

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'KMO-ZONE BERBROEK'

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Herk-de-Stad

23 april 2012



Titel	'RUP KMO-zone Berbroek' Stedenbouwkundige voorschriften
Opdrachtgever	Gemeentebestuur Herk-de-Stad
Contactpersoon opdrachtgever	Bart Bastijns
Opdrachtnemer	TRITEL Hasselt (Technum Tractebel Engineering n.v.) Ilgatlaan 23 - 3500 Hasselt T +32 11 28 86 00- tritel@tritel.be
Contactpersoon opdrachtnemer voor TRITEL	Inge Gorissen CreoSUM bvba, Heufstraat 56, 3350 Linter
Datum	24/05/2012
Versienummer	1
Projectnummer	63-38304

DOCUMENTGESCHIEDENIS

Versie	Datum	Opmerkingen
Schetsontwerp	31-03-09	
Voorontwerp	22-12-10	
2 ^{de} voorontwerp	15-07-11	
Ontwerp	30-09-11	
Openbaar onderzoek	12-12-11 14-02-12	
Definitief ontwerp	23-04-12	

DOCUMENTVERANTWOORDELIJKHEID

Auteur(s)	Pieter De Volder Christel Verheyen	Datum 22-12-10
Document screener(s)	Inge Gorissen	Datum 23-04-2012

BESTANDSINFORMATIE

Bestandsnaam	sb001_pid
Laatst opgeslagen	23/04/2012

KWALITEIT



GEMEENTE

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GEMRUP) 'KMO-ZONE BERBROEK'

Op basis van artikel 2.2.13 e.v. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

.....

De Secretaris,
Nathalie Creten

De Voorzitter van de gemeenteraad
Laurens Appeltans

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van tot

De Secretaris,
Nathalie Creten

De Burgemeester
Danny Pauly

Opgesteld door Tritel – Spatial Planning & Design

Hasselt,

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,
Nathalie Creten

De Voorzitter van de gemeenteraad
Laurens Appeltans

Inge Gorissen, Ruimtelijk Planner opgenomen in het register BVR
05.05.2000, gewijzigd 07.07.2000, 07.11.2003, 23.04.2004 en 23.06.06.

INHOUD

1. ALGEMENE BEPALINGEN	3
1.1 Grens van het Ruimtelijk uitvoeringsplan	3
1.2 Verordende kracht	3
1.3 Geldigheid van de algemene bepalingen	3
1.4 Bestaande toestand	3
1.5 Publiciteit	3
1.6 Nutsvoorzieningen	3
1.7 Algemeen architectonisch voorkomen	3
1.8 Hemelwater	3
1.9 Materiaalgebruik	4
1.10 Duurzaamheid	4
1.11 Terminologie	4
2. BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE	6
2.1 WONEN	6
Art. 1. Zone voor wonen	6
2.2 BEDRIJVIGHEID	7
Art. 2. Zone voor lokale bedrijvigheid	7
Art. 3. Zone voor buffer	11
2.3 LANDBOUW	13
Art. 4. Zone voor agrarisch gebied	13
2.4 LIJNINFRASTRUCTUUR	14
Art. 5. Zone non aedificandi	14

2.5 OVERIGE AANDUIDINGEN	16
Voorbouwlijn	16
Overdruk waterbuffering	17
Ontsluiting	17

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 Grens van het Ruimtelijk uitvoeringsplan

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.

1.2 Verordende kracht

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit GemRUP.

1.3 Geldigheid van de algemene bepalingen

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone.

1.4 Bestaande toestand

De 'bestaande toestand' is de toestand – activiteiten in een gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van het RUP.

1.5 Publiciteit

De bestaande wetten en reglementen zijn hier van toepassing.

1.6 Nutsvoorzieningen

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes, publieke infopanelen mogen in alle bestemmingszones. Deze nutsvoorzieningen moeten zoveel mogelijk landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving

geïntegreerd worden, zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen.

1.7 Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal strak, eenvoudig en kwaliteitsvol zijn. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkvavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.
- De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz.
- Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Volumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten enerzijds op elkaar, maar ook op hun omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal, ...), om tot een ruimtelijke eenheid te komen.

Vernieuwende architectuur, waaronder alle vormen van duurzame, energiezuinige en zogenaamde lage-energie- of lage-verbruik- gebouwen, zijn toegelaten.

Daktuinen of -terrassen zijn toegelaten indien ze zich situeren binnen de toegelaten bouwzone en voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten.

1.8 Hemelwater

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is minstens van toepassing.

Het aanleggen van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening is verplicht en wordt toegelaten in alle bestemmingszones, tenzij anders aangegeven in de voorschriften per zone. Het hemelwater moet in eerste instantie zo veel als mogelijk gebruikt worden. Hiertoe dienen de nodige voorzieningen getroffen te worden bij het oprichten van de gebouwen.

1.9 Materiaalgebruik

Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in **duurzame materialen** die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie met de omgeving te zijn. De aanleg van groendaken en daktuinen is toegestaan. Ook het plaatsen van zonneboilers en/of fotovoltaïsche zonnepanelen op het dak is toegelaten.

Zichtbaar blijvende gevels worden afgewerkt door de aanbouwende, met materialen gelijkwaardig aan deze van het hoofdgebouw. Tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen. Dit kan in een zelfde materiaal zijn als de voorgevel of in een ander duurzaam en waterdicht gevelmateriaal dat een verantwoord architectonisch geheel vormt met de totaliteit van het bouwvolume.

Voor de gevels mogen niet meer dan twee verschillende gevelmaterialen gebruikt worden (gevelsteen in verschillende kleuren worden als verschillend materiaal beschouwd), dit geldt eveneens voor de keuze van buitenschrijnwerk.

Afwijkingen en wijzigingen worden in principe niet toegestaan. Ze kunnen enkel volgens de geldende wettelijke bepalingen worden aangevraagd om de architecturale en de ruimtelijke inpassing van een project op een verantwoorde wijze mogelijk te maken of te verbeteren.

1.10 Duurzaamheid

Op niveau van het bedrijventerrein wordt het aspect duurzaamheid ingevuld door bijzondere aandacht te schenken aan:

- Minder belasting van water, lucht en bodem;
- Optimale benutting van energie, water en stoffen;
- Intensief ruimtegebruik door minimale bezettingscoëfficiënten, gestapelde en geschakelde bebouwing;
- Mogelijke gezamenlijke investeringen;
- Collectief vervoer van mensen en goederen;
- Preventie en hergebruik van afvalstoffen;
- Duurzame ruimtelijke inpassing door kwaliteitsvolle architectuur en publieke ruimtes;
- Landschappelijke integratie;
- ...

Op niveau van de bedrijven wordt er gestreefd naar een duurzame architectuur en omgevingsaanleg, hierbij wordt onder andere gedacht aan:

- dimensionering en inplanting van de gebouwen, waaronder kiezen voor de juiste grootte, een compacte vorm, een juiste oriëntatie,;
- het zuinig omgaan met grondstoffen en energie, waaronder het hergebruiken van hemelwater, het gebruik van zonneboilers en zonnepanelen;
- het gebruik van duurzame materialen;
- het hanteren van een K-waarde conform de inzichten dienaangaande op het ogenblik van de vergunningsaanvraag;
- de toegankelijkheid voor mindervaliden;
- het voorzien van voldoende bergruimte (ook voor bvb. fietsen, afval);
- duurzame omgevingsaanleg (cf. harmonisch park- en groenbeheer);
- ...

1.11 Terminologie

Bestaande bebouwing: Al de constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand.

B/T - Bebouwingscoëfficiënt: De bebouwingscoëfficiënt is de verhouding van het geheel van de bebouwde terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone.

Bouwhoogte: Hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de bovenkant voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).

Constructie: Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.

Gebouw: Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

Nevenbestemming: Een nevenbestemming werkt altijd ondersteunend aan de hoofdfunctie. Om een hoofdfunctie exploitatie- en ontwikkelingsmogelijkheden te geven, zijn vaak nevenfuncties noodzakelijk die ondersteunend werken. Zo moet een woonfunctie bij de hoofdactiviteit mogelijk zijn. Ook moeten voorzieningen kunnen worden aangelegd als parkeer- en circulatiezones, opslagruimtes, kantoorruimtes, sanitairruimtes, keukenfaciliteiten, technische uitrustingen m.b.t. klimaatbeheersing, e.a. .

T = Terreinoppervlakte: totale oppervlakte van de zone waarop de betreffende voorschriften van toepassing zijn.

Vloeroppervlakte: De buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.

V/T – Vloerindex: De vloerindex is de verhouding van de totale vloeroppervlakte op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone.

Verharding: Verharding kan gesloten verharding, halfopen of open verharding zijn. Gesloten verhardingen zijn asfalt, klinkers of beton. Half - verhardingen zijn: steenslag, grind, dolomiet, puin. Puin is niet toegelaten.

Zij zijn waterdoorlatend. Open verhardingen bestaan uit ongebonden grofkorrelig materiaal. Dit is waterdoorlatend.

2. BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE

2.1 WONEN

Art. 1. Zone voor wonen

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Het betreft een deeltje van perceel 61H en het perceel 69H, die volgens het stedenbouwkundig attest nr. 2, afgeleverd op 13 november 2000, een bouwstatuut hebben gekregen. Zij vormen samen een bouwka­vel. Volgens de zonering van het gewestplan liggen dit deeltje van perceel 61H en het perceel 69H binnen de zonering van licht – paarse KMO-zone. Omdat deze gronden nu al deel uitmaken van een bouwka­vel wordt dit door middel van dit RUP planologisch geregeld, zodat de zonevreemdheid wegvalt. Het deel van perceel 61H en het deel dat binnen de 50 m valt vanaf de rooilijn van perceel 69H worden opgenomen in de woonzone.</p>	<p>Gebiedscategorie 1: Wonen, cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone vormt een onderdeel van de westelijk gelegen bouwka­vel.</p> <p>De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p>

2.2 BEDRIJVIGHEID

Art. 2. Zone voor lokale bedrijvigheid

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Deze zone komt grotendeels overeen met de bestaande en reeds ontwikkelde zone. De bedrijven die zijn toegelaten moeten een lokaal karakter hebben en hun band met Herk-de-Stad kunnen aantonen. Dit is een geldend basisprincipe bij de ontwikkeling en invulling van dit bedrijventerrein. Dit kan zijn uitwerking krijgen in het kader van de procedure van elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor herbestemming of/en (her)inrichting. In het document van de vergunning wordt door de bevoegde overheid volgende clausule ingeschreven: gedurende een periode van 6 maanden na de aflevering van de vergunning komen de gebouwen enkel in aanmerking voor de invulling met bedrijven die hun band met Herk-de-Stad kunnen aantonen.</p>	<p>Gebiedscategorie 2: Bedrijvigheid, cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p> <p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor lokale bedrijven, kantoren en diensten. De toegelaten activiteiten zijn niet milieuvergunningplichtig, of ze beschikken maximaal over een milieuvergunning klasse 2 of hebben een meldingsplicht. De bedrijven moeten hun band met Herk-de-Stad kunnen aantonen. Dit is een geldend basisprincipe bij de ontwikkeling en invulling van dit bedrijventerrein. Dit krijgt zijn uitwerking in het kader van de procedure van elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor herbestemming of/en (her)inrichting. In het document van de vergunning wordt door de bevoegde overheid volgende clausule ingeschreven: gedurende een periode van 6 maanden na de aflevering van de vergunning komen de gebouwen enkel in aanmerking voor de invulling met bedrijven die hun band met Herk-de-Stad kunnen aantonen.</p> <p>Volgende bestemmingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kantoren, magazijn en diensten; • Lokale bedrijvigheid (productie, montage,...); <p>Nevenbestemmingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Showroom met beperkte verkoop, gekoppeld aan de activiteit ter plaatse; • Wonen; • Conciërgewoning voor het volledige bedrijventerrein;

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Activiteiten binnen de zone worden buiten de kantooruren niet toegestaan. Tijdens het weekend worden geen bedrijfsactiviteiten toegestaan.</p> <p>In totaal kunnen er zich een ongeveer 40-tal kantoor- en/of bedrijfsactiviteiten vestigen. De oppervlakte per bedrijfseenheid, hiermee wordt de bebouwde oppervlakte bedoeld, nl. de oppervlakte van een bedrijfsunit, zal beperkt worden tot minimum ca. 150 m² en maximum ca. 1.500 m². Terreinoppervlakte = ca.37.555m², geplande bebouwde oppervlakte = ca. 22.892m²</p> <p>De nieuwe lokale bedrijven worden rondom de bestaande gebouwen opgetrokken. De grootste uitbreiding op het terrein gebeurt aan de westkant. Aan de oostkant van het gebied moet naast het structureel groen ruimte vrijgehouden worden voor watterbuffering en de ruimingszone van de Laarbeek.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Parkeren; <p>Zuivere handel is niet toegestaan.</p> <p>Activiteiten binnen de zone worden buiten de kantooruren niet toegestaan. Tijdens het weekend worden geen bedrijfsactiviteiten toegestaan.</p> <p>Binnen de zone voor bedrijvigheid worden geen Seveso-inrichtingen toegestaan.</p> <p>Wonen op het bedrijventerrein gebeurt enkel aan de zuidzijde van het plangebied, gericht op de Steenweg (N2). Eén woning, die de conciërge herbergt van het bedrijventerrein, is toegestaan. Bijkomend worden maximum 3 woonegelegenheden in de vorm van een appartement of studio toegestaan.</p> <p>Bebouwingspercentage</p> <p>B/T maximaal 0.65</p> <p>De oppervlakte per bedrijfseenheid, hiermee wordt de bebouwde oppervlakte, nl. de oppervlakte van een bedrijfsunit bedoeld, zal zich situeren tussen minimum 150 m² en maximum 1.500 m².</p> <p>Inplanting van de gebouwen</p> <p>De bebouwing moet voorzien worden binnen de grenzen van de bestemmingszone en bestendigt de bestaande bebouwing, er zijn uitbreidingsmogelijkheden voorzien. Heropbouw is mogelijk. De bestaande en nieuwe bebouwing worden als individuele units ingericht. Hoewel de individuele units een eigen karakter hebben, afgestemd op de kleinschaligheid van de bedrijven, moeten ze architecturaal als een éénvormig geheel overkomen.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Duurzaam ruimtegebruik wordt nagestreefd door te bouwen in hoogte. Voor de nieuwe bebouwing, die kan opgericht worden tussen de bestaande bebouwing en de voorbouwlijn, het zogenaamde frontgebouw, kan de bebouwing opgetrokken worden tot een hoogte van 10 meter wat overeenkomt met de hoogte van delen van de bestaande bebouwing. Bij deze hoogte kunnen in principe drie bouwlagen voorzien worden.</p> <p>Voor de nieuwe units, met uitzondering van het frontgebouw wordt per laag 3.5m gerekend, voor een bedrijfshal wordt 7m geteld. Bouwhoogte voor de nieuw te bouwen units bedraagt 7.00 m.</p>	<p>Bij nieuwbouw moet de uiterste bouwlijn, op een afstand van 15 meter ten opzichte van de grens van het RUP aan de Steenweg (N2) gerespecteerd worden. Bebouwing op de perceelgrens is niet toegestaan</p> <p>Gebouwen binnen de zone moeten gericht worden naar de Steenweg (N2) en de ontsluitingsweg. Zijen achtergevels moeten volwaardig afgewerkt worden.</p>
	<p>Bouwhoogte</p>
	<p>De bouwhoogte (cfr. 1.10) van het frontgebouw langs de Steenweg (N2) bedraagt maximum 10 meter. Er worden maximaal drie bouwlagen toegelaten. Een vierde bouwlaag voor het frontgebouw aan de Steenweg (N2) met een terugsprong is toegestaan. De terugsprong bevindt zich binnen 45° ten opzichte van de bovenkant voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).</p> <p>De bouwhoogte van nieuwe units, met uitzondering van het frontgebouw bedraagt maximaal 7 meter. Er worden maximaal 2 bouwlagen toegestaan.</p>
	<p>Materialen</p>
<p>Alle constructies worden opgetrokken in duurzame, functionele en esthetisch verantwoorde materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. (cfr. 1.8 Materiaalgebruik)</p>	
<p>Inrichting van de onbebouwde ruimte</p>	

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>De verhouding bebouwde en verharde oppervlaktes (bebouwing, circulatie, parkings, ontsluitingsruimte, ...) en de onverharde oppervlakte wordt in het RUP vastgelegd.</p> <p>De inplanting van structureel groen, vooral in het centraal gebied geeft een meerwaarde in relatie met de werkomgeving en als schaduwelement op de parkeerzones. Hoogstambomen zullen verplicht worden aangeplant in de parkeerzones, zonder de circulatie te belemmeren.</p> <p>Het bufferbekken functioneert als kleinschalige waterzuivering met overloop naar de Laarbeek. In de toekomst is vooral bovengrondse waterbuffering noodzakelijk. Het bestaande bufferbekken dient in die zin hersteld te worden.</p> <p>De weg op het terrein blijft een private weg, onderhoud is voor de eigenaar zelf, er is geen politietoezicht. 's Avonds gaat de poort op slot, ook in het weekend. Een conciërge die op het terrein woont, bewaakt het terrein.</p> <p>De afsluiting rondom het bedrijventerrein gebeurt op de grens tussen de zone voor bedrijvigheid en zone voor buffer.</p> <p>Het aandeel parkeerplaatsen op het terrein wordt mede bepaald door het aantal bedrijven. Elke bedrijfsunit moet op zich minimaal over 5 parkeerplaatsen beschikken. De beschikbare parkeerplaatsen worden globaal voor het gebied bekeken. Dit houdt in dat, zoals in de MOBER</p>	<p>De niet-bebouwde oppervlakte mag volledig verhard worden. De materialen die voor de verharding gebruikt worden zijn bij voorkeur waterdoorlatende en/of kleinschalige materialen, met uitzondering van de parkeerzones. Voor de parkeerzones is gesloten verharding toegelaten.</p> <p>Binnen de parkeerzones is de aanplanting van hoogstambomen verplicht.</p> <p>Opslag in open lucht is binnen deze zone niet toegestaan.</p> <p>Het oppervlaktewater dient binnen de zone op een vertraagde wijze afgevoerd te worden naar de zone voor buffer, waterbuffering en zone non aedificandi. De waterbuffering, aangegeven in overdruk, bestaat uit een begroeid bekken. De vegetatie van het bekken loopt geleidelijk aan over in de opgaande beplanting van de bufferzone. De herstelling van het bestaande bufferbekken is verplicht.</p> <p>De zone wordt rechtstreeks ontsloten via de Steenweg (N2). De ontsluiting naar de N2 blijft beperkt tot één in- en uitrit, samengebracht op één plaats. De locatie voor de ontsluiting van het bedrijventerrein wordt indicatief aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>De weg binnen de zone is van private aard. Onderhoud van de weg gebeurt door de eigenaar(s).</p> <p>Op het terrein wordt een parkeeraanbod van minimum 283 plaatsen voorzien.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
gesteld, het er in globo 283 moeten zijn. De 5 parkeerplaatsen moeten niet direct aansluitend bij het specifieke bedrijf zijn gelegen.	
	Publiciteit
Bij het aanbrengen van publiciteit zijn de bestaande wetten en reglementen van toepassing.	Het plaatsen van publiciteit wordt opgelegd in een stedenbouwkundige vergunning.

Art. 3. Zone voor buffer

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	Gebiedscategorie 2: Bedrijvigheid , cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
	Bestemming
De buffer zal bestaan uit hoogstambomen en haagaanplantingen. In de buffer zal eveneens een onverharde brandweg voorzien worden.	De zone vormt een groene buffer tussen het lokaal bedrijventerrein en het omliggende agrarisch- en woonlandschap. De buffer vormt een fysieke en visuele afsluiting tussen het plangebied en zijn omgeving. De bufferende functie is haar hoofdfunctie.
Naast de esthetische en afschermende functie van de groenaanplantingen zal de buffer ook dienst doen om water op te vangen.	Binnen de zone voor buffer worden volgende hoofdbestemmingen aangeduid: <ul style="list-style-type: none"> • Groenbuffer als hoofdfunctie

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>De hoofdfunctie van de buffer blijft groenbuffer, wateropvang en brandweg zijn ondergeschikte bestemmingen.</p>	<p>Als nevenbestemming geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verzamelen en afvoeren van oppervlaktewater • brandweg <p>Als nevenbestemming doet de zone voor buffer dienst als opvang en verzamelplaats voor hemelwater. Een gracht met een breedte van 2 meter en een diepte van 1 meter wordt hiervoor aangelegd. De gracht zal dienst doen als infiltratievoorziening. De buffergracht die gegraven wordt zal een opvangcapaciteit hebben van ca. 739 m3. Tussen deze buffergracht en het bufferbekken wordt een overloop voorzien van gracht naar bekken.</p> <p>De zone voor buffer is 15 meter breed ten opzichte van de grens van het RUP. De zone omsluit het volledige gebied met uitzondering van de zijde aan de Steenweg (N2) en de zone (overdruk) voor waterbuffer aan de oostkant van het gebied.</p> <p>Bebouwingspercentage</p> <p>Er wordt geen bebouwing toegestaan in deze zone.</p>
	<p>Inrichting van de zone</p> <p>De zone mag niet verhard worden, met uitzondering van brandwegen en wandelpaden. De materialen die voor de verharding gebruikt worden zijn waterdoorlatende en/of kleinschalige materialen.</p> <p>Binnen de zone wordt uitsluitend inheemse beplanting toegestaan.</p> <p>Publiciteit</p> <p>Publiciteit binnen de zone wordt niet toegestaan.</p>

2.3 LANDBOUW

Art. 4. Zone voor agrarisch gebied

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Het betreft een deel van het perceel met nummer 69H, het is het deel gelegen ten noorden van de 50m bouwzone. Dit deel van het perceel situeert zich volgens het gewestplan in zonering van licht – paarse KMO-zone. Dit deel van het perceel wordt, aansluitend bij zonering van de westelijk gelegen naastliggende percelen, door middel van dit RUP opgenomen in agrarisch gebied.</p>	<p>Gebiedscategorie 4: Landbouw, cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p>
	<p>Bestemming</p> <p>De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.</p>

2.4 LIJNINFRASTRUCTUUR

Art. 5. Zone non aedificandi

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p>Gebiedscategorie 8: lijninfrastructuur, cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p>
	<p>Bestemming</p> <p>De zone is voorbehouden voor de ruimingszone van de Laarbeek. De zone is 5 meter breed, gemeten vanaf de grens van het RUP.</p>
	<p>Bebouwingspercentage</p> <p>Er wordt geen bebouwing toegestaan in deze zone.</p>
	<p>Inrichting van de onbebouwde ruimte</p> <p>Aan de westzijde van de Laarbeek wordt een bouwvrije zone als ruimingszone bij de beek gereserveerd. Deze zone heeft een breedte van 5 m.</p> <p>In de ruimingszone mogen geen constructies, hoge beplantingen of afsluitingen, verhardingen enz. opgericht worden behalve:</p> <ul style="list-style-type: none">• bestaande hoogstambomen, het vervangen van hoogstambomen en het planten van hoogstammen die deel uitmaken van de landschappelijke integratie van het gebied;• verplaatsbare afrasteringen en verplaatsbare afsluitingen parallel met de oeverlijn van de waterloop mogen zonder machtiging opgericht worden op 0,75m tot 1,00m van de

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p>taludinsteek en mogen niet hoger zijn dan 1,50m. Aan weiden is een dergelijke verplaatsbare afrastering verplicht.</p> <p>In een strook van 5 meter langs de waterloop is een schriftelijke machtiging vereist voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lozingen en lozingsconstructies • ophogingen van de oevers • aanbrengen van oeeverdedigingen <p>Publiciteit</p> <p>Publiciteit binnen de zone wordt niet toegestaan.</p>

2.5 OVERIGE AANDUIDINGEN

Voorbouwlijn

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Deze aanduiding, aangeduid door een donkerrode volle lijn op het grafisch plan, geeft op een indicatieve wijze de voorbouwlijn weer.	De voorbouwlijn bevindt zich op een afstand van 15 meter vanaf de grens van het RUP 'KMO-zone Berbroek' aan de Steenweg (N2). De lijn duidt de uiterste grens aan waar binnen de zone voor lokale bedrijvigheid mag gebouwd worden. Tussen de Steenweg en deze lijn wordt het bouwen van permanente constructies niet toegestaan.

Overdruk waterbuffering

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>De blauwe arcering aangeduid op het grafisch plan geeft de overdruk voor waterbuffering weer.</p> <p>Het huidig bufferbekken wordt bestemd met een capaciteit van ca. 1.298 m³. Vanaf dit bufferbekken wordt een vertraagde afvoer naar de Laarbeek voorzien.</p>	<p>Binnen de overdruk voor waterbuffering wordt een bufferbekken voor het verzamelen en afvoeren van het hemelwater ingericht. Het bufferbekken heeft minimaal een capaciteit van ca. 1.298m³ (het huidige bufferbekken) en een vertraagde afvoer naar de Laarbeek.</p>

Ontsluiting

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Deze aanduiding, aangegeven door een blokjeslijn, geeft op indicatieve wijze de gewenste ontsluiting aan van de betrokken zone. De precieze ligging zal steeds bepaald worden door de specifieke omstandigheden van de plek. Deze ontsluiting is toegankelijk zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor voetgangers en fietsers. De inrichting gebeurt op een kwaliteitsvolle en veilige manier. Ook al wordt deze weg niet onmiddellijk gerealiseerd, de inrichting van de betrokken zones dient zodanig te gebeuren dat de realisatie in de toekomst altijd mogelijk blijft.</p>	<p>Deze aanduiding geeft de te realiseren ontsluiting weer. De aanduiding is indicatief en de exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de betreffende zone, aangegeven door de grondkleur. De ontsluiting is zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor voetgangers en fietsers.</p>

