bij de aanplantingen dient gekozen te worden voor streekeigen standplaatsgeschikte soorten. Onder constructies wordt verstaan, bermen, taluds, schermen en andere landschappelijke ingrepen. Verticale geluidsschermen kunnen enkel geplaatst worden in de buffer gelegen naast de wooncluster. • werken, handelingen en wijzigingen ten algemene nutte, met 	<p><i>De buffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. De buffer heeft als doel de visuele hinder van de bedrijfsgebouwen en activiteiten vanuit de omliggende woonomgeving en de holle weg te minimaliseren. De buffer dient aangelegd te worden met streekeigen hoogstammig groen. Bij de realisatie van de bufferzone dient de voorziene hoogte van de aanplantingen rekening te houden met de schaduwwerking op achterliggende percelen in landbouwgebruik.</i></p> <p><i>Het is belangrijk dat deze landschappelijke buffer reeds bij de aanleg van de ontsluitingsinfrastructuur van de bedrijvzone wordt aangelegd.</i></p>

	<p>name het plaatsen en onderhouden van inrichtingen en wegenis van openbaar nut, het plaatsen en wijzigen van verplaatsbare inrichtingen, het vellen van bomen, het aanleggen en onderhouden van voorzieningen in functie van een integraal waterbeleid voor de bedrijvenzone en reliëfwijzigingen.</p> <p>De instantie die instaat voor het beheer van de bedrijvenzone staat ook in voor het instandhouden en onderhouden van de bufferzone. Een groenbeheersplan wordt hiervoor opgesteld en maakt deel uit van de stedenbouwkundige aanvraag voor het aanleggen van de wegenis in de bedrijvenzone.</p>	
	<p>VERBINDING VOOR LANGZAAM VERKEER (INDICATIEF)</p>	
	<p>Binnen de zonering is door middel van een pijl de plaats aangeduid waar een verbinding voor langzaam verkeer (fiets- en voetgangers) behouden moet worden blijven. De keuze van verhardingsmateriaal dient zo te gebeuren dat een rijcomfort (o.a. vermijden van trillingen, geulen, ...) op korte en lange termijn gegarandeerd te worden.</p> <p>De verbinding voor langzaam verkeer krijgt zijn eigen verlichting die afgestemd is op een duurzaam energieverbruik en de sociale veiligheid en verkeersveiligheid garandeert.</p> <p>De breedte van deze langzaamverkeersverbinding bedraagt minimaal 2,50m.</p> <p>Toegelaten handelingen en activiteiten zijn: aanleggen of herstellen van openbare wegenis, aanhorigheden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair. Alle overige constructies zijn verboden.</p>	<p><i>Op het grafisch plan is een verbindingspijl aangeduid die aangeeft op welke plaats een verbinding voor langzaam verkeer gerealiseerd moet worden. Dit is een indicatieve lijn die voornamelijk de te volgen route en de te verbinden punten aangeeft. Het betreft met name de onverharde holle weg Tiense Baan.</i></p>

ARTIKEL 2	GEMENGD OPENRUIMTEGEBIED	GEBIEDSCATEGORIE :OVERIG GROEN
	<p>§1. bestemming</p> <p>Dit gebied is bestemd als een gemengd openruimtegebied. Landbouw is de hoofdfunctie. Bosbouw, landschapszorg en recreatie zijn nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van nieuwe gebouwen. De oprichting van dierenschuilhokken in functie van de landbouwuitleiding is toegelaten.</p> <p>De aanleg van de landschappelijke elementen (haagkanten, bomenrijen, bospercelen,...) die een rol spelen in de landschappelijke inpassing van de bedrijvenzone is toegelaten.</p> <p>Daarnaast zijn nevensgeschikte activiteiten van laagdynamische recreatie toegelaten, alsook infrastructuur voor waterberging, installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie, in zoverre deze niet op de bedrijvenzone zelf geplaatst kunnen worden en in zoverre ze niet hoger zijn dan de gemiddelde hoogte van de groene aanplanting na een periode van 5 jaar.</p> <p>§2. inrichting</p> <p>Toegelaten handelingen en activiteiten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De aanleg en het onderhoud van de landschappelijke elementen (haagkanten, bomenrijen, bospercelen,...) • Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als openruimtegebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied. • gebouwen en constructies die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied, op voorwaarde dat ze niet gebruikt kunnen worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, 	<p><i>Deze zone fungeert als een zeer brede bufferzone tussen de bedrijvenzone en de omliggende woonzones. De buffer wordt vormgegeven als gemengd open ruimtegebied en krijgt een laagdynamische recreatieve nevenbestemming.</i></p> <p><i>De zone wordt als een landschappelijk geheel aangelegd. Streekeigen (hoogstammig) groen zorgt voor een visuele buffering van de bedrijfsactiviteiten op de aanpalende zone.</i></p> <p><i>Mogelijke landschappelijke inrichtingen worden op dit ogenblik onderzocht in de studie 'landschapsontwikkelingsplan steenwegen'. Onderdeel van deze studie is de opmaak van een inrichtingplan voor de gemengd open ruimte gebied met name voor de aanleg van de landschappelijke elementen (haagkanten, bomenrijen, bospercelen,...) die een rol spelen in de landschappelijke inpassing van de naastliggende bedrijvenzone.</i></p>

	<p>bergplaats voor materiaal ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • gebouwen en constructies ten behoeve van bestaande agrarische en aan de landbouw aanverwante activiteiten • de aanleg van fiets- en wandelpaden, de herinrichting of aanpassing van lokale wegen, de aanleg van lokale nutsleidingen, het aanleggen van infrastructuren voor waterberging, wijzigingen en aanpassingen aan de loop van de Leugebeek in functie van een meer natuurlijk beheer,... <p>Voor de bestaande zonevreemde woningen en constructies gelden de basisrechten in niet-kwetsbaar gebied.</p> <p>Voor alle stedenbouwkundige aanvragen op de percelen aangeduid met een asteriks moet de erfgoedwaarde behouden en indien mogelijk hersteld worden.</p> <p>§3. beheer</p> <p>Op het gebied is een recht van voorkoop als bedoeld in de codex ruimtelijke ordening houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. In uitvoering van artikel 2.4.1 wordt de rangorde voor de toepassing van het voorkooprecht vastgesteld als volgt: 1. Interleuven, 2. de POM, 3. de stad Diest en wordt de geldigheidsduur van het voorkooprecht op 15 jaar bepaald, ingaand na de inwerkingtreding van dit provinciaal RUP.</p>	<p><i>Aan de landbouw aanverwante activiteiten moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de landbouw door afname of toelevering van diensten of producten. Het oprichten van schuilhokken voor weidedieren is steeds mogelijk.</i></p> <p><i>Voor de bestaande zonevreemde woningen en constructies gelden de bepalingen van de artikels 4.4.10 tot 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de basisrechten voor zonevreemde constructies en zonevreemde functiewijzigingen in niet-kwetsbaar gebied</i></p> <p><i>De percelen aangeduid met een asteriks betreffen twee waardevolle, maar niet-beschermde sites:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Webbekomstraat 9 (site met walgracht)</i> • <i>Webbekomstraat 11 (hoeve met overblijfsel van lemen wand)</i>
	<p>STRUCTUREREND GROENELEMENT - WATERLOOP (OVERDRUK)</p>	
	<p>Deze overdrukzone is voorzien voor het behoud, de aanleg en het beheer van de vallei als een structurerend groenelement. Dit gebied dient aangelegd in functie van het herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden eigen aan een beekvallei. Bebouwing is uitgesloten.</p> <p>De grens van deze zone langs de Leugebeek wordt bepaald op een diepte van 5 m landinwaarts vanaf de bovenste randen van</p>	

	<p>het taluds van het oppervlaktewaterlichaam (aan beide zijden).</p> <p>In de zone zijn geen stedenbouwkundige handelingen als bedoeld in art. 4.2.1 van de codex ruimtelijk ordening toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is.</p> <p>Dit verbod is niet van toepassing op:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 wegenis.- werken en handelingen met betrekking tot park- en landschapsinrichting en waterbeheersing.- werken, handelingen en wijzigingen ten algemene nutte, met name het aanbrengen van verhardingen, de aanleg, de inrichting en het onderhoud van openbare wegenis, het plaatsen en onderhouden van inrichtingen van openbaar nut, het plaatsen en wijzigen van verplaatsbare inrichtingen, rollend materiaal en uithangborden, het vellen van bomen en reliëfwijzigingen.	
--	--	--

2. OP TE HEFFEN BEPALINGEN

Bij de inwerkingtreding van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betreffende plangebied de bestemmingen en voorschriften van het gewestplan Aarschot-Diest (KB 07/11/1978 en latere wijzigingen) opgeheven:

- woongebied
- landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- natuurgebied
- industriegebied
- bestaande hoogspanningsleiding

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

Directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Stephan Reniers
Telefoon - fax 016-26 75 07
e-mail Stephan.reniers@vlaamsbrabant.be
Dossiernummer PRJ-2004-09
Ons kenmerk
datum juni 2012

SumResearch
Urban Consultancy



Deelplan Regionaal bedrijventerrein Webbekom-west

1. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN


verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

ARTIKEL 0	ALGEMENE BEPALINGEN	
	0.1: 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>	<p><i>Dit artikel betreft de bestaande en nieuwe (bovengrondse) hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.</i></p> <p><i>Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</i></p>
	0.2: algemeen artikel inzake archeologische erfgoedzorg	
	<p>Voorafgaand aan vergunningsaanvragen of delen van vergunningsaanvragen, die een invloed hebben op de ondergrond, dient een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te gebeuren door een archeoloog. Op deze 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.</p> <p>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.</p>	<p><i>Het algemeen voorschrift inzake archeologische erfgoedzorg wordt ingeschreven om te 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 bepaald 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</i></p>

		<p><i>verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten.</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 in situ-behoud 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.</i></p> <p><i>Het archeologische erfgoed dient daarom zoveel mogelijk ter plekke (in situ) bewaart. Voor vergunningsaanvragen die geen invloed kunnen hebben op de ondergrond, wordt daarom geen archeologische prospectie opgelegd.</i></p> <p><i>Daar waar behoud in situ niet mogelijk is, moet de vergunningaanvrager instaan voor het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. Voorafgaand aan vergunningsaanvragen of delen van vergunningsaanvragen, die een invloed hebben op de ondergrond, wordt daarom een archeologische prospectie met ingreep in de bodem opgelegd binnen het RUP. Ook het afgraven en het terug opvullen van een terrein is een handeling met invloed op de ondergrond.</i></p>
	<p>0.3: algemeen artikel inzake waterbeheer</p>	
	<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"> - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van 	

	<p>overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,</p> <ul style="list-style-type: none">- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.	
--	--	--

ARTIKEL 1	GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN	GEBIEDSCATEGORIE : BEDRIJVIGHEID
	<p>§1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor regionale bedrijven met een van de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • productie, verwerking en bewerking van goederen; • op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie; • onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten; • installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie <p>Volgende activiteiten zijn toegelaten als nevenbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eén woongelegenheid (conciërgewoning) per bedrijf, met een maximale vloeroppervlakte van 200m², fysisch geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. Er moet aangetoond worden dat de activiteit niet zonder conciërgewoning kan uitgebaut worden. • kantoorruimten in zoverre deze een ondersteunende rol vervullen bij de hoofdactiviteit en fysisch geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw • dienstverlenende activiteiten • complementaire functies aan het bedrijventerrein <p>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 beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in het bedrijf) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.</p> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kleinhandel; • agrarische productie; • toonzalen; 	<p><i>De bestaande bedrijvenzone Webbekom wordt verder ontwikkeld voor regionale bedrijvigheid</i></p> <p><i>Een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.</i></p> <p><i>Op een gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaut worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving.</i></p> <p><i>Onder complementaire functies aan het bedrijventerrein worden o.a. bedrijfsrestaurant, sportfaciliteiten, ... met uitzondering van kinderopvang omwille van het specifiek mensrisico bij de mogelijke inplanting van inrichtingen als bedoeld in art. 3 §1 1e lid van het samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (zgn. Sevesobedrijven).</i></p> <p><i>Zgn Sevesobedrijven zijn toegestaan, volgens de mogelijkheden beschreven in het bijgaande ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR met goedkeuringsnummer RVR/10/01 d.d. 09/03/2010)</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> • autonome kantoren <p>§2 Inrichting</p> <p>De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor een beperkt aantal percelen als dit vanuit de globale inrichting van het bedrijventerrein kan verantwoord worden.</p> <p>Bij vergunningsaanvragen voor een gebouw of constructie en infrastructuur in de zone wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>De inrichtingsstudie omvat minimaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de ontsluiting (voor alle vervoerswijzen) • de organisatie van het parkeren • het waterbeheer • de fasering • de buffering en de groenaanleg <p>Met het oog op de duurzame ontwikkeling van de bedrijvenzone worden volgende inrichtingsprincipes vooropgesteld:</p>	<p><i>De uitbreiding van Webbekom moet voldoen aan de meest recente inzichten in de ontwikkeling van duurzame bedrijventerreinen.</i></p> <p><i>In functie van een duurzame inrichting worden er regels opgelegd op niveau van de inrichting van de bedrijvenzone en op niveau van het individuele bedrijfsperceel of bedrijfsgebouw. De eerste regels zijn van toepassing voor de ontwikkelaar van het nog niet ontwikkelde gebied en zullen voornamelijk bij de verkavelingsaanvraag of aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van de wegenis getoetst worden. De tweede regels zijn van toepassing voor de individuele aanvragen van bedrijven voor het oprichten en/of uitbreiden van bedrijfsgebouwen of verhardingen. De toetsing zal gebeuren via het instrument van de inrichtingsstudie. Deze omvat minimaal</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>de ontsluiting (voor alle vervoerswijzen)</i> • <i>de organisatie van het parkeren</i> • <i>het waterbeheer</i> • <i>de fasering</i> • <i>de buffering en de groenaanleg</i> <p><i>Van de minimale perceelsoppervlakte van 5.000 m² kan beperkt worden afgeweken, te verantwoorden vanuit de globale inrichting. Voorbeelden zijn 'complementaire voorzieningen' (kinderopvang, restaurant, sportfaciliteiten, tankstation, bank-/postloket...), bedrijfsverzamelgebouwen en percelen die door de globale inrichting niet kunnen voldoen aan de minimale oppervlakenorm.</i></p> <p><i>De hoofdontsluiting van de zone moet aantakken op de bestaande ontsluiting van de industriezone Webbekom. Waar en op welke manier er echter wordt aangetakt is op dit ogenblik nog niet gekend. Hiervoor bestaan er verschillende mogelijkheden die opgenomen zijn in de toelichtingsnota. In elk geval moet de bestaande</i></p>
--	---	---

- A. op niveau van de inrichting van de bedrijvzone
- de openbare ruimte van de bedrijvzone wordt op een duurzame en hoogkwalitatieve wijze aangelegd. Bij het ontwerp dient rekening gehouden te worden met een maximaal behoud van de landschappelijke structuur, dit betekent onder meer het behoud en of verder zetten van typerende bomenrijen, het overnemen van de richting van de perceelsindeling, ...
 - de verharding van de openbare wegenis wordt tot een minimum beperkt. Deze beperking geldt niet alleen in de lengte maar heeft ook betrekking op het dwarsprofiel van de geplande ontsluitingsinfrastructuur van de bedrijvzone;
 - de hoofdontsluiting van de bedrijvzone wordt uitgewerkt als een brede groene dreef met hoogstammig streekeigen groen.
 - In het gebied wordt gegroepeerd parkeren voor werknemers en bezoekers voorzien. Deze worden als groene parkingzones aangelegd met een voldoende hoogstammig groen (minimaal 1 boom per 10 parkeerplaatsen tussen de parkeervakken) en uitgevoerd in waterdoorlatende materialen
 - voetgangers- en fietsassen worden zo gestrekt mogelijk gehouden en gericht op een vlotte aansluiting op de haltes voor openbaar vervoer in de nabijheid of op (boven)lokale fiets- en wandelroutes;
 - de openbare verlichting wordt op een duurzame (energiezuinige) wijze voorzien. Er wordt gestreefd naar een dynamische verlichting, d.w.z. een verlichting in functie van de behoefte (zowel in functie van tijd als van gebruiker) Voetgangers en fietsers krijgen een eigen verlichting. De verlichting wordt zo geplaatst dat enkel de zones die aangelicht moeten worden belicht worden, strooilicht vermeden wordt, of door bijvoorbeeld gebladerte niet verduisterd wordt.
 - hernieuwbare energie- en energierecuperatie worden zoveel mogelijk op niveau van de gehele bedrijvzone voorzien en aangeboden aan de individuele bedrijven;

onverharde Tiensebaan behouden blijven en mag die slechts éénmaal worden gedwarst.

De hoofdontsluiting moet in elk geval gerealiseerd worden aan de noordwestzijde van de bedrijvzone, in combinatie met de brede bufferzone die is aangeduid als overdruk op het grafisch plan. Dit om een landschappelijke inpassing van de bedrijvzone die rekening houdt met het reliëf te kunnen garanderen (cf. figuur). De hoofdontsluiting kan gerealiseerd worden binnen de overdruk van de bufferzone.

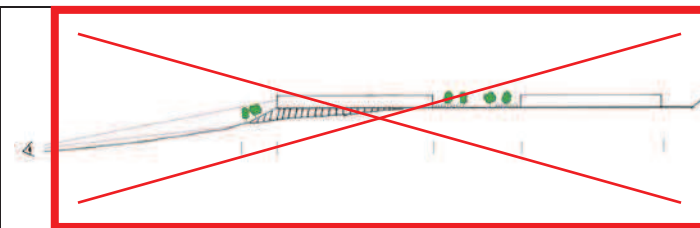


B. op niveau van het individuele bedrijfsperceel en de bedrijfsgebouwen

- het maximaal bezetten van het perceel is verplicht. De vloer/terreinverhouding bedraagt minimaal 0.75 . Bouwen in meerdere bouwlagen is verplicht voor onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten, dienstverlenende activiteiten, de ondersteunende nevenbestemmingen als conciërgewoning, kantoorruimten, sociale voorzieningen voor de werknemers, ...
- De gebouwen en constructies voor de in §1 opgesomde activiteiten hebben een maximale hoogte van 12.00m. Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor silo's, schoorstenen, antennes en andere technische uitrustingen die noodzakelijk zijn voor de activiteiten die in de gebouwen worden uitgeoefend, of die in functie van een duurzame bedrijfsvoering worden opgericht.
- Parkeren wordt maximaal geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en indien mogelijk voorzien onder de gebouwen.
- Grootschalige opslag, productie en verwerking in open lucht moet zoveel mogelijk aan het zicht vanuit het openbaar domein onttrokken worden.
- Het terrein mag tot maximaal 90% verhard worden, maximaal met een waterdoorlaatbare verharding. De niet-verharde delen dienen ingericht te worden in functie van infiltratie en buffering van hemelwater en worden bij voorkeur als groene zone aangelegd. Deze groene zone moet met streekeigen beplantingen aangelegd worden. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning moet de groene zone aangelegd en beplant zijn. Om verontreiniging van de ondergrond te minimaliseren mag in zones waar dit om milieutechnische redenen nodig is (bijvoorbeeld parkings en laad- en loszones voor vrachtwagens of stallingen/stockage in open lucht) de verharding aangelegd worden in ondoordringbaar materiaal.

De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning voor een bedrijfsgebouw toont aan dat de aanvraag voldoet aan volgende principes inzake duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit:


- Gebouwen en constructies krijgen steeds een verzorgde en




Door de hoofdontsluiting en de landschappelijke buffering te realiseren in de flank van de heuvel wordt de landschappelijke impact geminimaliseerd.

De vloer/terreinverhouding is de verhouding tussen de totale perceelsoppervlakte en de oppervlakte van de verschillende bouwlagen. Dakparkings en ondergrondse lagen worden niet meegerekend als bouwlaag.

	<p>aantrekkelijke architectuur, met speciale aandacht voor de gevels die naar de openbare wegenis en de omliggende open ruimte gericht zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Enkel publiciteit met betrekking tot de bedrijfsvoering op het perceel is toegelaten en dient maximaal geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen. • Per gebouw of gebouwengroep op 1 perceel wordt gestreefd naar gebruik van één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal. Een harmonische afstemming, zowel qua kleur als volume, met andere gebouwengroepen wordt nagestreefd. • Verlichting van gebouw en omgeving worden op een duurzame en energiezuinige wijze voorzien. Buitenverlichting wordt zo afgesteld dat geen lichthinder optreedt, dit betekent o.a. dat strooilicht vermeden wordt en enkel de gebouwen, gebouwdelen en of verharde ruimtes aangelicht worden die effectief belicht moeten worden. Het verlichtingsniveau wordt beperkt. <p>§3 beheer</p> <p>Op het gebied is een recht van voorkoop als bedoeld in de codex ruimtelijke ordening van toepassing. In uitvoering van artikel 2.4.1 wordt de rangorde voor de toepassing van het voorkooprecht vastgesteld als volgt: 1. Interleuven, 2. de POM, 3. de stad Diest en wordt de geldigheidsduur van het voorkooprecht op 15 jaar bepaald, ingaand na de inwerkingtreding van dit provinciaal RUP.</p> <p>De bufferzone zoals aangeduid in overdruk dient samen met de overige inrichting van de bedrijvenzone aangelegd te worden uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsgebouwen.</p> <p>Een fasering in de ontwikkeling van de bedrijvenzone en de aanleg van de wegenis is mogelijk voor zover de bufferzones of de landschappelijke inpassing gerealiseerd worden voor het geheel van de zone én voor zover een uitgewerkt inrichtingsplan voor de gehele zone is toegevoegd.</p>	<p><i>Daarnaast moet een gericht uitgiftebeleid het mogelijk maken om het duurzame en regionale karakter van het bedrijventerrein te vrijwaren</i></p>
--	---	--

	SPECIFIEK VOORSCHRIFT VOOR DE BUFFER (OVERDRUK)	
	<p>De bufferzone is ten minste 15 meter breed. Waar op het grafisch plan de bufferzone breder is aangeduid wordt een minimale bufferzone van 50 meter gehanteerd.</p> <p>De buffer (strook/zone) wordt voor ten minste 65% (dicht) beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies. In het inrichtingplan dient te worden aangetoond dat de voorzien aanplantingen een voldoende visuele afscherming garanderen.</p> <p>De buffer dient 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 de aanleg van de wegenis van de bedrijvenszone moet de bufferzone aangelegd zijn en beplant. De beplanting die bij de aanleg wordt voorzien moet reeds een voldoende hoogte of volume hebben om toe te laten dat de visuele buffer van de bedrijvenszone reeds van bij de aanvang gegarandeerd kan worden.</p> <p>In dit gebied zijn geen stedenbouwkundige handelingen als bedoeld in art. 4.2.1 van de codex ruimtelijk ordening toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is.</p> <p>Dit verbod is niet van toepassing op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de aanleg, inrichting en het beheer van visueel bufferende en/of geluidswerende constructies en aanplantingen. Bij de aanplantingen dient gekozen te worden voor streekeigen standplaatsgeschikte soorten. Onder constructies wordt verstaan, bermen, taluds, schermen en andere landschappelijke ingrepen. Verticale geluidsschermen kunnen enkel geplaatst worden in de buffer gelegen naast de wooncluster • het aanleggen of herstellen van wegenis, aanhorigheden, nutsvoorzieningen, groenaanleg, wateropvang en 	<p><i>De buffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. De buffer heeft als doel de visuele hinder van de bedrijfsgebouwen en activiteiten vanuit de omliggende woonomgeving te minimaliseren. De buffer dient aangelegd et worden met streekeigen hoogstammig groen.</i></p> <p><i>Het is belangrijk dat deze landschappelijke buffer reeds bij de aanleg van de ontsluitingsinfrastructuur van de bedrijvenszone wordt aangelegd.</i></p>

	<p>straatmeubilair</p> <ul style="list-style-type: none"> • werken, handelingen en wijzigingen ten algemene nutte, met name het plaatsen en onderhouden van inrichtingen en wegen van openbaar nut, het plaatsen en wijzigen van verplaatsbare inrichtingen, het vellen van bomen, het aanleggen en onderhouden van voorzieningen in functie van een integraal waterbeleid voor de bedrijvenzone en reliëfwijzigingen. <p>De instantie die instaat voor het beheer van de bedrijvenzone staat ook in voor het instandhouden en onderhouden van de bufferzone.</p>	
	VERBINDING VOOR LANGZAAM VERKEER (OVERDRUK)	
	<p>Binnen de zonering is door middel van een pijl de plaats aangeduid waar een verbinding voor langzaam verkeer (fiets- en voetgangers) behouden moet worden blijven. De keuze van verhardingsmateriaal dient zo te gebeuren dat een rijcomfort (o.a. vermijden van trillingen, geulen, ...) op korte en lange termijn gegarandeerd te worden.</p> <p>De verbinding voor langzaam verkeer krijgt zijn eigen verlichting die afgestemd is op een duurzaam energieverbruik en de sociale veiligheid en verkeersveiligheid garandeert.</p> <p>De breedte van deze langzaamverkeersverbinding bedraagt minimaal 2,50m.</p>	<p><i>Op het grafisch plan is een verbindingspijl aangeduid die aangeeft op welke plaats een verbinding voor langzaam verkeer gerealiseerd moet worden. Dit is een indicatieve lijn die voornamelijk de te volgen route en de te verbinden punten aangeeft. Het betreft met name de onverharde holle weg Tiense Baan.</i></p>
ARTIKEL 2	NATUURGEBIED - HOLLE WEG	GEBIEDSCATEGORIE : RESERVAAT EN NATUUR
	<p>§1 bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu.</p> <p>De westelijke grens van de zone wordt bepaald op een afstand</p>	<p><i>Tussen de bestaande bedrijvenzone en de nieuw te ontwikkelen bedrijvenzone is een waardevolle holle weg gelegen (Tiensebaan). Holle wegen zijn typische kleine landschapselementen voor heuvelachtige streken. Holle wegen hebben een belangrijke natuurwaarde. In een holle weg heerst bovendien een bijzonder microklimaat.</i></p>

	<p>van 15 m vanaf de kruin van de holle weg. De breedte van deze zone bedraagt minimaal 50 m.</p> <p>§2. inrichting Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Het natuurgebied wordt ingericht en onderhouden als een holle weg. Dit betekent ondermeer dat de wegenis onverhard moet blijven, de vegetatie op de bermen niet geschonden mag worden en eventueel hoogstammige bomen niet gekapt mogen worden.</p> <p>In functie van recreatief medegebruik zijn aanvullende volgende werken en handelingen toegelaten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • voorzieningen gerelateerd aan het onthaal van bezoekers zoals informatieborden, wegwijzers, fietsenstallingen, ... • voorzieningen gerelateerd aan het al dan niet toegankelijk maken van het natuurgebied voor recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, afsluitingen... • handelingen inzake natuurbeheer die gepaard gaan met vegetatiewijzigingen en kappen van bomen (hakhout- en bermbeheer) zijn toegelaten • aanleggen of herstellen van openbare wegenis, aanhorigheden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair. Alle overige constructies zijn verboden. 	<p><i>De Vlaamse Natuurwetgeving stelt strenge eisen rond de bescherming van holle wegen, onder meer een principieel verbod op het wijzigen van holle wegen en hun vegetatie. Deze bepalingen worden maximaal geïntegreerd in de voorschriften.</i></p> <p><i>De Tiensebaan is eveneens een onverharde fiets- en wandelroute die moet behouden blijven.</i></p>
--	--	---

2. OP TE HEFFEN BEPALINGEN

Bij de inwerkingtreding van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betreffende plangebied de bestemmingen en voorschriften van het gewestplan Aarschot-Diest (KB 07/11/1978 en latere wijzigingen) opgeheven:

- landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- natuurgebied
- bufferzone

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

Directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening


Vragen naar Stephan Reniers
Telefoon - fax 016-26 75 07
e-mail Stephan.reniers@vlaamsbrabant.be
Dossiernummer PRJ-2004-09
Ons kenmerk
datum juni 2012

SumResearch
Urban Consultancy



Deelplan Kloosterberg

1. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

verordenende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
ARTIKEL 1	BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED	GEBIEDSCATEGORIE : LANDBOUW
	<p>§1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de landbouw.</p> <p>§2. inrichting</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven en schuilhokken voor dieren zijn toegelaten met uitzondering van het oprichten van andere gebouwen en gelijkaardige constructies. Schuilhokken voor dieren zijn toegelaten verhouding tot de begraasbare oppervlakte.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen 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; - de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden. 	<p><i>Onder landbouw wordt verstaan landbouw in de ruime zin van het woord namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden.</i></p> <p><i>Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is uitgesloten in het bouwvrij agrarisch gebied. De volgende constructies geplaatst voor de beroepslandbouw zijn evenwel wel toegelaten en worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>plastic tunnels, constructies voor oogstbescherming (bv. roterend luchtmenstoestel of netten tegen hagelschade) en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv. kleinschalig zonnepanelen om bv. een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad)...</i> • <i>schuilhokken voor het tijdelijk verblijf van grazende dieren, voor zover de omvang ervan in verhouding is tot de begraasbare oppervlakte en de aard en het aantal dieren waarvoor het bestemd is. Schuilhokken zijn eenvoudige en verwijderbare constructies met één zijde (deels) open.</i> • <i>Serres en stallen daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en gelijkaardige constructies. Een stalling is, anders dan een schuilhok, een omsloten en overdekte ruimte, een houten of stenen gebouw dat dient tot verblijf van weidedieren en waarin één of meerdere van die dieren tijdelijk of permanent kunnen verblijven en/of gehuisvest worden.</i>

		<p><i>Conform de bepalingen van artikels 4.4.4 en 4.4.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn handelingen gericht op het sociaal-culturele of recreatieve medegebruik of handeling gericht op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden vergunbaar in het agrarisch gebied voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen. Er wordt hierbij concreet verwezen naar de voorstellen uit het landschapsontwikkelingsplan, waartoe dit gebied behoort.</i></p> <p><i>Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek.</i></p> <p><i>Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Het heeft bovendien een functie als waterberging voor het deel van het woonuitbreidingsgebied dat behouden blijft..</i></p>
--	--	--

2. OP TE HEFFEN BEPALINGEN

Bij de inwerkingtreding van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betreffende plangebied de voorschriften van het gewestplan Aarschot-Diest (KB 07/11/1978 en latere wijzigingen) opgeheven:

- woonuitbreidingsgebied.