

Provincie Limburg
Arrondissement Maaseik
Gemeente Hechtel-Eksel
Dossiernr. 04021/12

15 september 2008

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Zonevreemde bedrijven”

Toelichtingsnota – stedenbouwkundige voorschriften

Opdrachtgever:

Gemeentebestuur Hechtel-Eksel

Don Boscostraat 5
3940 Hechtel-Eksel

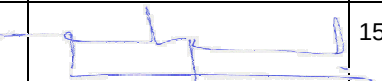
Libost-Groep nv. Ontwerp- en adviesbureau

Vestiging Hasselt
Herckenrodesingel 101 3500 Hasselt
tel: 011/26.08.70 fax: 011/26.08.80
email: infra@libost-groep.com

afdeling ruimtelijke planning

Vestiging Vlaams Brabant
Domeinstraat 11A 3010 Kessel-Lo
tel: 016/89.34.40 - fax: 016/89.57.83
email: vlaamsbrabant@libost-groep.com

Revisie	Toelichting	datum
A	Voorontwerp werkgroep	mei 2007
B	Voorontwerp voor plenair overleg	maart 2008
C	Ontwerp voorlopige vaststelling gemeenteraad	mei 2008
D	Definitieve vaststelling gemeenteraad	september 2008

	Naam	Handtekening	datum
Opgemaakt Ruimt. planner	I.ar./stbk. Lotte Poncelet		15 september 2008
Geverifieerd projectleider	I.ar./stbk. Lotte Poncelet		15 september 2008
Vrijgegeven afdelingshoofd	I.ar. /stbk. Peter Govaerts		15 september 2008

Inhoudsopgave

TOELICHTINGSNOTA	6
1 Inleiding.....	6
1.1 Doel van de studie	6
1.2 Aanleiding tot de opmaak van het uitvoeringsplan	6
1.3 Geografische situering en afbakening	7
2 Ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hechtel-Eksel (goedgekeurd BD dd. 01 maart 2007)	8
2.1 Richtinggevende bepalingen	8
2.2 Bindende bepalingen	9
3 Inventarisatie van de zonevreemde bedrijven	10
4 Bestaande juridische toestand.....	18
4.1 Agten-Deckers.....	18
4.2 Autobanden De Condé.....	18
4.3 Vennootschap Immo Gielen	18
4.4 Swinnen Walter.....	19
4.5 Essers (geertrans)	19
4.6 NV EG KAYAS.....	20
4.7 Van Tongeren.....	20
4.8 Schildermans.....	20
4.9 Gijbels Dominique.....	21
4.10 KMW.....	22
4.11 NV De Coster Lode Recycling.....	22
4.12 BENDEC.....	23
5 Bestaande feitelijke toestand.....	24
5.1 Agten-Deckers.....	24
5.2 Autobanden De Condé.....	25
5.3 Vennootschap Immo Gielen	26
5.4 Swinnen Walter.....	27
5.5 Essers (Geertrans).....	28
5.6 NV EG KAYAS.....	29
5.7 Van Tongeren.....	30
5.8 Schildermans.....	31
5.9 Gijbels Dominique.....	32
5.10 KMW.....	33
5.11 NV De Coster Lode Recycling.....	34
5.12 BENDEC.....	35
6 Gewenste Ruimtelijke Structuur.....	36
6.1 Algemene Visie.....	36
6.2 Algemene doelstellingen	36
6.2.1 Kleinschaligheid beklemtonen	36
6.2.2 Beschermen van de woonomgeving	36
6.2.3 Intensief ruimtegebruik aanmoedigen	36

6.2.4	Ruimtelijke meerwaarden creëren	36
6.3	Specifieke doelstellingen voor de verschillende deelgebieden	37
6.3.1	Agten-Deckers.....	37
6.3.2	Autobanden De Condé.....	37
6.3.3	Vennootschap Immo Gielen	37
6.3.4	Swinnen Walter	37
6.3.5	Essers (Geertrans).....	38
6.3.6	NV EG KAYAS	38
6.3.7	Van Tongeren.....	38
6.3.8	Schildermans.....	39
6.3.9	Gijbels Dominique.....	39
6.3.10	KMW	39
6.3.11	NV De Coster Lode Recycling.....	39
6.3.12	BENDEC	40
7	Ruimtelijke Veiligheidsrapportage.....	41
8	Watertoets.....	43
8.1	Decreet IWB.....	43
8.2	Waterparagraaf - Watertoetskaarten.....	44
8.2.1	Agten-Dekcers.....	44
8.2.2	Autobanden De Condé.....	44
8.2.3	Vennootschap Immo Gielen	44
8.2.4	Swinnen Walter	44
8.2.5	Essers (Geertrans).....	45
8.2.6	NV EG KAYAS	45
8.2.7	Van Tongeren.....	45
8.2.8	Schildermans.....	45
8.2.9	Gijbels Dominique.....	46
8.2.10	KMW	46
8.2.11	Nv De Coster Lode Recycling.....	46
8.2.12	BENDEC	46
9	Ruimtebalans	48
10	Lijst met op te heffen voorschriften binnen de grenzen van het RUP	54
	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....	57
1	Algemene bepalingen	57
2	Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones	61
2.1	Verordenend grafisch plan 1 – Agten-Deckers	62
2.2	Verordenend grafisch plan 2 –Autobanden De Condé	70
2.3	Verordenend grafisch plan 3 –Vennootschap Immo Gielen.....	75
2.4	Verordenend grafisch plan 4 –Swinnen Walter	81
2.5	Verordenend grafisch plan 5 –Essers	88
2.6	Verordenend grafisch plan 6 –NV EG KAYAS.....	94
2.7	Verordenend grafisch plan 7 –Van Tongeren	98
2.8	Verordenend grafisch plan 8 –Schildermans	106

2.9	Verordenend grafisch plan 9 – Gijbels Dominique	118
2.10	Verordenend grafisch plan 10 – KMW	124
2.11	Verordenend grafisch plan 11 – Nv De Coster Lode Recycling.....	128
2.12	Verordenend grafisch plan 12 – BENDEC	134
11	Passende beoordelingen en advies Dienst Veiligheidsrapportage.....	141

TOELICHTINGSNOTA

TOELICHTINGSNOTA

1 INLEIDING

1.1 DOEL VAN DE STUDIE

Doel van deze studie is om enerzijds voor de bestaande bedrijven die geconfronteerd worden met hoogdringende problemen en waar de gemeente vandaag een uitspraak over wenst te doen en anderzijds ook om voor de omgeving van de betrokken ondernemingen, de nodige ontwikkelingsperspectieven te bieden. Er dient een zo best mogelijke oplossing gezocht te worden voor deze problematiek van de zonevreemde bedrijven, bekeken vanuit diverse invalshoeken.

Vanuit beleidsmatig en juridisch oogpunt

Zowel vanuit de hogere beleidsniveaus (Vlaams niveau) als vanuit provinciaal niveau zijn reeds een aantal beleidsopties genomen, enerzijds met betrekking tot de open ruimte, anderzijds met betrekking tot de bedrijvigheid en economische activiteiten. Het juridisch aspect wordt aangereikt door de wetgeving op de ruimtelijke ordening en stedenbouw.

Vanuit economisch oogpunt

Elk bedrijf streeft op zich uiteraard naar economische leefbaarheid. De zonevreemde bedrijven maken samen wezenlijk deel uit van de economische structuur van een buitengebiedgemeente. Daarbij wordt niet in het minst gedacht aan het behoud van de werkgelegenheid.

Vanuit structureel-ruimtelijk oogpunt

Tevens dient de vraag gesteld of het wenselijk is om op deze plaats, in of nabij de open ruimte, nog verdere economische ontwikkelingen te gaan stimuleren. Een zonevreemd bedrijf ligt bijna per definitie structureel-ruimtelijk verkeerd. Dit zal uiteraard verschillen van bedrijf tot bedrijf. Er moet naar een duurzame oplossing, gekaderd in de globale gemeentelijke visie, gezocht worden.

Vanuit de bekommernis om de leefomgeving

Zonevreemde bedrijven mogen de draagkracht van hun omgeving niet overschrijden en mogen op de plaats waar ze gelegen zijn geen milieuhinder veroorzaken.

1.2 AANLEIDING TOT DE OPMAAK VAN HET UITVOERINGSPLAN

Deze studie heeft tot doel een oplossing te bieden voor het probleem van de zonevreemde bedrijven in de gemeente Hechtel-Eksel. Zonevreemde bedrijven zijn bedrijven die volledig of gedeeltelijk gelegen zijn in een niet-geëigende zone en/of willen uitbreiden in een niet-geëigende zone volgens het gewestplan.

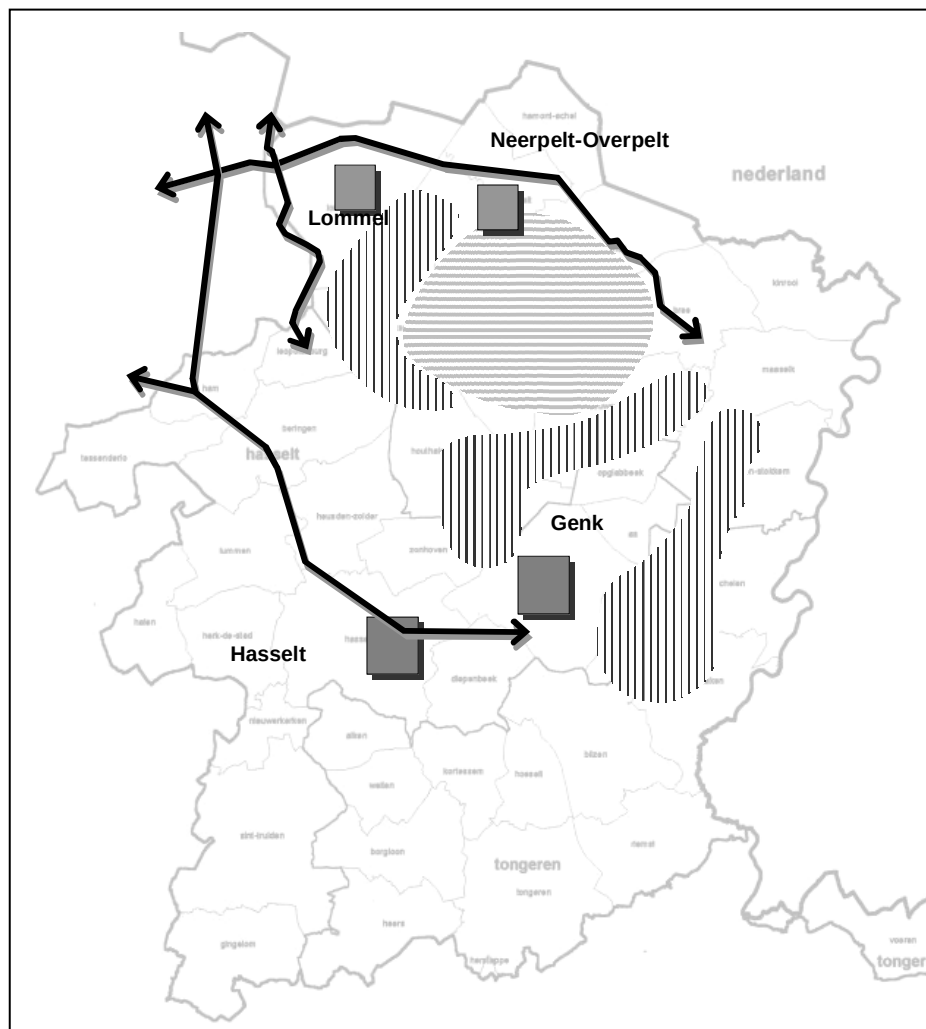
In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen komen bij de economische structuur zowel de bedrijventerreinen en de daar gevestigde bedrijven aan bod, als de bedrijven die buiten de bedrijventerreinen gelegen zijn. Daarbij wordt er in het RSV vermeld dat er een visie op de lokale economie (kleinhandel, primaire, secundaire en tertiaire activiteiten) in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan aan bod moet komen en dit op basis van de bestaande ruimtelijk-economische structuur. Op basis van de gemeentelijke totaalvisie kan dan via een RUP de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van een sector worden vastgelegd.

Zonevreemde bedrijven kunnen een belangrijke rol spelen in de (lokale) economie van een gemeente. Zo nemen ze soms een aanzienlijke oppervlakte in en staan procentueel gezien voor een belangrijke deel van de werkgelegenheid buiten de bedrijventerreinen in de gemeente in. Daarom is het van belang dat deze bedrijven, indien mogelijk en aanvaardbaar in de ruimtelijke structuur, de kans krijgen om naar de toekomst toe economisch leefbaar te blijven. Een te restrictief beleid m.b.t. zonevreemde bedrijven zou de economische dynamiek van de lokale economie in Hechtel-Eksel kunnen stilleggen. Anderzijds kunnen bedrijven niet zomaar willekeurig uitbreiden en moet er rekening gehouden worden met de draagkracht van het milieu en de omgeving.

Om aan deze problematiek tegemoet te komen, heeft de gemeente Hechtel-Eksel dan ook het initiatief genomen tot de opstelling van een RUP voor de zonevreemde bedrijven.

1.3 GEOGRAFISCHE SITUERING EN AFBAKENING

Figuur 1: Geografische situering op macro-niveau



Hechtel-Eksel is gelegen in Noord-Limburg en grenst in het westen aan de provincie Antwerpen. De gemeente is een onderdeel van het Kempens plateau en bestaat enerzijds uit uitgestrekte, hoofdzakelijk geblokte naaldbossen met een bos- en heidegordel en landduinen, anderzijds uit overwegend aaneengesloten landbouwgebieden. De bosgebieden maken deel uit van een geheel van 3 aaneengesloten bosgebieden dat behoort tot de grootste aaneengesloten natuurgebieden van Vlaanderen.

Het aaneengesloten open gebied maakt eveneens deel uit van een ruimer gebied, het landbouwgebied en strekt zich verder uit over de gemeenten Peer, Meeuwen-Gruitrode, Bocholt en Bree.

Het gemeentelijk grondgebied wordt volgens noord-zuidrichting doorlopen door de waterscheidingslijn tussen het Scheldebekken (westen) en het Maasbekken (oosten). Hierbij behoren de Grote Nete en de Zwarte Beek tot het Scheldebekken en de Bolissenbeek tot het Maasbekken.

De deekern Hechtel situeert zich rond het kruispunt van twee belangrijke verkeerswegen: de oost-west-as Maaseik-Leopoldsburg (N73) en de (oude) noord-zuid-as Eindhoven-Hasselt (N715). De deekern Eksel daarentegen is gelegen langs de zuidwest-noordoost gerichte verbinding Hechtel - Kleine-Brogel (N747) en de afsplitsing naar Overpelt. Deze wegen zorgen voor belangrijke verkeersstromen. De nieuwe noord-zuidverbinding tussen Eindhoven en Hasselt (N74) gaat eveneens over het grondgebied van Hechtel-Eksel.

Het openbaar vervoer beperkt zich momenteel tot busvervoer. De spoorwegbedding van de lijn Hasselt-Eindhoven werd reeds geruime tijd afgeschaft en is momenteel in gebruik als fietsverbinding. Het militair goederenvervoer tot Eksel werd vanaf 1997 opgeheven. Er zijn geen bevaarbare waterlopen. De afstand van Hechtel-centrum tot de meest dichtbijgelegen autosnelweg, de E314, bedraagt circa 12 km.

De gemeente is een belangrijke woongemeente voor werknemers die tewerkgesteld zijn in meer industrieel georiënteerde grensgemeenten (Overpelt, Houthalen-Helchteren en Lommel) en in de militaire basissen (Leopoldsburg, Kleine Brogel-Peer en Helchteren). De stedelijke centra Hasselt en Genk, op circa 25 km, bieden tevens een belangrijke werkgelegenheid in de tertiaire en quaire sector.

2 TER UITVOERING VAN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN HECHTEL-EKSEL (GOEDGEKEURD BD DD. 01 MAART 2007)

2.1 RICHTINGGEVENDE BEPALINGEN

Er wordt van uitgegaan dat bestaande zonevreemde bedrijvigheid tot een bepaald niveau kan geïntegreerd worden in de open ruimte. Dit op voorwaarde dat deze de draagkracht niet overschrijdt en goed landschappelijk geïntegreerd wordt. Criteria met betrekking tot de draagkracht van de omgeving zijn:

- geen of slechts tijdelijke geluidhinder;
- geen of slechts tijdelijke geurhinder;
- inpasbare grootte van gebouwen;
- beperkte verkeersgeneratie;
- beperkte etalagefuncties of toonzaalfuncties;
- geen gebruik van openbaar domein (straat, stoep) voor etalage of verkoopfunctie.

De niet verweefbare of niet integreerbare bedrijvigheid moet geconcentreerd worden op de lokale bedrijventerreinen¹.

Zonevreemde bedrijven zijn bedrijven die niet gelegen zijn – of willen uitbreiden – in een zone die volgens het gewestplan niet bestemd is voor bedrijvigheid, meestal de gele agrarische gebieden of de groene natuurgebieden. Bedrijven die gelegen zijn in het woongebied zijn dus niet zonevreemd. In de gemeente bevinden zich verschillende zonevreemde bedrijven.

De gemeente wenst aan de zonevreemde bedrijvigheid een juridisch kader aan te reiken om hun activiteiten te bestendigen, uit te breiden of uit te doven. De gemeente reikt in haar structuurplan alleen een toetsingskader aan. De beslissing waarom een zonevreemd gelegen bedrijf zich verder kan ontwikkelen of niet heeft te maken met de ligging, en de mate van hinderlijkheid van de activiteit op die specifieke locatie.

Het toetsingskader gaat uit van de volgende afweging:

- Indien een bedrijf als hinderlijk wordt bestempeld zullen er op de bestaande locatie geen verdere ontwikkelingsperspectieven worden geboden voor de bedrijvigheid. Op termijn is de verhuizing naar een bedrijventerrein noodzakelijk.
- Indien een zonevreemd bedrijf niet als hinderlijk wordt gecategoriseerd, zal worden nagegaan of de bedrijvigheid al dan niet gelegen is in kwetsbaar gebied. Er zijn twee mogelijkheden:

→ Het gaat om bedrijvigheid gelegen in kwetsbare natuur, zoals bepaald door het Vlaams gewest en de gemeentelijke natuurlijke structuur (GEN, GENO, groengebied, natuurgebied, bosgebied of agrarisch gebied met ecologisch belang).

→ Het gaat om bedrijvigheid gelegen in kwetsbaar landschap, dat op gemeentelijk niveau als kwetsbaar werd geselecteerd.

Afhankelijk van de aard kwetsbaarheid van het gebied zijn er beperkte ontwikkelingsperspectieven voor de bedrijvigheid. Deze worden gekoppeld aan randvoorwaarden voor natuur of landschap. Zo kunnen er bijvoorbeeld per bedrijf bijzondere inrichtingsvoorwaarden worden vastgelegd.

- Indien een bedrijf niet gelegen is in kwetsbaar gebied, is de ontwikkeling afhankelijk van de ligging in zowel de deelruimte als in de nederzittingsstructuur. De ontwikkelingsmogelijkheden worden op basis van deze afweging gemaakt. Een bedrijf dat bijvoorbeeld gelegen is in een woonkorrel (zonevreemde woonconcentratie) in bos- en heidegebied zal nauwelijks ontwikkelingsmogelijkheden krijgen. Een bedrijf dat gelegen is in een woningconcentratie die opgenomen wordt in het woongebied zal wel meer ontwikkelingsmogelijkheden krijgen.
- Uitzondering vormen de bakens: het beleid dat hiervoor gevoerd wordt is erop gericht de bestaande beeldkwaliteiten zoveel mogelijk te vrijwaren. Indien dit zou kunnen gebeuren dankzij bedrijvigheid, dan kan de bedrijvigheid zich in deze bakken handhaven, onafhankelijk van de ligging maar wel na gebiedsgericht en bakengerichte afweging. Een transportbedrijf kan niet in een langgevelhoeve, een horecazaak wel. Aan de bedrijven die niet ter plaatse kunnen blijven, zal dus aanbevolen worden te verhuizen naar één van de bedrijventerreinen.

De gemeente zal om de bestaande bedrijvigheid maximaal te integreren een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevreemde bedrijven' uitwerken².

Binnen het richtinggevend deel van het GRS doet de gemeente ook uitspraak over het bedrijf in de Geerstraat in Eksel. De gemeente wenst deze historische gegroeide bedrijvigheid te behouden. Om de impact op de omgeving, voornamelijk de woonfunctie, niet te overschrijden, wordt er over gewaakt dat er geen extra verkeers- of milieuhinder ontstaat. Om de verwevenheid en inpasbaarheid in de omgeving te vergroten, zal het bedrijf zich dienen te houden aan een aantal randvoorwaarden:

- De beperking van nieuwe activiteiten binnen het bestaande bedrijf. Deze activiteiten moeten qua milieuhinder minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de aard als de dynamiek ervan betreft.

¹ GRS Hechtel-Eksel, Richtinggevend deel, p. 66-67

² GRS Hechtel-Eksel, Richtinggevend deel, p. 73-74

- De bundeling van de bedrijfsgebouwen in een zone voor lokale bedrijvigheid.
- De aanleg van bijkomende groenbuffer ten aanzien van de omgeving, met name het landschappelijk waardevol agrarische gebied, het woongebied en het woonuitbreidingsgebied.
- Het opleggen van een aantal eisen met betrekking tot de welstand van het bedrijventerrein met zijn open ruimten en zijn gebouwen.
- Het vastleggen van de toegang tot, en de grenzen van het bedrijventerrein.

De gemeente stelt een RUP op voor deze zone³.

2.2 BINDENDE BEPALINGEN

Bepaling 31: RUP Historisch gegroeid bedrijf Geerstraat⁴:

De gemeente stelt een RUP op voor het zonevreemd gelegen bedrijf in de Geerstraat te Eksel.

Bepaling 43: Overlegpunten met het Vlaams Gewest⁵:

De gemeente pleegt overleg met het Vlaams gewest over:

- ...
- de aanpak van zonevreemde woningen, bedrijven en sport- en recreatieterreinen in kwetsbare gebieden;
- ...

³ GRS Hechtel-Eksel, Richtinggevend deel, p. 72-73

⁴ GRS Hechtel-Eksel, Bindend deel, p. 12

⁵ GRS Hechtel-Eksel, Bindend deel, p. 14

3 INVENTARISATIE VAN DE ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

De inventarisatie van de zonevreemde bedrijven is uitgevoerd in het kader van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Een breed selectieproces leidde tot een lijst van 46 bedrijven waarvan de zonevreemdheid en de opname in een RUP zonevreemde bedrijven verder onderzocht kan worden.

Nr.	NAAM	ACTIVITEIT	STRAAT	KADASTER- GEGEVENS	GEWESTPLANBESTEMMING	VERKAVELING	BOUW-, MILIEU-VERGUNNING	PV	BOUWJAAR	OPPER- VLAKTE BEDRIJFS- TERREIN	UITBREIDINGS- BEHOEFTE	AANTAL TEWERK- GESTELDEN
1	Cuyvers-Hoeben	garage-werkplaats	Eindhovensebaan 52	Afd 2 Sectie A Nr 21e	bosgebied		▪ Milieuvergunning	Bouwen van een garage PV 222/88 (meerwaarde) dd. 26/04/1988 PV HA66B.RW.200.016/2005 van 16/02/2005 oprichten van een garage - staken van gebruik	1990	10a 27ca		
2	Van Eylen-Durinck	magazijn - groothandel (laboratoriummaterialen en -toestellen)	Hechtelsebaan 23	Afd 2 Sectie C Nr 709f	▪ woongebied met landelijk karakter ▪ agrarisch gebied		▪ Bouwen van een woning met werkplaats 1963/2006 ▪ Aanbouw van een bureel 1984/00032		1992	5a 24ca		
3	Agten-Deckers	schrijnwerkerij-dakwerken	De Vreedestraat 3	Afd 2 Sectie E Nr 527k2	landschappelijk waardevol agrarisch gebied		▪ Bouwen van een woning en schrijnwerkerij 1970/20022 ▪ Milieuvergunning	Wederrechtelijk bouwen/instandhouden schrijnwerkerij niet conform de vergunning en bouwen paardenstal PV 03.02.02- 1/1 WJ dd. 02/05/03-RO PV 03.05.02-1/1 WJ Bouwen veranda, tuinhuis, 2 dierenstallen en open stal: niet-vordering in strafrechterlijke procedures – verjaring (schrijven ROHM-Limburg) > wordt gedoogd > 21/03/2005 aanpassingswerken	1970	11a 71ca	neen	4
4	Mols-Camerlinckx	werkplaats	Pijnvenstraat 101	Afd 2 Sectie E Nr 31g17	natuurgebied		nihil		1980	24a 04ca		
5	Janssen-Hendrixx	werkplaats	Eikelbosstraat 14	Afd 2 Sectie B Nr 128b2	landschappelijk waardevol agrarisch gebied	ja	ja		1990	3a 43ca		
6	Vennootschap BEMAS	magazijn	Kievitstraat 6	Afd 2 Sectie F Nr 24x9- 24y9, 24a10, 24z9	agrarisch gebied		nihil		1979	9a 20ca loodsen 1ha 49a 85ca terrain (voornam elijk bebost)		
7	Cleaning Center De Locht BVBA (Abbiusi-Luyten)	carwash	Eindhovensebaan 28	Afd 2 Sectie D Nr 284k	▪ woongebied met landelijk karakter ▪ agrarisch gebied		▪ Bouwen van een werkplaats 1971/20032 ▪ Er is geen goedgekeurde milieuvergunning voor het bedrijf		1972	8a 72ca		
8	Vennootschap Overath bvba	schrijnwerkerij hout en kunststof (verlaagde plafonds en scheidingswanden)	Kattestraat 33	Afd 1 Sectie C Nr 81d/02	▪ woongebied met landelijk karakter ▪ agrarisch gebied	59/V/66	▪ Bouwen van een woning 1982/00016 ▪ Bouwen van een magazijn 1982/00035 ▪ Uitbreiding kantoor 1986/00019 (niet uitgevoerd) ▪ Bouwen van een woonhuis (naastliggend perceel) 1988/00073		1982	16a 80ca		
9	Vennootschap BOWAR (Jansegers)	magazijn isolatiematerialen (rotswol-glaswol)	Sint-Lambertusstraat 68	Afd 1 Sectie D Nr 146d	agrarisch gebied	gedeeltelijk in verkaveling gelegen 59/V/80	▪ Bouwen van een berg- en stapelplaats 196700029		1976	29a 13ca		
10	Autobanden De Condé Nv	bandencentrale	Peerderbaan 84	Afd 1 Sectie A Nr 375z	▪ woongebied ▪ agrarisch gebied		▪ Verbouwen en uitbreiding van autobandenbedrijf 1982/00062 ▪ Uitbreiden bestaande industriehal – afbraak		1969	55a 83ca	indien mogelijk	10

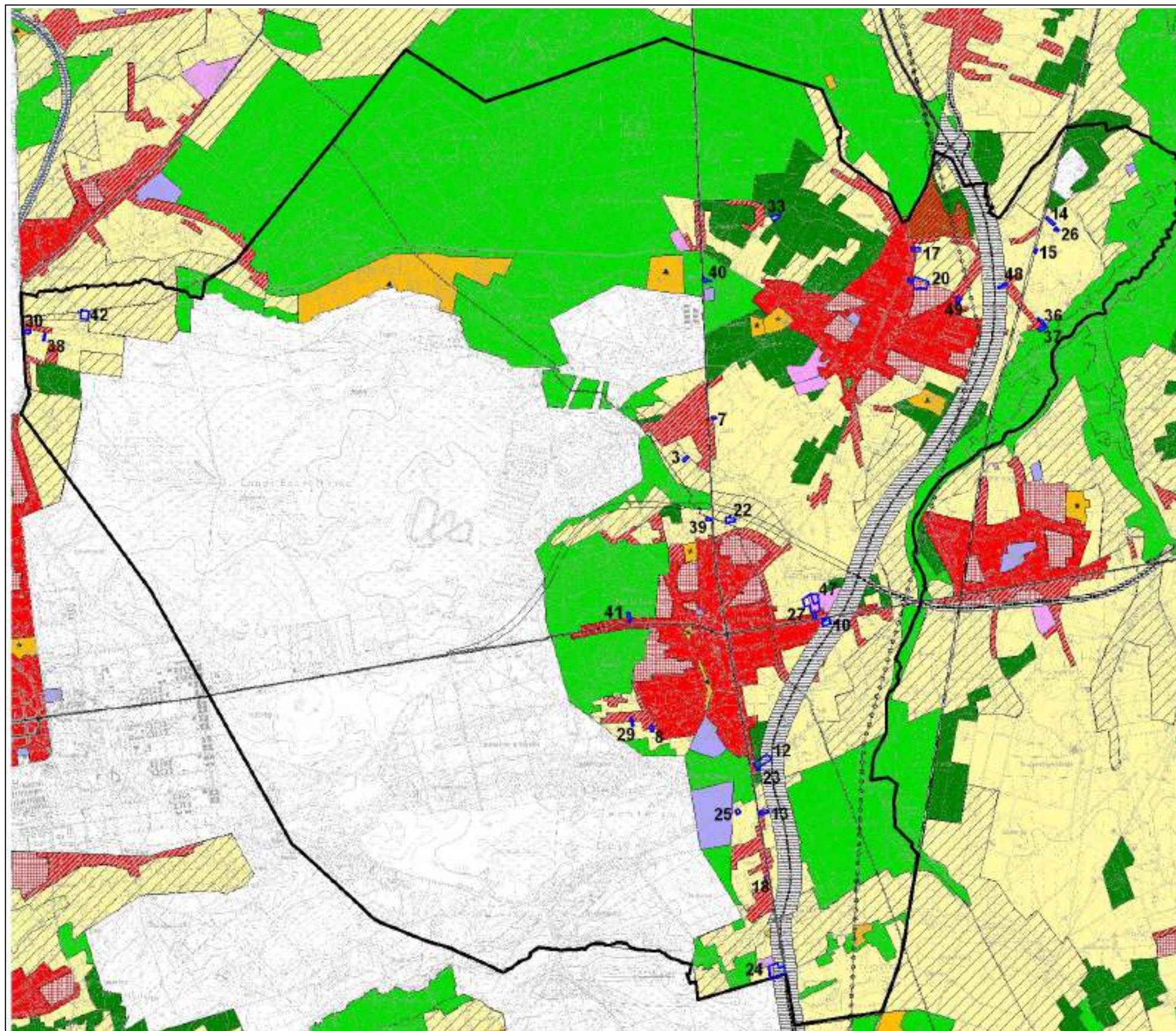
Nr.	NAAM	ACTIVITEIT	STRAAT	KADASTER- GEGEVENS	GEWESTPLANBESTEMMING	VERKAVELING	BOUW-, MILIEU-VERGUNNING	PV	BOUWJAAR	OPPER- VLAKTE BEDRIJFS- TERREIN	UITBREIDINGS- BEHOEFTE	AANTAL TEWERK- GESTELDEN
							woonhuis 1986/00052 ▪ Verbouwen van een woning 2003/00016					
11	Roemers-Geuens	vergund als toonzaal nu: rommelmarkt	Hasseltsebaan 131	Afd 1 Sectie B Nr 89c-89b-385s2-r2	▪ woongebied ▪ bosgebied		▪ 1973/10001 bouwen van een garage (gunstig advies GA) ▪ Geweigerd bouwen van een toonzaal voor auto's en uitbreiding garage 1980/00062 ▪ 1986/00087 uitbreiden garage met toonzaal (vergunning BD) ▪ 2003/00122K regularisatie van een bijenstal (vergunning BD) ▪ 2004/00042K plaatsen van een reclamezuil	PV HA.66.23.100028/2001 aanleg parking, kappen bomen PV dd. 18/04/1979 overdekte autoparkeerruimte, op- en afrit in vaste materialen	1960 woning (385r2) 1974 werkplaats (385s2) 1989 toonzaal (89c)	15a 20ca		
12	Vennootschap Immo Gielen	metaalnijverheid	Hasseltsebaan 133	Afd 1 Sectie B Nr 90a	bosgebied		▪ Bouwvergunning BD 16.09.1971 bedrijfsgebouw (25 x 15 m) ▪ Geweigerd uitbreiden werkplaats en magazijn 1987/00078 ▪ Geweigerd regularisatie van een bestaand bedrijf 1992/00058 ▪ Regularisatie van een verbouwing 1992/00145 ▪ Milieuvergunning (nog tot 23/10/2005)	PV 866/92 Bedrijfsgebouwen werkhuis, spuitcabine, loods PV 93.08.03 1/1A Bedrijfsgebouwen werkhuis, spuitcabine, open loods, groene boog PV 98.11.30 1/3GW (300m² is vergund, 3000m² is gebouwd: procedure PV loopt)	1975	1ha 17a 40ca		
13	Schildermans	garage-werkplaats-tankstation	Hasseltsebaan 145	Afd 1 Sectie B Afd 396v2	▪ woongebied met landelijk karakter ▪ agrarisch gebied		▪ Bouwen van een woonhuis 59/894 ▪ Plaatsen van een luifel boven bestaande benzinepompen 59/84 ▪ Uitbreiden van een woning en garagewerkplaats 58/94 ▪ Vervangen van ondergrondse opslagtanks en aanleggen van een lekdichte piste 188/00 ▪ Milieuvergunning ▪ Planologisch attest dd.05/11/2003	PV HA 66.23.100047/2001 aanleggen opgehoogde parking en loods (loods is intussen (2005) afgebroken)	1996	28a 49ca	ja	3
14	Leeters Mark	Loodgieter (zink-koper-sanitair)	Eikelbosstraat 4	Afd 2 Sectie B Nr 302p	agrarisch gebied		▪ Bouwen van een toonzaal 1967/200013		1966	26a 85ca	neen	2
15	Vennootschap Heja bvba	houtverwerking	Sint-Antoniusstraat 3	Afd 2 Sectie B Nr 314e, 314g, 316d, 317a, 312r, 315f, 313, 314c, 314d	agrarisch gebied		▪ Overdekte werkplaats 1963/200023 ▪ Regularisatie verbouwing bedrijfsgebouw opp. 27m x 50.3m), inrichting bedrijfsterrein (opp. 200m x 32.05m) 1994/00098 ▪ Geweigerd 1994/00098 voor de annex-uitbouw in de linkerzijgevel (4.90m x 11.70m) en voor de inrichting van de resterende opp. bedrijfsterrein ▪ Geweigerd regularisatie uitbreiden bedieningswegen in stalton vloerplaten 1998/00009 ▪ Milieuvergunning	PV 659/92 dd. 09/09/1992 – PV 748/92 dd. 29/10/1992 – PV 850/92 dd. 03/12/1992 vergunde loods omvormen tot houtverwerkend bedrijf, wegverharding (uitspraak Hof van Cassatie)	1963	4ha 24a 57ca	neen	3
16	Geboers	garage-werkplaats	Eindhovensebaan 97	Afd 2 Sectie E Nr 17h	▪ woongebied met landelijk karakter ▪ agrarisch gebied		ja		1999	37a 77ca	neen	1
17	Gijbels Dominique	garage-werkplaats	Overpelterbaan 58	Afd 2 Sectie B Nr 671h	▪ woongebied ▪ landschappelijk waardevol agrarisch gebied		▪ Bouwen van een woonhuis, werkplaats en toonzaal 1987/00079 ▪ Geweigerd uitbreiden van een bestaande garage 1992/00069 ▪ Plaatsen van een zandolie en –vetvanger 1993/00139 ▪ Geweigerd regularisatie van	Plaatsen afdak, grote betonnen vloer en houten chalet PV H.A. 66.23.000.701/1994	1989	28a 78ca		

Nr.	NAAM	ACTIVITEIT	STRAAT	KADASTER- GEGEVENS	GEWESTPLANBESTEMMING	VERKAVELING	BOUW-, MILIEU-VERGUNNING	PV	BOUWJAAR	OPPER- VLAKTE BEDRIJFS- TERREIN	UITBREIDINGS- BEHOEFTE	AANTAL TEWERK- GESTELDEN
							een afdak en betonverharding 1995/00012 ▪ Geweigerd regularisatie van een afdak en betonverharding 1995/00082 ▪ milieuvergunning					
18	Swinnen Walter	garage-werkplaats-verkoop tweedehandswagens	Hasseltsebaan 160	Afd 1 Sectie C Nr 557a-553f-553e	▪ woongebied met landelijk karakter ▪ agrarisch gebied		▪ Plaatsen van een luifel en garage 1978/00065		1979 woonhuis 1958	17a 06ca	neen	1
19	Habraken Patrick	garage-werkplaats	Eindhovensebaan 56	Afd 2 Sectie A Nr 20p	▪ woongebied met landelijk karakter ▪ agrarisch gebied	7059/V/89/05	ja		2001	33a 91ca	10 m verharding voor opslag voertuigen	1
20	Essers (Geertrans) Nv	magazijn (tijdelijke opslag goederen) transport van voornamelijk bouwmaterialen garage voertuigen	Geerstraat 32	Afd 2 Sectie B Nr 653h, 654c, 657, 655x, 556d	woonuitbreidingsgebied landschappelijk waardevol agrarisch gebied		Bouwen van een loods 1972/20022		1978	1ha 67a 39ca		
21	Gielen Jaak	schrijnwerkerij-dakwerken	Kapelstraat 42	Afd 2 Sectie C Nr 219n	▪ woonuitbreidingsgebied ▪ agrarisch gebied	36/V/65	nihil		1988	3a 27ca		
22	Nv EG KAYAS	champignonkwekerij	Eikendreef 1	Afd 1 Sectie A Nr 128e, 128f	landschappelijk waardevol agrarisch gebied		▪ Bouwen van een champignonkwekerij 1986/00071 ▪ Uitbreiden van een champignonkwekerij 1991/00072 ▪ Milieuvergunning		1988	1ha 20a 15ca terrein 25a 15ca gebouw		
23	Ceyssens bvba	werkplaats (gieterij brons en aluminium)	Hasseltsebaan 135	Afd 1 Sectie B Nr 185a3-x2-y2-z2	▪ woongebied ▪ bosgebied		▪ Bouwen van een bergplaats 1974/10035 ▪ Verbouwen van een woning en bijgebouwen van een toonzaal 1995/00035 ▪ Plaatsen van draadafsluiting 2000/00187 ▪ Milieuvergunning		1974	8a 20ca	neen	2
24	KMW (Kempische Metaalwerken Nv)	werkplaats (staalconstructies, ramen en deuren in metaal, kunststof en aluminium, plaat- en koperbewerking)	Hasseltsebaan 194	Afd 1 Sectie E Nr 138 r4, b5, e5, f5	▪ KMO-zone ▪ agrarisch gebied		▪ Uitbreiden atelier 1986/00006 ▪ Uitbreiden bestaande constructiehal 1990/00069 ▪ Bouwen van nieuwe burelen en aanpassingswerken aan bestaande burelen 1995/00015 ▪ Milieuvergunning		1964	1ha 82a 64ca	ja uitbreiding gewenst op perceel 138 f5	60-70
25	Vervoeronderneming Martens	werkplaats-transport	Lupinestraat 2	Afd 1 Sectie C Nr 512n	agrarisch gebied		nihil	Oprichten boogloods, terreinverharding, metalen schuifpoort en verlichtingspalen PV 01.10.05-1/1 WJ dd. 05/10/01RO	1982	22a 61ca		
26	Jacky Snoeckx	opslagplaats isolatiemateriaal bij landbouwbedrijf, verwerking en constructiewerken in werkhuis	Sint-Antoniusstraat 3	Afd 2 Sectie B Nr 302z-302a2-295p-295m	agrarisch gebied		▪ Bouwen van een stal voor kalvermesterij 1997/00002 ▪ Bouwen van een woonhuis 1980/00029 ▪ Uitbreiding varkensstal 1985/00059 ▪ Uitbreiden van een mestkalverstal en put voor mestopslag 1994/00004		▪ stal voor kalvermest erij (295m) 1980 ▪ woning 1983 (295 p)-1988 (302 a2)-1994 (302 z)	1ha 31a 30ca terrein 22a 40ca bedrijfsge bouwen	herhuisvesting naar KMO-zone is gewenst in functie van uitbreidingsbe hoefte	
27	NV De Coster Lode Recycling	▪ grond- en afbraakwerken ▪ opslagplaats	Peerderbaan 105	Afd 1 Sectie A Nr 286-288d-288e-288f-289a2-289c2-289s	▪ ambachtelijke bedrijven en KMO's ▪ woongebied ▪ agrarisch gebied		▪ Bouwen van een loods dd. 27/12/1993 ▪ Bouw van een loods dd. 06/02/1995 ▪ Afbreken van een woning en bouwen van een industriehal voor sorteren en stockeren van afbraakmateriaal en burelen dd. 12/12/2001 ▪ Regularisatie tankpiste,			2ha 2a 10ca		

NR.	NAAM	ACTIVITEIT	STRAAT	KADASTER- GEGEVENS	GEWESTPLANBESTEMMING	VERKAVELING	BOUW-, MILIEU-VERGUNNING	PV	BOUWJAAR	OPPER- VLAKTE BEDRIJFS- TERREIN	UITBREIDINGS- BEHOEFTE	AANTAL TEWERK- GESTELDEN
							garages, week-schaal, bureelindeling, conciërgewoning, gevels van burelen en omkleden van de bestaande hal conform de nieuwe hal dd. 07/01/2004 ▪ Milieuvergunning					
28	Anmadis	▪ atelier: maken van pralines ▪ chocoladeartikelen ▪ groot- en kleinhandel	Hechtelsebaan 10	Afd 2 Sectie D Nr 522n2-p2	▪ woongebied met landelijk karakter		▪ Bouwen van een woning 1975/20012		▪ huis 1976 ▪ vakantie-verblijf 1976			
29	Berben	▪ algemene woningbouw ▪ opslag + werkplaats	Comansweg 65	Afd 1 Sectie C Nr 957c-957f	▪ woongebied met landelijk karakter ▪ agrarisch gebied		▪ Bouwen van een woonhuis 1984/00064		▪ huis 1985 ▪ hangar 1992			
30	Berckmans R.	schrijnwerkerij	Kerkhovensesteenweg 5	Afd 2 Sectie F Nr 24x6-24w6	▪ woongebied met landelijk karakter ▪ agrarisch gebied		▪ Heropbouwen van werkplaats + regularisatie van garage en bergplaats 2004/00076 voorwaardelijk vergund ▪ Milieuvergunning		1960			
31	Farmac bvba	nutsleidingen (aannemersbedrijf)	Borgveld 15	Afd 2 Sectie D Nr 211k	KMO-zone		▪ Bouwen van een bedrijfsgebouw met woning 1995/00006		1995	21a 86ca	uitbreiding gewenst in achterliggend bosgebied	7
32	Kelchtermans	vervaardiging gereedschapswerktuigen voor metaalbewerking	Schansdijk 7	Afd 2 Sectie C Nr 262x3	agrarisch gebied		bouwen van een garage/bergplaats bij woning 1964/200044	PV dd. 07/03/1958 met vraag een bouwaanvraag in te dienen voor bijgebouw bij woning	woning 1956			
33	Kinable G.	werkplaats/garage	Bosstraat 12	Afd 2 Sectie A Nr 101 ^e -99c-98d	agrarisch gebied		bouwen van een mestkuikenhok 1966/20027		woning 1962	21a 50ca met bedrijfsge bouwen 17a 50ca met woning 20a 96ca woeste grond		
34	Maribo	bouwonderneming	Borgveld 13	Afd 2 Sectie D Nr 211l	KMO-zone		▪ bouwen van bedrijfsgebouwen en conciërgewoning 1995/00052 ▪ bijbouwen bedrijfshal 2000/00180 (voorwaardelijk vergund)		1995		uitbreiding gewenst in achterliggend bosgebied	
35	P&S Fransen	▪ groothandel textiel ▪ magazijn voor stock	Hasseltsebaan 137	Afd 1 Sectie B Nr 385d2-385 ^e 2	▪ woongebied ▪ bosgebied		bouwen van een landhuis met magazijn 1964/10014		1965			
36	Palmans	▪ kleine metaalwerken ▪ werkplaats (lassen) + magazijn	Hoksentstraat 19	Afd 2 Sectie B Nr 333h-333k	agrarisch gebied		nihil (gebouwen van voor 1962 wet op de stedenbouw)		▪ woning en bijgebouw 1900-1918 ▪ aanpassing werken bergplaats 1990			1
37	Reynders E.	▪ plafonneerwerken ▪ sierpleisters	Hoksentstraat 12	Afd 2 Sectie B Nr 521f	natuurgebied			Oprichten paardenstallen, garage, e.a. PV 98.05.26.1/2JM	woning 1961			
38	Serneels bvba	plafonneerder	Kievitstraat 4	Afd 2 Sectie F Nr 24c8-24e11	agrarisch gebied	36/V/43	woonhuis 1975/20005		1976			
39	Swinnen P.	aannemer woningbouw	Fazantenstraat 1	Afd 1 Sectie D Nr 87m	agrarisch gebied				1936			
40	TBM Dakwerken Bosmans	dak- en torenwerken	Eindhovensebaan 56	Afd 2 Sectie D Nr 1t2	natuurgebied	36/V/40	▪ bouwen van een huis 1979/00041 ▪ bouwen van een garage/bergplaats 1997/00090		▪ woning 1980 ▪ garage/bergplaats 1998			
41	Van Tongeren	garage	Kamperbaan 112	Afd 1 Sectie D Nr 307x3	▪ woongebied (60.00 m vanaf de rooilijn)		▪ bouwen van een showroom 1966/10008		1967			

Nr.	NAAM	ACTIVITEIT	STRAAT	KADASTER- GEGEVENS	GEWESTPLANBESTEMMING	VERKAVELING	BOUW-, MILIEU-VERGUNNING	PV	BOUWJAAR	OPPER- VLAKTE BEDRIJFS- TERREIN	UITBREIDINGS- BEHOEFTE	AANTAL TEWERK- GESTELDEN
					▪ natuurgebied		▪ uitbreiden en saneren garage 1992/00039 ▪ milieuvergunning					
42	Vanhelden	schildersbedrijf	Ruitersbaan 21	Afd 1 Sectie F Nr 414r2	landschappelijk waardevol agrarisch gebied		▪ woning van voor 1962 (1934) ▪ regularisatie van de uitbreiding van de woning en de regularisatie van het tuinhuisje 2003/17		1934		tuinhuis vergroten, overdekking voor 2 bestelwagens, opslagruimte (stellingen, hoogtewerker)	
43	Gilco	houtskeletbouwbedrijf	Steenovenstraat 15	Afd 2 Sectie D Nr 395I2-395b2	zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	VMI-0009V01 lot 1	▪ bouwen van een bedrijfshal met conciërgewoning 2002/60 ▪ bouwen van een houtopslagplaats (wijziging bouwvergunning 2002/60) 2004/34 - voorwaardelijk		2002		uitbreiding gewenst van het machinepark, ruimte nodig voor houtopslag; omwille van de brand-veiligheid is het aangewezen beide delen te scheiden; uitbreiding werknemers	
44	Gemeentelijk containerpark	containerpark	Heuvelstraat	Afd 2 Sectie D Nr 206r2	zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's		▪ bouwen van een industriegebouw 1989/44 ▪ verharden van de gemeentelijke stapelplaats 2000/170 ▪ uitbreiding van de gemeentelijke werkplaats 2001/95 ▪ milieuvergunning tot 2013		1989		uitbreiding gewenst met een verdubbeling van de bestaande oppervlakte (48 a)	
45	Claes	zeilmakerij	Steenovenstraat 14C	Afd 2 Sectie D Nr 372I	zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's		▪ geen milieuvergunning (waarschijnlijk ook geen nodig) ▪ 1991/36 bedrijfshal met kantoorruimte		1992	41a 82ca		
46	JARO BVBA	gereedschapsmakerij, frezen, draaien, metaalbewerking	Kersenlaan 4	Afd 1 Sectie A Nr 147s5 – 147y4	woongebied		▪ geen milieuvergunning, enkel voor de opslag van gas (1997) ▪ tuinhuis 1999/104 ▪ woonhuis 1963/10030		▪ woning 1969 ▪ tuinhuis 1999	8a 20ca + 7a 20ca	bedrijfs-gebouw van 250 m², op termijn 600 m²	
47	BENDEC	lakkerij	Oude Heerstraat 11	Afd 1 Sectie A Nr 287	zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's		▪ milieuvergunning 1998, 2001, 2007 ▪ 1993/53 bedrijfsgebouw en woning ▪ 1998/44 uitbreiding lakkerij – regularisatie aanbouwloods en -garage ▪ 2001/90 uitbreiding lakkerij	PV dd. 02/05/1998 regularisatie aanbouwloods en -garage	1994	59a	uitbreiding gewenst in achterliggend agrarisch gebied (1ha 20a in eigendom): automatische lakstraat 2000m², parking, buffer	
48	Beyen Roel	onderhoud en herstelling, aan- en verkoop, invoer en uitvoer van auto's, lichte vrachtwagens en mobilhomes	Kruisstraat 12	Afd 2 Sectie B Nr 574r	▪ woongebied met landelijk karakter ▪ agrarisch gebied ▪ reservatiestrook voor de noordzuidverbinding	▪ vergunning d.d. 12/02/1976 – V1975/2008 ▪ vergunning dd. 09/12/1976 – V1976/2006	▪ bouwen van een woning d.d. 04/02/1977 (1977/8) ▪ geen milieuvergunning		1980	20a 21ca	volwaardige onderhouds-werkplaats met inpandigestallings-mogelijkheid voor +/- 30 voertuigen voor onderhoud en herstelling met een oppervlakte van +/- 500m² met een	

Nr.	Naam	Activiteit	Straat	Kadaster-gegevens	Gewestplanbestemming	Verkaveling	Bouw-, milieu-vergunning	PV	Bouwjaar	Oppervlakte bedrijfs-terrein	Uitbreidings-behoefte	Aantal tewerk-gestelden
											hoogte van minimum 5.50	
49	Intérieur Artistique	schrijnwerkerij gespecialiseerd in maatwerk keukens, complexe interieurtoepassingen; specifieke behandelingen – bewerkingen	Stationsstraat 32	Afd 2 Sectie B Nr 606v - 606r	- woongebied - agrarisch gebied	- vervallen vergunning dd. 13/10/1969 – V1969/20022 - vervallen vergunning dd. 14/03/1994 – V1994/9	- bouwen van een woning voor 1962 - bouwen van een varkensstal dd. 23/12/1965 (1965/20039) - stopzetting agrarische activiteit en herbestemming als werkplaats 1980-1982	/	1954 woning 1966 stal		plaatsen van computer-gestuurde bewerkings-machines een totale benodigde bedrijfsoppervlakte van 460m²	



- 3 Agten-Deckers, De Vreedestraat 3
- 7 Cleaning Center De Locht (Abbiusi-Luyten),
Eindhovensebaan 28
- 8 Vennootschap Overath, Kattestraat 33
- 10 Autobanden De Condé, Peerderbaan 84
- 12 Vennootschap Immo Gielen, Hasseltsebaan 133
- 13 Schildermans, Hasseltsebaan 145
- 14 Leeters-Abrahams, Eikelbosstraat 4
- 15 Vennootschap Heja, Sint-Antoniusstraat 3
- 17 Gijbels Dominique, Overpelterbaan 58
- 18 Swinnen Walter, Hasseltsebaan 160
- 20 Essers, Geerstraat 32
- 22 NV EG KAYAS, Eikendreef 1
- 23 Ceyssens, Hasseltsebaan 135
- 24 KMW, Hasseltsebaan 194
- 25 Vervoersonderneming Martens, Lupinestraat 2
- 26 Jacky Snoeckx, Sint-Antoniusstraat 3
- 27 NV De Coster Lode Recycling, Peerderbaan 105
- 29 Berben, Comansweg 65
- 30 Berckmans R., Kerkhovensesteenweg 5
- 33 Kinable G., Bosstraat 12
- 36 Palmans, Hoksentstraat 19
- 37 Reynders E., Hoksentstraat 12
- 38 Serneels bvba, Kievitstraat 4
- 39 Swinnen P., Fazantenstraat 1
- 40 TBM Dakwerken Bosmans, Eindhovensebaan
- 41 Van Tongeren, Kamperbaan 112
- 42 Vanhelden, Ruitersbaan 21
- 47 BENDEC, Oude Heerstraat 11
- 48 Beyen Roel, Kruisstraat 12
- 49 Intérieur Artistique, Stationsstraat 32

Figuur 2: Situering geselecteerde zonevreemde bedrijven op gewestplan

RUP Zonevreemde Bedrijven

Gewestplan

Opgemaakt door:

Libost groep nv.
Raadgevend ingenieurs

Herckenrodesingel 101
3500 Hasselt

Opdrachtgever:

Gemeentebestuur Hechtel-Eksel

Deze inventarisatielijst heeft geleid tot een selectie van bedrijven (terreinen en gebouwen) die zonevremd gelegen zijn (in de tabel gemarkeerd in lichtgrijs). In de voorstudie bij dit RUP worden deze bedrijven beoordeeld volgens verschillende criteria om te bepalen welke in aanmerking komen voor opname in een RUP.

Hier wordt nogmaals duidelijk op een rij gezet welke bedrijven niet verder onderzocht dienen te worden in het kader van een RUP en waarom (conform de bestemming van het gewestplan, geen hoogdringendheid, ...).

NR.	NAAM	REDEN VOOR GEEN OPNAME IN HET RUP ZONEVREEMDE BEDRIJVEN
1	Cuyvers-Hoeben	gelegen in bosgebied geen bouwvergunning
2	Van Eylen-Durinck	magazijn - groothandel → = handelsfunctie; de bedrijfsfunctie wordt niet ter plaatse uitgeoefend
4	Luypaerts-Kleutghen	magazijn - winkel → = handelsfunctie; de bedrijfsfunctie wordt niet ter plaatse uitgeoefend
5	Mols-Camerlinckx	gelegen in natuurgebied geen milieu- of bouwvergunning
6	Janssen-Hendriks	verhuisd naar Steenovenstraat = KMO-zone
7	Vennootschap BEMAS	magazijn → de bedrijfsfunctie wordt niet ter plaatse uitgeoefend
10	Vennootschap BOWAR	magazijn, toonzaal, winkel → handelsfunctie, de bedrijfsfunctie wordt niet ter plaatse uitgeoefend
12	Roemers-Geuens	toonzaal → de bedrijfsfunctie wordt niet ter plaatse uitgeoefend activiteit is stopgezet → rommelmarkt → handelsfunctie
17	Geboers	gebouwen zijn gelegen in woongebied met landelijk karakter → geen gebouwen in agrarisch gebied
20	Habraken Patrick	regularisatiedossier ingediend
22	Gielen Jaak	geen milieu- of bouwvergunning
29	Anmadis	gebouwen zijn gelegen in woongebied met landelijk karakter → niet zonevremd
32	Farmac	opgenomen in het RUP "Borgveld en recreatie" dat momenteel in opmaak is
34	Kelchtermans	activiteit is stopgezet
36	Maribo	opgenomen in het RUP "Borgveld en recreatie" dat momenteel in opmaak is
37	P&S Fransen	handelsfunctie
45	Gilco	opgenomen in het RUP "Borgveld en recreatie" dat momenteel in opmaak is
45	Gemeentelijk containerpark	opgenomen in het RUP "Borgveld en recreatie" dat momenteel in opmaak is
47	Claes zeilmakerij	gelegen in geëigende zone (zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's)
48	JARO BVBA	gelegen in geëigende zone (woongebied)

Voor alle andere (31) bedrijven is vervolgens een inventarisatiefiche opgesteld⁶ met:

- algemene informatie: ligging, juridische bepalingen, activiteit en voorkomen;
- een beschrijving van de juridisch-planologische criteria;
- een beschrijving van de structureel-ruimtelijke criteria;
- een beschrijving van de hygiënische criteria;
- een beschrijving van de socio-economische criteria;
- een hypothese van het GRS met een beschrijving van de gewenste ontwikkeling van de deelruimte;
- een evaluatie met een aanduiding van de categorisering;
- een situering op het gewestplan met topografische kaart;
- een situering op de orthofoto;
- een situering op het kadasterplan;
- het formuleren van een advies voor de gewenste ontwikkeling.

Uit deze inventarisatie, op basis van studie en na overleg, werden 12 bedrijven aangeduid die in aanmerking komen voor een opname in het RUP zonevreemde bedrijven, met name:

Categorie 2: Uitbreiding mogelijk zonder schaalvergroting (max. 30%) met beperkingen naar aard van de nieuwe activiteit

1. Agten-Deckers
2. Autobanden De Condé
3. Vennootschap Immo Gielen
4. Swinnen Walter
5. Essers (Geertrans)
6. NV EG KAYAS
7. Van Tongeren

Categorie 4: Uitbreiding mogelijk met schaalvergroting en met beperkingen naar aard van de nieuwe activiteit

8. Schildermans
9. Gijbels Dominique
10. KMW
11. NV De Coster Lode Recycling
12. BENDEC

⁶ Zie bijlage.

4 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

Onderstaande tabel reikt de elementen van de bestaande juridische toestand aan voor de plangebieden en omgeving. De rechtstoestand van de verschillende gebieden is tevens aangeduid op de kaarten van de deelgebieden:

- bestaande juridische toestand: gewestplan (bestemmingen);
- bestaande juridische toestand: overige bepalingen (beschermingsgebieden, buurtwegen,...);
- bestaande juridische toestand: kadasterplan (eigendomsstructuur).

4.1 AGTEN-DECKERS

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Het bedrijf is volledig gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
RUP/BPA	/
Beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht	/
Vogel- en habitatrictlijngebied	Het bedrijf is volledig in vogelrichtlijngebied "Militair domein en vallei van de Zwarte Beek" (niet integraal te behouden) gelegen en grenst aan het habitatrictlijngebied "Vallei- en brongebied van de Zwarte Beek, Bolisserbeek en Dommel met heide en vengebieden".
Gebieden van het VEN/IVON	GEN "Vallei van de Grote Nete Bovenstrooms".
Natuureservaten	/
Beschermingszone waterwingebied	/
Voorkooprecht	/
Bouw- of verkavelingsvergunningen	Een bouwvergunning voor het bouwen van een woning en schrijnwerkerij 1970/20022.
Milieuvergunningen	Goedgekeurd.
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	Er is een PV opgemaakt voor wat betreft het wederrechtelijk bouwen/instandhouden van de schrijnwerkerij niet conform de vergunning en het bouwen van een paardenstal. Er is nog een tweede PV opgemaakt maar dat is verjaard. Er is een vergunning afgeleverd voor 250 m ² maar er is 600 m ² gebouwd. De vergunde 250 m ² is te klein voor een schrijnwerkerij en dakwerken. In de loop van de tijd heeft de bedrijfsleider echter steeds mondelinge toestemming gekregen tot uitbreiding van zijn bedrijf zonder dat hier schriftelijke bevestiging van werd gegeven in de vorm van vergunningen.
Planologisch attest	/

Libost-Groep nv. ontwerp- en adviesbureau

4.2 AUTOBANDEN DE CONDÉ

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Het bedrijf is gedeeltelijk gelegen in woongebied en gedeeltelijk in agrarisch gebied. Het bedrijf is ook gelegen in de reservatiestrook van de Noord-zuidverbinding (N74).
RUP/BPA	/
Beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht	/
Vogel- en habitatrictlijngebied	/
Gebieden van het VEN/IVON	/
Natuureservaten	/
Beschermingszone waterwingebied	/
Voorkooprecht	/
Bouw- of verkavelingsvergunningen	of ▪ Een bouwvergunning voor verbouwing en de uitbreiding van het autobandenbedrijf 1982/00062. ▪ Een bouwvergunning voor de uitbreiding van de bestaande industriehal en de afbraak van het woonhuis 1986/00052. ▪ Een bouwvergunning voor de verbouwing van een woning 2003/00016.
Milieuvergunningen	/
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	/
Planologisch attest	/

4.3 VENNOOTSCHAP IMMO GIELEN

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Het bedrijf is gedeeltelijk gelegen in woongebied en gedeeltelijk in bosgebied.
RUP/BPA	/
Beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht	/
Vogel- en habitatrictlijngebied	/
Gebieden van het VEN/IVON	/
Natuureservaten	/
Beschermingszone waterwingebied	/
Voorkooprecht	/
Bouw- of verkavelingsvergunningen	of ▪ Een bouwvergunning voor het bouwen van een bedrijfsgebouw van 25x15m.

Type	In of grenzend aan het projectgebied
	▪ Een weigering van de bouwvergunning voor het uitbreiden van de werkplaats en het magazijn 1987/00078. ▪ Een weigering van een regularisatie van een bestaand bedrijf 1992/00058. ▪ Een regularisatie van een verbouwing 1992/00145.
Milieuvergunningen	Goedgekeurd.
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	Er werden drie PV's opgesteld voor de bedrijfsgebouwen, het werkhuis, de spuitcabine, de open loods en de groene boogloods. Een afbraakdossier werd ingediend voor alle gebouwen en constructies, behalve de vergunde werkplaats en de spuitcabine. Indien het terrein in die situatie hersteld wordt, kan het als behoorlijk vergund beschouwd worden.
Planologisch attest	Het bedrijf is opgestart met de procedure voor een goedgekeurd planologisch attest. Deze procedure bevond zich, bij de opstart van dit SBPA nog in de beginfase en er zijn dus nog helemaal geen uitspraken gedaan.

4.4 SWINNEN WALTER

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Het bedrijf is gedeeltelijk gelegen in woongebied met landelijk karakter en gedeeltelijk in agrarisch gebied.
RUP/BPA	/
Beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht	/
Vogel- en habitatrictlijngebied	Het bedrijventerrein is zelf niet gelegen in vogelrichtlijngebied, maar achter het bedrijf is wel een vogelrichtlijngebied aangeduid. Datzelfde gebied is eveneens geselecteerd als habitatrictlijngebied, een klein gedeelte is hier ook geselecteerd als GEN-gebied.
Gebieden van het VEN/IVON	Het bedrijf is niet gelegen in gebieden van het VEN/IVON. Een klein gedeelte van het achterliggende habitatrictlijngebied is geselecteerd als GEN-gebied.
Natuurreservaten	/
Beschermingszone waterwingebied	/
Voorkooprecht	/
Bouw- of verkavelingsvergunningen	Een bouwvergunning voor het plaatsen van een luifel en garage 1978/00065.
Milieuvergunningen	/
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	/
Planologisch attest	/

4.5 ESSERS (GEERTRANS)

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Het bedrijf is gedeeltelijk gelegen in woonuitbreidingsgebied en gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
RUP/BPA	/
Beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht	/
Vogel- en habitatrictlijngebied	Vogelrichtlijngebied "Bocholt, Hechtel-Eksel, Meeuwen-Gruitrode, Neerpelt en Peer".
Gebieden van het VEN/IVON	/
Natuurreservaten	/
Beschermingszone waterwingebied	/
Voorkooprecht	/
Bouw- of verkavelingsvergunningen	Een bouwvergunning voor het bouwen van een loods 1972/20022.
Milieuvergunningen	Het bedrijf Essers (Geertrans) beschikt niet over een milieuvergunning. Gezien de activiteiten (stallen van voertuigen, andere dan personenwagens, onderhoud van voertuigen en de opslag van gevaarlijke producten, ...) die het bedrijf uitoefent, moeten zij wel een milieuvergunning hebben.
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	/
Planologisch attest	/

In het kader van het afbakeningsproces van de agrarische en de natuurlijke structuur werd het herbevestigd agrarisch gebied "Gebied 63 Landbouwgebieden rond Eksel" bij besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2007 aangeduid in de Regio Neteland. Het betreft het agrarisch gebied dat gelegen is ten zuiden en ten oosten van Eksel, ten noorden van Hechtel en tussen de N74 en de N715.

Het bedrijf Essers is gelegen binnen de afbakening van dit herbevestigd agrarisch gebied. Dit bedrijf is historisch gegroeid op deze locatie en bestaat reeds sinds 1972 toen de eerste bouwvergunning werd afgeleverd. Deze percelen worden dus al 36 jaar niet meer door de landbouw gebruikt. Een verdere bestemming van dit bedrijf op deze locatie wordt dus niet beschouwd als een inname van effectief landbouwgebied dat nog als zodanig zou gebruikt worden. Er zijn dan ook geen significante effecten op de bestaande landbouwbedrijven, zeker niet indien in het RUP een voldoende buffering naar het landschap wordt voorzien.

4.6 NV EG KAYAS

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Het bedrijf is volledig gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
RUP/BPA	/
Beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht	/
Vogel- en habitatrictlijngebied	Het bedrijf is gelegen in het habitatrictlijngebied "Vallei- en brongebied van de Zwarte Beek, Bolisserbeek en Dommel met heide en vengebieden". In de nabije omgeving wordt een vogelrichtlijngebied ("Militair domein en Vallei van de Zwarte Beek" – niet integraal te behouden) afgebakend. Er werd een passende beoordeling doorgevoerd voor dit bedrijf die de negatieve effecten naar de omgeving bestudeert en beoordeelt. De conclusie van deze passende beoordeling is dat er geen mitigerende of milderende maatregelen dienen genomen te worden aangezien er geen negatieve invloeden te verwachten zijn.
Gebieden van het VEN/IVON	Het bedrijf is gelegen in het GEN-gebied "Vallei van de Grote Nete bovenstrooms".
Natuurreservaten	/
Beschermingszone waterwingebied	/
Voorkooprecht	/
Bouw- verkavelingsvergunningen	of ▪ Een bouwvergunning voor het bouwen van een champignonkwekerij 1986/00071. ▪ Een bouwvergunning voor het uitbreiden van een champignonkwekerij 1991/00072.
Milieuvergunningen	Een nieuwe milieuvergunning werd aangevraagd en is inmiddels verkregen voor het vleesverwerkend bedrijf met de magazijnen.
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	/
Planologisch attest	/

4.7 VAN TONGEREN

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Het bedrijf is gedeeltelijk gelegen in woongebied en gedeeltelijk in natuurgebied.
RUP/BPA	/
Beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht	/
Vogel- en habitatrictlijngebied	Het bedrijf wordt omgeven door het habitatrictlijngebied

Libost-Groep nv. ontwerp- en adviesbureau

Type	In of grenzend aan het projectgebied
	"Vallei- en brongebied van de Zwarte Beek, Bolisserbeek en Dommel met heide en vengebieden" maar er niet in gelegen is. Het bedrijf is wel gelegen in het vogelrichtlijngebied "Militair domein en Vallei van de Zwarte Beek". Er werd een passende beoordeling doorgevoerd voor dit bedrijf die de negatieve effecten naar de omgeving bestudeert en beoordeelt. De conclusie van deze passende beoordeling is dat er geen mitigerende of milderende maatregelen dienen genomen te worden aangezien er geen negatieve invloeden te verwachten zijn.
Gebieden van het VEN/IVON	Het bedrijf wordt ook omgeven door het afgebakende GEN-gebied "Stuifzandcomplexen van Hechtel".
Natuurreservaten	/
Beschermingszone waterwingebied	/
Voorkooprecht	/
Bouw- verkavelingsvergunningen	of ▪ Een bouwvergunning voor het bouwen van een showroom 1966/10008. ▪ Een bouwvergunning voor het uitbreiden en saneren van een garage 1992/00039.
Milieuvergunningen	Het bedrijf beschikt over een goedgekeurde milieuvergunning.
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	/
Planologisch attest	/

4.8 SCHILDERMANS

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Het bedrijf is gedeeltelijk gelegen in woongebied met landelijk karakter en gedeeltelijk in agrarisch gebied.
RUP/BPA	/
Beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht	/
Vogel- en habitatrictlijngebied	/
Gebieden van het VEN/IVON	/
Natuurreservaten	/
Beschermingszone waterwingebied	/
Voorkooprecht	/
Bouw- verkavelingsvergunningen	of ▪ Een bouwvergunning voor het bouwen van een woonhuis 59/894. ▪ Een bouwvergunning voor het plaatsen van een luifel boven bestaande benzinepompen 59/84.

Type	In of grenzend aan het projectgebied
	- Een bouwvergunning voor het uitbreiden van een woning en garagewerkplaats 58/94. - Een bouwvergunning voor het vervangen van ondergrondse opslagtanks en aanleggen van een lekdichte piste 188/00. - Bouwvergunning voor werken korte termijn planologisch attest B2004-169: aanleg vloerplaat in aansluiting op woongebied, afbreken paardenstal, aanleg 5.00 m brede buffer.
Milieuvergunningen	Het bedrijf Schildermans beschikt over een goedgekeurde milieuvergunning voor het veranderen van een bestaand vergund bevoorradingsstation voor motorvoertuigen. De milieuvergunning voor het opslaan op dezelfde plaats van nog 5 bijkomende voertuigwrakken bovenop het reeds vergunde aantal, werd geweigerd.
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	Voor de aanleg van een opgehoogde parking voor het opslaan van gebruikte voertuigen en het oprichten van een loods in betonnen palen en een golfplaten dak werd geen vergunning afgeleverd en werd een PV opgesteld.
Planologisch attest	Het bedrijf Schildermans beschikt over een goedgekeurd planologisch attest (PA2004/169) dat een uitbreiding toelaat van het bedrijf met een betonnen vloerplaat van 15 x 24 m groot.

4.9 GIJBELS DOMINIQUE

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Het bedrijf is gedeeltelijk gelegen in woongebied en gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
RUP/BPA	/
Beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht	/
Vogel- en habitatrictlijngebied	Het bedrijf ligt in het vogelrichtlijngebied "Bocholt, Hechtel-Eksel, Meeuwen-Gruitrode, Neerpelt en Peer" waarvan het behoud niet integraal wordt vooropgesteld.
Gebieden van het VEN/IVON	/
Natuureservaten	/
Beschermingszone waterwingebied	/
Voorkooprecht	/
Bouw- of verkavelingsvergunningen	- Een bouwvergunning voor het bouwen van een woonhuis, werkplaats en toonzaal 1987/00079. - Een bouwvergunning voor het plaatsen van een zandolie- en vetvanger 1993/00139. - Bouwvergunning voor werken korte termijn

Type	In of grenzend aan het projectgebied
	planologisch attest: regularisatie van de uitbreiding van de bestaande werkplaats (90 m²) en een uitbreiding van het diagnosecentrum voertuigen en airco met een gelijkvloerse oppervlakte van 559,50 m² en 216,00 m² op de verdieping. Een bouwvergunning werd geweigerd voor de uitbreiding van een bestaande garage (1992/00069), voor de regularisatie van een afdak en betonverharding (1995/00012) en een tweede keer voor de regularisatie van een afdak en betonverharding (1995/00082).
Milieuvergunningen	Het bedrijf Gijbels Dominique beschikt over een goedgekeurde milieuvergunning.
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	/
Planologisch attest	Een goedgekeurd planologisch attest dd. 22 augustus 2005 (enkel plannen korte termijn, geen lange termijn).

In het kader van het afbakeningsproces van de agrarische en de natuurlijke structuur werd het herbevestigd agrarisch gebied "Gebied 63 Landbouwgebieden rond Eksel" bij besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2007 aangeduid in de Regio Neteland. Het betreft het agrarisch gebied dat gelegen is ten zuiden en ten oosten van Eksel, ten noorden van Hechtel en tussen de N74 en de N715.

Het bedrijf Gijbels D. is gelegen binnen de afbakening van dit herbevestigd agrarisch gebied. Het bedrijf is hier gelegen sinds 1987 en de percelen zijn sinds dan (reeds 21 jaar) niet meer in agrarisch gebruik geweest. Het betreft bovendien slechts een beperkt deeltje agrarisch gebied. Er kan gesteld worden dat een verdere bestendiging van dit bedrijf op deze locatie dus niet beschouwd wordt als een inname van effectief landbouwgebied dat nog als zodanig zou gebruikt worden. Er zijn dan ook geen significante effecten op de bestaande landbouwbedrijven.

4.10 KMW

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Het bedrijf is gelegen in een KMO-zone. Bij uitbreiding zal het nieuwe gedeelte van het bedrijf in agrarisch gebied komen te liggen.
RUP/BPA	/
Beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht	/
Vogel- en habitatrictlijngebied	Het bedrijf (en de volledige KMO-zone) is gelegen in het vogelrichtlijngebied "Militair domein en Vallei van de Zwarte Beek" waarvoor geen integraal behoud is voorop gesteld. De KMO-zone is niet gelegen in habitatrictlijngebied, maar grenst er wel aan. Bij uitbreiding zou het habitatrictlijngebied "Vallei en brongebied van de Zwarte Beek, Bolisserbeek en Dommel met heide en vengebieden" aangesneden moeten worden. Er werd een passende beoordeling doorgevoerd voor dit bedrijf die de negatieve effecten naar de omgeving bestudeert en beoordeelt. De conclusie van deze passende beoordeling is dat er geen mitigerende of milderende maatregelen dienen genomen te worden aangezien er geen negatieve invloeden te verwachten zijn.
Gebieden van het VEN/IVON	Achter de KMO-zone is een gebied geselecteerd als GEN "De boven- en middenloop Zwarte Beek". Het bedrijf is echter zelf niet gelegen in dit gebied. Ook indien uitbreiding zou plaatsvinden, komt deze niet in het GEN-gebied te liggen; de uitbreiding zou er wel aan grenzen.
Natuurreservaten	/
Beschermingszone waterwingebied	/
Voorkooprecht	/
Bouw-verkavelingsvergunningen	of ▪ Een bouwvergunning voor de uitbreiding van het atelier 1986/00006. ▪ Een bouwvergunning voor de uitbreiding van de bestaande constructiehal 1990/00069. ▪ Een bouwvergunning voor het bouwen van nieuwe burelen en aanpassingswerken aan de bestaande burelen 1995/00015.
Milieuvergunningen	Het bedrijf beschikt over een goedgekeurde milieuvergunning.
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	/
Planologisch attest	/

4.11 NV DE COSTER LODE RECYCLING

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Het bedrijf is gedeeltelijk gelegen in woongebied, gedeeltelijk in agrarisch gebied en gedeeltelijk in gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's.
RUP/BPA	/
Beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht	/
Vogel- en habitatrictlijngebied	/
Gebieden van het VEN/IVON	/
Natuurreservaten	/
Beschermingszone waterwingebied	/
Voorkooprecht	/
Bouw-verkavelingsvergunningen	of ▪ Een bouwvergunning voor het bouwen van een loods dd. 27/12/1993. ▪ Een bouwvergunning voor de bouw van een loods dd. 06/02/1995. ▪ Een bouwvergunning voor het afbreken van een woning en bouwen van een industriehal voor sorteren en stockeren van afbraakmateriaal en burelen dd. 12/12/2001. ▪ Een bouwvergunning voor de regularisatie van de tankpiste, garages, weegschaal, bureelindeling, conciërgewoning, gevels van burelen en omkleden van de bestaande hal conform de nieuwe hal dd. 07/01/2004. ▪ Bouwvergunning voor werken korte termijn planologisch attest B2004-145: regularisatie opslagruimte van materialen, zand en aarde in open lucht en toegangsweg op perceel nr. 289c2 en de aanleg van de buffer.
Milieuvergunningen	Het bedrijf beschikt over een goedgekeurde milieuvergunning.
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	/
Planologisch attest	Goedgekeurd planologisch attest PA2003/02.

4.12 BENDEC

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Het bedrijf is volledig gelegen in gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Het bedrijf heeft echter een uitbreidingsbehoefte die bij realisatie in agrarisch gebied komt te liggen.
RUP/BPA	/
Beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht	/
Vogel- en habitatrictlijngebied	/
Gebieden van het VEN/IVON	/
Natuurreservaten	/
Beschermingszone waterwingebied	/
Voorkooprecht	/
Bouw- of verkavelingsvergunningen	▪ Een bouwvergunning voor het bouwen van het bedrijfsgebouw en een woning (1993/53). ▪ Een bouwvergunning voor de uitbreiding van de lakkerij en de regularisatie van de aanbouwloods en –garage. ▪ Een bouwvergunning voor de uitbreiding van de lakkerij.
Milieuvergunningen	Het bedrijf beschikt over een goedgekeurde milieuvergunning (1998, 2001, 2007).
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	Er werd een PV opgesteld voor de regularisatie van de aanbouwloods en de –garage.
Planologisch attest	/

5 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

5.1 AGTEN-DECKERS



Het bedrijf is historisch gegroeid op deze locatie en werd opgericht in 1970.

Het bedrijf bestaat uit het woonhuis met achterliggend de schrijnwerkerij. Het woonhuis is een open bebouwing in de typische stijl van de jaren '60-'70. De woning heeft één bouwlaag en een zadeldak.

De achterliggende schrijnwerkerij is een grootschaliger gebouw van één bouwlaag en een plat dak.

Het woonhuis en de schrijnwerkerij zijn fysisch niet met elkaar verbonden maar men kan wel zeer gemakkelijk het ene of het andere bereiken over een in betonstraatstenen verharde koer.

De toegang tot het bedrijf, maar ook tot de woning ligt aan de linkerkzijde (zuidoosten) van de gebouwen en is aangelegd in een halfverharding (grind). De toegang is vrij breed aangezien hier ook vrachtverkeer plaatsvindt.

Langs de andere zijde van de woning en het bedrijfsgebouw ligt wat materiaal opgestapeld in open lucht. Hier is ook een paardenstal gebouwd aansluitend aan de schrijnwerkerij.

De voortuin van de woning is aangelegd en goed onderhouden.

5.2 AUTOBANDEN DE CONDÉ



Dit bedrijf is grootschalig zowel in zijn bebouwde als in zijn onbebouwde oppervlakte.

Het bedrijf bestaat uit één grote bedrijfshal waarin zowel het werkhuis als de kantoren en de onthaalreceptie voor de klanten in zitten.

Voor het bedrijfsgebouw is een grote oppervlakte verhard in asfalt. Deze grote verharde oppervlakte wordt links voor het gebouw toch een beetje gebroken door een zeer beperkte groenstructuur van hagen die aanduiding geven van de parkeerplaatsen voor wagens. Hier staat ook een vrij groot reclamepaneel.

Langs de voorzijde van het bedrijf zitten 8 grote poorten die dienst doen als rechtstreekse toegang tot het gebouw en dit zowel voor personenwagens als voor vrachtwagens.

De bedrijfswoning is op een afzonderlijk perceel ingeplant maar staat toch een beetje voor de hal. Deze woning bestaat uit één bouwlaag en een plat dak en bevindt zich in zeer goede staat. De woning heeft ook een volledig (recent) aangelegde tuin en is door een haagstructuur ook min of meer afgescheiden van het bedrijf.

Aan de achterzijde van het bedrijf ligt op een vrij smalle strook nog wat materiaal in open lucht gestockeerd. Er is langs de achterzijde weinig tot geen buffering naar het omliggende landbouwgebied.

5.3 VENNOOTSCHAP IMMO GIELEN

Op dit perceel staat een woonhuis ingeplant binnen de zone die volgens het gewestplan als woongebied is ingekleurd. De woning telt één bouwlaag en een samengestelde dakvorm.

Op een afstand van ongeveer een 70-tal meter van de woning is dan een grote bedrijfshal opgericht die dienst doet als werkplaats. Daar tegenaan is een spuitcabine gebouwd aan de zijkant en langs achteren een stapelplaats. Deze bedrijfsgebouwen kennen één bouwlaag en hebben verschillende dakvormen; een zadeldak, een plat dak en een lessenaarsdak.

Qua bebouwing is er verder nog een kleine houten chalet ingeplant op het terrein en helemaal achteraan op het terrein een oude boogloods.

Voor wat betreft de verharding loopt er een oprit vanaf de straat tot aan de woning en dan ook verder door naar de bedrijfsgebouwen, de chalet en de boogloods. Deze wegen zijn in verschillende verhardingssoorten aangelegd (kiezel, beton, klinkers, kasseien). Tussen de grote bedrijfshal en de boogloods is een grote betonnen plaat aangelegd.

Alle gebouwen, het woonhuis inclusief, zijn volledig ingebed in een bosstructuur die gekapt werd ter realisatie van de gebouwen. De gebouwen zijn nauwelijks zichtbaar van de straatkant of de achterzijde van het perceel door die dichte bosstructuur.

5.4 SWINNEN WALTER



De gebouwen kennen drie verschillende typologieën. Enerzijds is er het woonhuis met één bouwlaag en een zadeldak en wit geverfd. Voor het woonhuis was er een benzinestation ingeplant met het typische uitzicht van een vrij hoog afdak waar de pompen onder stonden. De pompen zijn ondertussen verwijderd, maar de luifel bestaat nog steeds.

Verder staan er achter het woonhuis nog twee gebouwen waarvan de eerste (effectieve) werkplaats in baksteen is opgetrokken met één bouwlaag en een licht zadeldak. Deze werkplaats heeft één grote poort. Het werkhuis staat niet rechtstreeks in fysieke verbinding met het woonhuis, maar is wel dadelijk toegankelijk via een soort binnenkoer tussen beide gebouwen.

Het tweede gebouw staat achter de werkplaats en doet dienst als stapelruimte. Qua constructie is dit geval veel minder waardevol door het gebruik van minder kwaliteitsvolle materialen. Het is gebouwd in een soort plaatmateriaal.

De toegang tot het bedrijf ligt rechts van het woonhuis. Hier kan men de werkplaats bereiken. Men kan niet rond de gebouwen rijden om via de andere zijde weer de rijweg te bereiken.

De verharding rond het werkhuis is aangelegd in grind.

De toegang tot het benzinestation is langs beide zijden mogelijk. De volledige zone voor het woonhuis is namelijk verhard in asfalt.

Naar het achterliggende agrarisch gebied is een groenbuffer aangelegd in de vorm van dennen op het einde van de percelen die in eigendom zijn van de zaakvoerder. Er is onmiddellijk achter het bedrijf geen groenbuffer naar de wei omdat de zaakvoerder hier ook eigenaar van is.

Naar de zijdelingse percelen is een groenbuffer opgetrokken in de vorm van een haag.

5.5 ESSERS (GEERTRANS)



Transportbedrijf Essers is gevestigd op een zeer groot open terrein. Op dit terrein is één grote bedrijfshal opgericht. Hierin zitten ook de kantoorfuncties vervat. Deze grote bedrijfshal omvat ook het opleidingscentrum van de VDAB voor vrachtwagenchauffeurs.

Verder komen er in de zuidwestelijke hoek nog twee kleine loodsen voor.

In het midden van het terrein komt er een carwash voor vrachtwagens voor.

Verder is het terrein onbebouwd. Het perceel waar de bedrijfshal op staat, heeft aan de randen verschillende parkeerplaatsen voor personenwagens en vrachtwagens. De rest van de terreinen wordt open gehouden voor de circulatie van de vrachtwagens maar ook als oefenterrein voor de VDAB. De VDAB heeft hier ook een klein leslokaaltje in prefab-bouw.

Achter de in beton verharde open ruimte waar de VDAB opleiding geeft, is nog een groot deel van het terrein in grind verhard. Dit is een restruimte waar een aantal aanhangwagens staan gestald.

De oostelijke grens van de bedrijfspercelen is volledig gebufferd met een houtkant naar het achterliggende landschappelijk waardevolle agrarische gebied. De noordelijke grens van het terrein is grotendeels gebufferd met een houtkant. Naar de woningen toe is weinig tot geen buffering voorzien, behalve aan de toegang tot het bedrijf. Daar is rechts van de toegang een brede houtkant aanwezig. Hier wordt ook deels onder geparkeerd.

Aan de toegang is een benzinepomp aanwezig.

5.6 NV EG KAYAS



Het bedrijf bestaat uit één groot bedrijfsgebouw waarin de verschillende bedrijfsfuncties (koelruimte, kantoren, ...) ondergebracht zijn. De kantoorfuncties bevinden zich in het voorste gedeelte van het gebouw, daar waar de bouwhoogte iets lager is als de rest van het gebouw.

Het gebouw telt één bouwlaag met een zadeldak. De hoogte van deze bouwlaag is wel hoger dan deze van één bouwlaag bij een normale woning. Het gebouw is opgetrokken in industriële materialen.

De bedrijfswoning is langs het bedrijf gelegen, op een afzonderlijk perceel. De woning kan volledig los van de bedrijfsgebouwen gezien worden. Het is een open bebouwing met één bouwlaag en een zadeldak.

Rond het gebouw is een verharding in beton aangelegd die breed genoeg is voor de circulatie van vrachtwagens.

Achter het bedrijf is nog een perceel weiland gelegen dat bij het bedrijf hoort. Hier is vrij recent op de rand een begroeiing aangeplant die ervoor moet zorgen dat het bedrijf naar het omliggende landschap (voornamelijk visueel) gebufferd wordt.

De perceelsranden zijn vormgegeven met kleine landschapselementen die voorkomen in het omgevende landschap. Aan de voorzijde en de zijkant van de bedrijfsgebouwen zijn dat voornamelijk bomenrijen.

5.7 VAN TONGEREN



Het bedrijf bestaat uit één bedrijfsgebouw dat zowel in baksteen als in industriële materialen is opgetrokken. Het gebouw telt één bouwlaag en een plat dak. In het voorste gedeelte van het bedrijfsgebouw zit een toonzaal gevestigd. Daarbij horen ook de kantoren. In het achterste gedeelte zit de werkplaats gevestigd.

Het gedeelte van het perceel dat voor het bedrijfsgebouw gelegen is, is volledig met kiezel verhard.

Links van het gebouw is een betonverharding aangelegd om de poorten van de werkplaats te bereiken.

Achter het bedrijfsgebouw staan oude autowrakken langs elkaar op een braakliggend stuk van het terrein dat van de straat kan worden afgesloten via een poort. Hier staan ook nog de restanten van wat een boogloods geweest is. Nu blijft er enkel nog de metalen constructie van de loods over.

De zijdelingse perceelsgrenzen zijn grotendeels beplant met hagen als buffer naar de burens.



5.8 SCHILDERMANS



Er zijn verschillende bedrijfsgebouwen aanwezig op het terrein. Zij hebben bovendien allemaal een andere typologie.

Het kortste naar de grote baan is het benzinestation gelegen met het typisch uitzicht van een luifel (vrij hoog) waar de pompen onder staan. De winkel en de kassa van het benzinestation zijn vervolgens gevestigd in het gebouw dat als hoofdfunctie de woonfunctie kent. De woonfunctie is aan de rechterkant (zuiden) gelegen, de bedrijfsfuncties aan de linkerkant (noordzijde). Hier zijn ook de kantoren in gevestigd van het bedrijf. Dit gebouw kent twee bouwlagen en een zadeldak.

Hierachter is de bedrijfshal gevestigd. Dit is een industriële hal van één bouwlaag en een plat dak.

Het gedeelte onder de luifel en het gedeelte private buitenruimte is in een klinkerverharding aangelegd. De toegang tot de bedrijfshal die langs de noordelijke perceelsgrens loopt, is aangelegd in een betonverharding.

Achter op het perceel staat nog een klein gebouwtje met plat dak dat als hondenhok dienst doet.

Het achterste gedeelte van het perceel is braakliggend. Dit doet zowel dienst als private buitentuin met speelruimte voor de kinderen als als stalplaats voor de takelwagens en een klein beetje opslag in open lucht.

Libost-Groep nv. ontwerp- en adviesbureau



Er is een haag aangeplant op de zuidelijke en de achterste perceelsgrens als buffering naar de burens en het achterliggende landschap. Op de noordelijke perceelsgrens is over een gedeelte een groenbeplanting voorzien. Op het achterste gedeelte van het perceel zijn ook jonge fruitbomen (hoogstam) aangeplant met als doel nog wat meer visuele buffering te realiseren.

5.9 GIJBELS DOMINIQUE



Het bedrijf bestaat uit twee verschillende delen, met name het woonhuis aan de straatzijde en de bedrijfshal achter het woonhuis. Het woonhuis is daarbij functioneel opgesplitst in twee delen. In het onderste gedeelte is de toonzaal gevestigd, in het bovenste gedeelte is het woonhuis gelegen. Dit gebouw kent twee bouwlagen en een zadeldak.

De achterliggende bedrijfshal sluit fysisch volledig aan op de toonzaal, maar is in tegenstelling tot het woonhuis opgetrokken in industriële materialen. De hal telt één bouwlaag en een plat dak.

De toegang tot het bedrijf en het achterliggende perceelsgedeelte, loopt langs de linkerzijde (noordelijk).

Het voorste gedeelte van het perceel is daarbij tot aan de achterzijde van de bedrijfshal verhard in kiezel. Vanaf daar ligt op het achterste gedeelte van het perceel een betonnen verharding.

Rechts van de bedrijfsgebouwen en achter de betonplaat is een strook in gazon aangelegd.

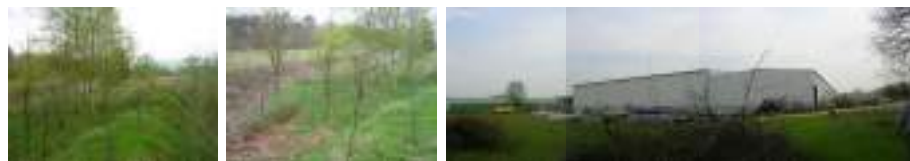
Op de betonplaat wordt wat materiaal in open lucht opgeslaan.

Het bedrijf is naar de zijdelingse burens gebufferd; aan de zuidelijke zijde met een haag over bijna de volledige lengte en vooraan enkele platen, aan de noordelijke zijde met een haag (in coniferen) langs het onbebouwde gedeelte en met platen langs het bebouwde gedeelte.

De achterzijde van het perceel is niet gebufferd naar het achterliggende landbouwlandschap.

Achter de bedrijfspcelen staat nog twee containers die dienst doen als opslagruimte. Zij staan in de wei die ook eigendom is van de zaakvoerder.

5.10 KMW



Dit is een groot bedrijf dat gevestigd is op de lokale KMO-zone. De gebouwen zijn zeer grootschalig en gebouwd met industriële materialen en een industrieel uitzicht. In het voorste deel zitten de kantoren in een min of meer afzonderlijk geheel. In de overige delen zitten de werkplaatsen. De gebouwen vormen nochtans één fysiek geheel en zijn gebouwd in een U-vorm met de opening naar het noorden gericht.



Rond de gebouwen is een rondweg aangelegd in grind. Zijdelings van deze weg zijn de terreinen braakliggend en liggen er hier en daar wat oude materialen maar bestaat het perceel verder voor het grootste deel uit braakliggend grasveld.



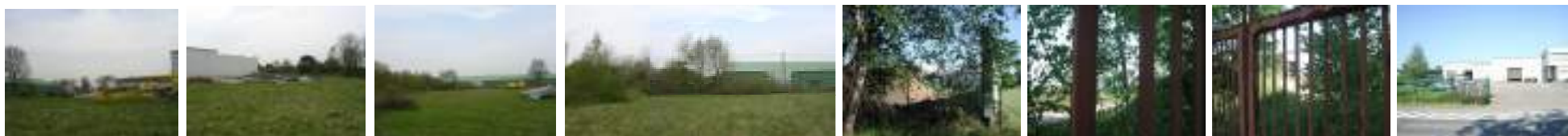
Vóór de gebouwen is er een ruime parking voor werknemers en bezoekers in asfalt aangelegd.

Langs de straatkant lijkt het alsof de volledige perceelsbreedte ingenomen is door gebouwen. Aan de linkerzijde is echter het braakliggende gedeelte van het perceel afgeschermd van de straatkant door middel van een lange wand van industriële platen (hetzelfde materiaal als de gebouwen).



Op de zuidelijke en de achterste perceelsgrens is een begroende talud (houtwal) aangelegd als buffer naar het militair domein en het GEN-gebied.

Op de noordelijke perceelsgrens is geen buffer aangelegd maar grenst het bedrijf aan het volgende bedrijf op de KMO-zone.



5.11 NV DE COSTER LODE RECYCLING



Op het terrein zijn twee grote bedrijfsgebouwen gevestigd. Het grootste van de twee gebouwen herbergt de sorteerhal en vooraan de kantoren, het kleinste van de twee gebouwen herbergt de functies wasplaats, stalling voertuigen, herstelwerkplaats en atelier.

De bedrijfsgebouwen zijn industriële grote hallen in industrieel materiaal opgetrokken met een goede kwaliteit zowel fysisch als qua vormgeving.

De grote hal is ongeveer 10.00 m hoog, de kleinere hal is ongeveer 6.00 m hoog (inclusief licht zadeldak).

Voor de burelen is een parking aangelegd in klinkers en met wat groenelementen. Naast de parking is de toegang tot de bedrijfshallen gelegen. De toegang komt uit tussen de twee bedrijfshallen. Hier is de onbebouwde ruimte aangelegd in een asfaltverharding.

Aan de buitenzijde van de gebouwen is de verharding in grind aangelegd.

Op het terrein staan veel wagens (lichte vracht, vrachtwagens, ...) gestald.

Achter de gebouwen liggen de puinhopen, het opvangbekken voor het regenwater en de breekinstallatie. De tussenliggende verharding is hier ook in grind.

Rondom het bedrijventerrein, behalve ten westen van de puinhopen, is het terrein omgeven door een brede houtkant (ook naar de woningen langs de Peerderbaan).

De buitenaanleg aan de straatzijde rond de kantoren en de grote bedrijfshal is goed onderhouden en mooi aangelegd met groenelementen (hagen, bomen) en grote rotsblokken.

5.12 BENDEC



Het terrein wordt bijna volledig ingenomen door één grote bedrijfshal die gerealiseerd werd in industriële bouwmaterialen. De bebouwing is qua schaal en materiaalgebruik overeenkomstig met deze van het naburige bedrijf NV De Coster Lode Recycling. De hal is ongeveer 10.00 m hoog.

In het midden van de voorgevel werd een kleine uitsprong gerealiseerd in andere materialen. In dit gedeelte van het gebouw zijn de hoofdingang en de kantoren ondergebracht.

Rond het bedrijf is een zone aangelegd als toegang voor gemotoriseerd verkeer en parking. Deze zone is verhard met kiezel.

Hier staan voor het gebouw nog enkele rekken om ramen in recht te stallen.

Er zijn geen groenelementen aanwezig op het terrein. Enkel ongeveer ter hoogte van de kantoren is een inspanning gedaan om met een beperkt aantal groenelementen de voortuinzone vorm te geven.

Er zijn eveneens geen groenelementen aanwezig die het terrein bufferen naar de omgeving.

6 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

6.1 ALGEMENE VISIE

Het uitvoeringsplan wil op een duurzame en ruimtelijk verantwoorde wijze ruimte creëren voor het behoud en de uitbreiding van zonevreemde lokale bedrijven wanneer dit ruimtelijk verantwoord kan worden. De afweging van wat toegelaten activiteiten, gebouwen en randvoorwaarden zijn, wordt bepaald op basis van de aard, de omvang en de locatie van de activiteit.

Het plan biedt rechtszekerheid voor bedrijven die onder bepaalde voorwaarden kunnen blijven bestaan en creëert hefboomen voor het realiseren van de gewenste ruimtelijke structuur onder meer door:

- het vermijden van ontwikkelingen die de gewenste ontwikkeling hypothekeren;
- het vaststellen van termijnen;
- het opleggen van bijkomende beheersmaatregelen.

Het plan creëert een juridisch kader waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden en beperkingen voor de betrokken bedrijven erg duidelijk worden.

6.2 ALGEMENE DOELSTELLINGEN

Voor de verschillende deelgebieden worden een aantal algemene ruimtelijke doelstellingen gehanteerd.

6.2.1 Kleinschaligheid beklemtonen

De zonevreemde bedrijven worden vaak gekenmerkt door kleinschaligheid en verwevenheid. Het is wenselijk dat dit beeld bewaard blijft. Het creëren van ruimte voor groei en rechtzekerheid is enkel wenselijk wanneer de lokale bedrijven inpasbaar zijn in de ruimtelijke schaal van de omgeving.

6.2.2 Beschermen van de woonomgeving

De woonkwaliteit van de bestaande woningen mag niet bedreigd of beperkt worden door sterke uitbreidingen of het wijzigen van de aard van de activiteiten. Het plan kan tevens adviezen formuleren of eisen vastleggen die geïmplementeerd moeten worden bij nieuwe stedenbouwkundige vergunningen. Dergelijke bepalingen kunnen betrekking hebben op het aanleggen van een kwaliteitsvolle buffer, het hanteren van afstandsregels en het toepassen van principes van de milieuzonering waardoor storende functies niet naar de woonzijde gericht mogen worden (ventilatoren, poorten, ramen en deuropeningen waar geluid en stof kunnen doordringen).

6.2.3 Intensief ruimtegebruik aanmoedigen

Door het nastreven van gekoppelde bebouwing en het beperken van ruimte voor parkeren worden de principes van het intensief ruimtegebruik geconcretiseerd. Hierdoor worden de bedrijven aangemoedigd om de beperkte ruimte intensiever te gebruiken en de nood aan bijkomende ruimte-inname beperkt wordt.

6.2.4 Ruimtelijke meerwaarden creëren

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals bepaald in sectorale of structuurplannen wordt nagestreefd door deze te sturen en/of meerwaarden te creëren. Enkele voorbeelden duiden dit aan:

- bufferstroken kunnen ingericht en beheerd worden met als doel een meervoudig gebruik toe te laten;
- bijkomende voet- en fietswegen kunnen aangelegd of hersteld worden ten behoeve van omwonenden of recreanten;
- natuur- en landschapswaarden kunnen versterkt worden;
- het waterbeleid kan geïmplementeerd worden;
- de kwaliteit van de ruimtelijke vormgeving kan verbeterd worden.

6.3 SPECIFIEKE DOELSTELLINGEN VOOR DE VERSCHILLENDE DEELGEBIEDEN

6.3.1 Agten-Deckers

Het bedrijf is historisch gegroeid op deze locatie. In de loop van de tijd heeft de bedrijfsleider echter steeds mondelinge toestemming gekregen tot uitbreiding van zijn bedrijf zonder dat hier schriftelijke bevestiging van werd gegeven in de vorm van vergunningen. Er is nu een schrijven van de Inspectie Limburg waarin gesteld wordt dat de bouwinbreuken gedoogd worden en dat ze niet meer zullen vervolgd worden;

Omwille van voorgaande redenen, zal het voor het bedrijf mogelijk zijn om op deze locatie gevestigd te blijven, mits voldaan wordt aan een aantal ruimtelijke randvoorwaarden:

- het RUP zal een bevestiging zijn van de bestaande toestand; het bedrijf kan niet meer verder uitbreiden;
- een groene buffering naar het omliggende landschap is noodzakelijk.

6.3.2 Autobanden De Condé

Het bedrijf is gelegen in de bebouwde ruimte, grenzend aan het overwegend open (agrarische) gebied en vlakbij het kruispunt met de N74.

Het bedrijf kan hier behouden worden onder volgende voorwaarden:

- het bedrijf blijft gesitueerd naar het knooppunt N74-Peerderbaan;
- voor de percelen die grenzen aan het agrarische gebied moet een openruimterandbeleid⁷ (zoals voorgesteld in het GRS) gevolgd worden;
- het behoud van kleine landschapselementen wordt vooropgesteld;
- er is slechts een beperkte uitbreiding van het bedrijf mogelijk; dat wil zeggen maximaal 30% van de bestaande bedrijfsoppervlakte waarbij het gaat om verbouwingen, aanbouwen en een efficiëntere bedrijfsorganisatie zonder dat dit een ruimtelijk tastbare schaalvergroting tot gevolg heeft.

⁷ Behoud en versterking van bestaande kleine landschapselementen in de woongebieden of op de perceelsgrenzen, voorzien van een mantelzone voor een vaste breedte op de achterste of aan het landbouwgebied rakende perceelsgrens waarbinnen enkel streekeigen beplanting is toegelaten en geen constructies of storende afsluitingen mogen opgetrokken worden, oude boomrecht, ...

6.3.3 Vennootschap Immo Gielen

Gezien de ligging van het bedrijf aan de rand van de woonkern en langs de "baan", kan het bedrijf behouden worden op deze locatie mits te voldoen aan volgende specifieke randvoorwaarden:

- de niet-vergunde gebouwen moeten worden afgebroken zodat het terrein in zijn oorspronkelijk vergunde situatie hersteld wordt;
- na herstel in de oorspronkelijk vergunde situatie kan het bedrijf beperkt uitbreiden; dat wil zeggen maximaal 30% van de bestaande , vergunde bedrijfsoppervlakte waarbij het gaat om verbouwingen, aanbouwen en een efficiëntere bedrijfsorganisatie zonder dat dit een ruimtelijk tastbare schaalvergroting tot gevolg heeft;
- daar waar niet-vergunde constructies afgebroken worden, moet het oorspronkelijke bos weer hersteld worden.

6.3.4 Swinnen Walter

De gewenste ruimtelijke structuur van het GRS Hechtel-Eksel kadert het bedrijf in de woonkern Hoef.

Voor (zonevreemde) bedrijvigheid wordt hier als voorwaarde gesteld dat ze alleen kan ontwikkeld worden als ze de schaal van de woonkern niet overschrijdt.

Omwille van deze wens uit het structuurplan kan het bedrijf slechts beperkt uitbreiden (maximaal 30% van de bestaande vergunde bedrijfsoppervlakte waarbij het gaat om verbouwingen, aanbouwen en een efficiëntere bedrijfsorganisatie zonder dat dit een ruimtelijk tastbare schaalvergroting tot gevolg heeft).

Naar de voorzijde is het bedrijf ingebed in het woonlint langs de "baan" en is het dus ruimtelijk gekaderd. Bijkomende eisen naar inrichting van de voortuinzone zijn wenselijk. Naar de achterzijde grenst het bedrijf aan agrarisch gebied. Hier wordt dan ook als bijkomende voorwaarde een landschappelijke inpassing van het bedrijf gevraagd aan de hand van voor dit landschap kenmerkende kleine landschapselementen.

6.3.5 Essers (Geertrans)

Het bedrijf is gelegen op de grens van Eksel met het open agrarische gebied. Het bedrijf kan op deze locatie behouden blijven aangezien er een zekere ruimtelijke en historische relatie is met het hoofddorp Eksel. Een herlocatie van dergelijk groot bedrijf dat veel verkeer van vrachtwagens met zich meebrengt, zou eveneens elders een inname van de open ruimte betekenen. Bovendien is dit financieel niet haalbaar. Naar verkeer toe worden geen bijkomende verkeersstromen verwacht aangezien het hier in feite enkel een bestendiging van de bestaande toestand betreft. Er is geen noemenswaardige uitbreiding van de bestaande bedrijfsgebouwen en het aantal vrachtwagens zal ongeveer hetzelfde blijven. De verkeersstromen die gegenereerd worden, kunnen hier bovendien vlot afgewikkeld worden in de richting van de noord-zuidverbinding zodat de vrachtwagens onmiddellijk toegang hebben tot het hogere wegnnet zonder de kern van Eksel aan te moeten snijden.

Belangrijke randvoorwaarde van het behoud van het bedrijf op deze locatie is:

- het behoud van kleine landschapselementen;
- voldoende buffering en ingroening van het bedrijventerrein naar de omgeving en dit om zowel een visuele afscherming naar het omliggende landschap en de woonwijk te bekomen als een landschappelijke integratie in het omliggende landschap;
- er is geen reële uitbreiding meer mogelijk.

6.3.6 NV EG KAYAS

Het betreft een historisch gegroeid bedrijf op deze locatie. Het bedrijf is pas sinds ongeveer een tweetal jaar overgenomen van de Vennootschap Benechamp door de NV EG KAYAS.

Aangezien de nieuwe bedrijfseigenaar uitbreidingsplannen heeft, verbeteringswerken aan de bestaande gebouwen wil uitvoeren die een kwaliteitsverbetering met zich zullen meebrengen en dit bedrijf heeft overgenomen zonder zich bewust te zijn van de problematiek van de zonevreemdheid, zal het mogelijk zijn om het bedrijf te behouden op de huidige locatie.

*Er werd een **passende beoordeling** doorgevoerd voor dit bedrijf die de negatieve effecten naar de omgeving bestudeert en beoordeelt. De conclusie van deze passende beoordeling is dat er geen mitigerende of milderende maatregelen dienen genomen te worden aangezien er geen negatieve invloeden te verwachten zijn.*

Het Departement Landbouw en Visserij gaf een positief advies met betrekking tot de beperkte uitbreiding van dit bedrijf omdat de landbouwstructuren niet al te veel worden aangetast.

Het behoud van het bedrijf op de huidige locatie gaat wel gepaard met een aantal strenge specifieke voorwaarden:

- de waardevolle beekvallei van de bovenloop van de Grote Nete en de Zwarte Beek maakt dat de vestiging van het bedrijf geen schade mag berokkenen aan het natuurlijke netwerk van kleine valleien;
- een uitbreiding is mogelijk maar zonder schaalvergroting (dus maximum 30% van de bestaande bedrijfsoppervlakte); deze uitbreiding wordt enkel toegestaan in functie van de bestaande uitbreidingsbehoeften van het bedrijf voor bijkomende koelruimten;
- de aard van de nieuwe activiteit wordt ook beperkt;
- er moet een sterke (voornamelijk visuele) buffering naar het omliggende landschap gerealiseerd worden.

6.3.7 Van Tongeren

De ligging van het bedrijf in een kleine woningconcentratie met woongebiedskenmerken maakt dat het bedrijf behouden kan worden op zijn huidige locatie gezien het ruimtelijk verenigbaar is met zijn omgeving. Aan de achterzijde grenst het bedrijf echter wel aan het natuurgebied.

*Er werd een **passende beoordeling** doorgevoerd voor dit bedrijf die de negatieve effecten naar de omgeving bestudeert en beoordeelt. De conclusie van deze passende beoordeling is dat er geen mitigerende of milderende maatregelen dienen genomen te worden aangezien er geen negatieve invloeden te verwachten zijn.*

In kader van deze ruimtelijke integratie zullen er dus specifieke randvoorwaarden opgelegd worden:

- een betere landschappelijke integratie door middel van een groene bufferzone, voornamelijk aan de achterzijde van het bedrijf, is essentieel;
- een uitbreiding van het bedrijf is mogelijk maar slechts in beperkte mate; dat wil zeggen maximaal 30% van de bestaande bedrijfsoppervlakte waarbij het gaat om verbouwingen, aanbouwen en een efficiëntere bedrijfsorganisatie zonder dat dit een ruimtelijk tastbare schaalvergroting tot gevolg heeft.

6.3.8 Schildermans

De gewenste ruimtelijke structuur van het GRS kadert het bedrijf Schildermans in de woonkern Hoef. Het GRS legt hier een heel specifieke randvoorwaarde op:

- bestaande bedrijven kunnen niet substantieel uitbreiden.

Het bedrijf beschikt over een goedgekeurd planologisch attest dat ook reeds een aantal randvoorwaarden specifiek voor dit bedrijf opneemt:

- uitbreiding is mogelijk maar moet via een SBPA (in dit geval nu een RUP) juridisch geregeld worden;
- een schaalvergroting is voor Schildermans wel mogelijk maar met beperkingen naar de aard van de nieuwe activiteit; de nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder minder storend werken dan de bestaande activiteiten zowel wat de aard als de dynamiek van de activiteit betreft.

Bijkomend wordt na onderzoek in het kader van dit RUP als randvoorwaarde gesteld dat:

- een buffering naar het achterliggende agrarisch gebied;
- buffering naar de aanliggende burelen om de overlast tot een minimum te beperken.

6.3.9 Gijbels Dominique

De gebouwen van het bedrijf liggen ingebed in het woonweefsel van de Overpelterbaan. Alhoewel de gebouwen iets grootschaliger zijn dan de omliggende woningen, kunnen zij toch behouden worden op deze locatie en kan het bedrijf zich verder ruimtelijke ontwikkelen mits voldaan wordt aan onderstaande specifieke randvoorwaarden:

- voldoende buffering en ingroening naar het omliggende woongebied en het achterliggende landschap;
- vrijwaren van de randen van verdichting en afwerking ervan naar de omgeving, het open ruimterandbeleid⁸ moet gevolgd worden;
- de toegelaten activiteiten worden beperkt; nieuwe activiteiten binnen het bestaande bedrijf moeten qua milieuhinder minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de aard als de dynamiek van de activiteit betreft.

⁸ Behoud en versterking van bestaande kleine landschapselementen in de woongebieden of op de perceelsgrenzen, voorzien van een mantelzone voer een vaste breedte op de achterste of aan het landbouwgebied rakende perceelsgrens waarbinnen enkel streekeigen beplanting is toegelaten en geen constructies of storende afsluitingen mogen opgetrokken worden, oude boomrecht, ...

6.3.10 KMW

Het bedrijf is gelegen op het lokale bedrijventerrein Hasseltsebaan nabij de rotonde met het op- en afrittencomplex van de N74. Aangezien het achterliggende gebied zeer belangrijk is voor wat betreft zijn natuurlijke waarde, is het essentieel dat bij de opmaak van het RUP rekening gehouden wordt met die belangrijke natuurwaarden en dat alle maatregelen genomen worden om deze natuurwaarde te beschermen en in stand te houden.

*Er werd een **passende beoordeling** doorgevoerd voor dit bedrijf die de negatieve effecten naar de omgeving bestudeert en beoordeelt. De conclusie van deze passende beoordeling is dat er geen mitigerende of milderende maatregelen dienen genomen te worden aangezien er geen negatieve invloeden te verwachten zijn.*

Belangrijke randvoorwaarden voor dit bedrijf zijn:

- sterke buffering en ingroening van het bedrijf ten opzichte van het achterliggende GEN-gebied én het naastliggende militair domein en dit niet enkel door middel van een groenscherm, maar bijkomend ook door een talud;
- het stand-still principe dat wordt aangehaald in het GRS Hechtel-Eksel mag echter niet impliceren dat de werking van de huidige bedrijven gehypothekerd wordt; dit principe impliceert immers dat het bedrijf naar de toekomst toe kan blijven functioneren.

6.3.11 NV De Coster Lode Recycling

Gezien het bedrijf voor een groot deel gelegen is in een geëigende zone (zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's) en zijn ligging nabij het knooppunt met de N74, kan het bedrijf op de huidige locatie behouden worden en zich verder ontwikkelen indien voldaan wordt aan onderstaande randvoorwaarden:

- er zal een perimeter worden vastgelegd waarbinnen het bedrijf nog kan uitbreiden;
- naar het achterliggende landschap moet een landschappelijke inkleding gerealiseerd worden; het open ruimterandbeleid⁹ moet gevolgd worden;
- naar het omliggende woongebied moet een buffering, zowel visueel als ruimtelijk en liefst ook naar geluid toe, gerealiseerd worden.

⁹ Behoud en versterking van bestaande kleine landschapselementen in de woongebieden of op de perceelsgrenzen, voorzien van een mantelzone voer een vaste breedte op de achterste of aan het landbouwgebied rakende perceelsgrens waarbinnen enkel streekeigen beplanting is toegelaten en geen constructies of storende afsluitingen mogen opgetrokken worden, oude boomrecht, ...

6.3.12 BENDEC

Gezien het bedrijf volledig gelegen is in een geëigende zone (zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's) en zijn ligging nabij het knooppunt met de N74, kan het bedrijf op de huidige locatie behouden worden en zich verder ontwikkelen indien voldaan wordt aan onderstaande randvoorwaarden:

- er zal een perimeter worden vastgelegd waarbinnen het bedrijf nog kan uitbreiden;
- naar het omgevende landschap moet een landschappelijke inkleding gerealiseerd worden; het open ruimterandbeleid¹⁰ moet gevolgd worden.

¹⁰ Behoud en versterking van bestaande kleine landschapselementen in de woongebieden of op de perceelsgrenzen, voorzien van een mantelzone voor een vaste breedte op de achterste of aan het landbouwgebied rakende perceelsgrens waarbinnen enkel streekeigen beplanting is toegelaten en geen constructies of storende afsluitingen mogen opgetrokken worden, oude boomrecht, ...

7 RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE

Op 29 juni werd het besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage van kracht (BS 19/06/2007). Dit besluit legt in de vorm van een schema de criteria vast die de dienst Veiligheidsrapportering hanteert om te beslissen of bij een gemeentelijk, een provinciaal of een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt. Tegelijkertijd traden ook de bepalingen in het decreet Ruimtelijke Ordening met betrekking tot de procedure voor adviesvraag voor het opstellen van een ruimtelijk veiligheidsrapport bij een ruimtelijk uitvoeringsplan, in werking. Concreet betekent dit dat alle voorontwerpen van ruimtelijke plannen sindsdien ter advies aan de dienst Veiligheidsrapportering dienen voorgelegd te worden, en dit ten laatste 21 dagen voor de plenaire vergadering.

Wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan een bestemmingswijziging beoogt, ziet de ruimtelijke veiligheidsrapportage erop toe dat door de nieuwe bestemming de preventie of de beperking van de gevolgen van zware ongevallen niet in het gedrang komt. Het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) onderzoekt, wanneer nodig de risico's.

In het decreet Ruimtelijke Ordening werden bepalingen ingevoegd die de ruimtelijke planner verplicht om rekening te houden met de aspecten van risico's van zware ongevallen van Seveso inrichtingen. Het Besluit RVR-criteria bevat de criteria om te beslissen of bij een ruimtelijk uitvoeringsplan effectief een ruimtelijk veiligheidsrapport vereist is. Om erop toe te zien dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het risico van zware ongevallen niet vergroot of de gevolgen van zware ongevallen niet ernstiger kunnen worden, definieerde de Vlaamse overheid zogenaamde aandachtsgebieden. Dit zijn gebieden die bij het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen bijzondere aandacht vragen:

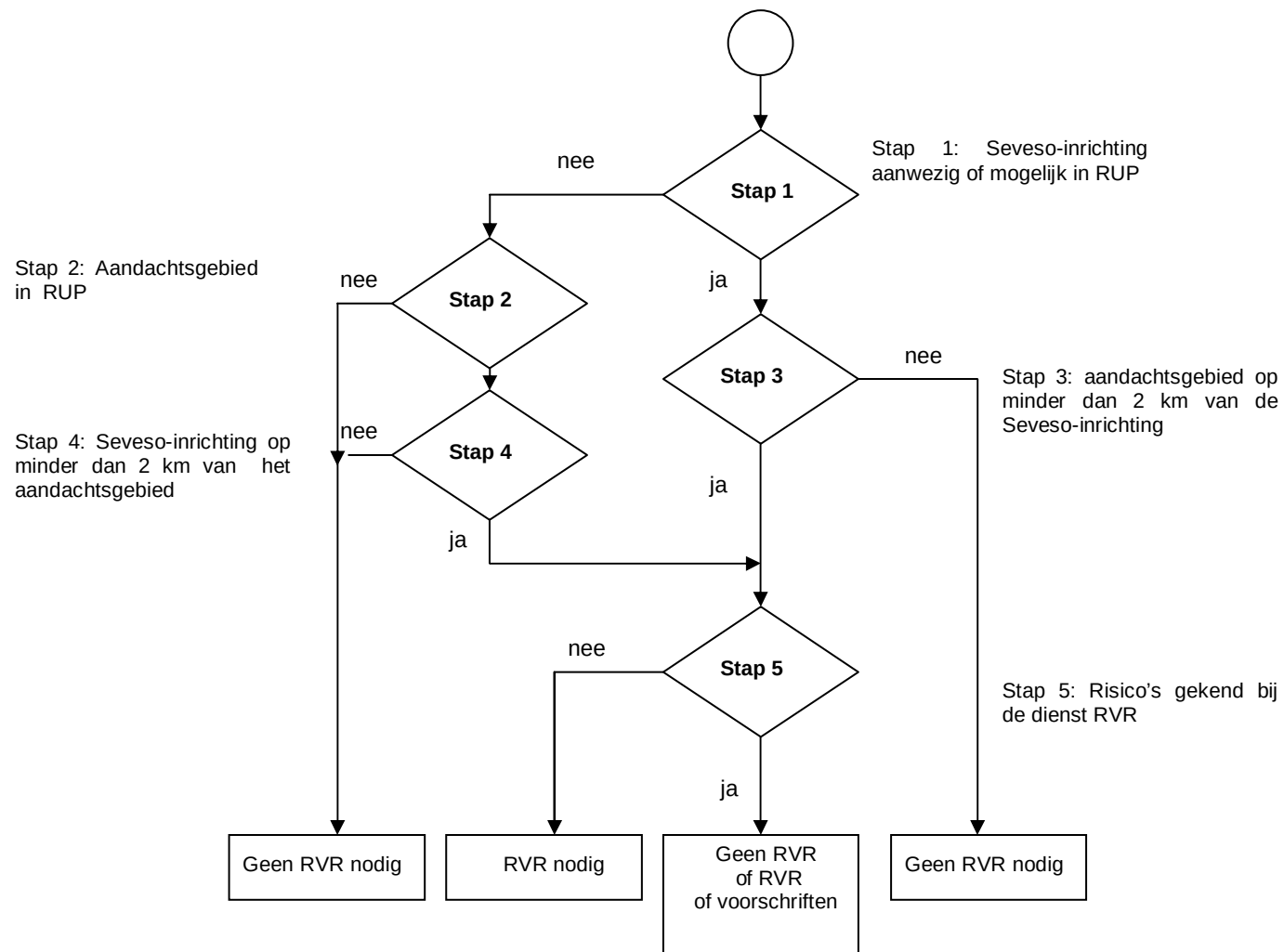
- ofwel vanwege de aanwezigheid van grote groepen van personen: woongebieden, druk bezochte gebouwen, belangrijke transportassen,.... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de gevolgen van een zwaar ongeval ernstiger kunnen maken door een hoger aantal menselijke slachtoffers;
- ofwel vanwege hun milieu- en/of natuurwaarde: waardevolle of bijzonder kwetsbare natuurgebieden,.... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de milieuschade mogelijk verhogen;
- ofwel vanwege de intrinsieke mogelijkheid om zware ongevallen te veroorzaken: externe gevarenbronnen. Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de kans op een zwaar ongeval, en aldus ook het risico van een zwaar ongeval, vergroten.

De Vlaamse overheid ontwikkelde een procedure die de wisselwerking tussen bestaande en/of geplande Seveso-inrichtingen enerzijds en bestaande en/of geplande aandachtsgebieden anderzijds moet bestuderen teneinde mogelijke

onverenigbaarheden reeds tijdens de planningsfase op te sporen en er op gepaste wijze op te reageren. Het moet voorkomen dat in de toekomst aandachtsgebieden te dicht bij Seveso-inrichtingen ingeplant worden (maar ook omgekeerd) waardoor mens of milieu aan te hoge risico's van zware ongevallen zouden blootgesteld worden. De ruimtelijke veiligheidsrapportage verbindt aldus het beleid ruimtelijke ordening met het industriële veiligheidsbeleid inzake risico's van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. In het ruimtelijke planningsproces moet rekening gehouden worden met de resultaten van het ruimtelijk veiligheidsrapport. Hierbij is het mogelijk dat (ontwerpen van) ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten bijgestuurd of aangepast worden.

Het RUP voorziet niet dat Seveso inrichtingen zich in het plangebied kunnen vestigen. Er zijn geen Seveso-inrichtingen op minder dan 2 kilometer van het aandachtsgebied gepland. De opmaak van een RVR is bijgevolg niet noodzakelijk.

Figuur 4: Beslissingsschema ruimtelijke veiligheidsrapportage



8 WATERTOETS

8.1 DECREET IWB

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (**decreet IWB**) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. De watertoets geeft uitvoering aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de opmaak van plannen, programma's en vergunningen, waarin wordt gesteld dat er bij eender welk nieuw initiatief geen schadelijk effect mag ontstaan of dat dit schadelijk effect zoveel mogelijk wordt beperkt en indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. Overeenkomstig het Decreet Integraal Waterbeleid dienen de beslissende overheden te onderzoeken of de betrokken activiteit een schadelijk effect op het watersysteem kan doen ontstaan dat vermijdbaar is.

De watertoets kan m.a.w. omschreven worden als het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de mogelijke schadelijke effecten van plannen, programma's of vergunningsbesluiten op het watersysteem. Doel is preventief te werk te gaan door reeds in een vroeg stadium het watersysteem mee te nemen in de afweging.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: *"ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".*

Elk nieuw initiatief waarvoor er een vergunning nodig is (een stedenbouwkundige, een milieuvergunning of een andere) en elk plan of programma, moet vóór de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden. Alleen wanneer er in geen geval schadelijke effecten voor water te verwachten zijn, zoals bij een jachtvergunning, dan zegt het gezond verstand dat de watertoets zonder voorwerp is.

Toont de watertoets aan dat het initiatief significante schade kan veroorzaken, dan moet men op zoek naar alternatieven of compenserende maatregelen. De beslissende overheid legt in de eerste plaats voorwaarden op om de schade te vermijden of zoveel mogelijk te beperken. Als dat niet kan, zal de beslissende overheid de maatregelen richten op herstellen van de schade. Voor schade in de categorie "infiltratie van hemelwater" of "ruimte voor water", bestaat een noodoplossing: waar herstel onmogelijk is, kan compensatie eventueel nog een oplossing bieden. Is er - in uitzonderlijke gevallen - geen aanvaardbaar alternatief of remedie mogelijk, dan zit er niets anders op dan de vergunning of de goedkeuring voor het plan of programma te weigeren.

8.2 WATERPARAGRAAF - WATERTOETSKAARTEN

De nota in bijlage omvat de bedrijfsfiches die opgemaakt werden als voorstudie van dit RUP. Voor de bedrijven die zodanig werden beoordeeld en gecategoriseerd dat ze worden opgenomen in dit RUP, werd ook een watertoets doorgevoerd. Deze werd bij de bedrijfsfiche opgenomen. Voor de uitgebreide watertoets, inclusief de bijhorende kaarten, verwijzen we dan ook naar de bijlage.

Hieronder wordt samengevat de conclusie weergegeven.

8.2.1 Agten-Dekcers

- Gezien het plangebied niet gelegen is in een mogelijk of overstromingsgevoelig gebied;
- gezien geen toename van de bebouwde oppervlakte maar enkel een bestendiging van de bestaande toestand;
- gezien de ligging in een matig gevoelig gebied wat betreft grondwaterstromingsgevoeligheid en gezien er geen effect op het grondwaterstromingspatroon zal zijn omdat er geen bijkomende bebouwing en verharding gerealiseerd wordt;
- gezien geen toename van de oppervlakte gebouwen en verhardingen, en geen toename van de ondergrondse constructies;
- gezien de richtlijnen van de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen zullen worden;

kan gesteld worden dat er geen schadelijke effecten ten aanzien van het verlies van waterbergend vermogen zullen zijn.

8.2.2 Autobanden De Condé

- Gezien het plangebied niet gelegen is in een mogelijk of overstromingsgevoelig gebied;
- gezien geen toename van de bebouwde oppervlakte maar enkel een bestendiging van de bestaande toestand;
- gezien de ligging in een matig gevoelig gebied wat betreft grondwaterstromingsgevoeligheid en gezien er geen effect op het

grondwaterstromingspatroon zal zijn omdat er geen bijkomende bebouwing en verharding gerealiseerd wordt;

- gezien geen toename van de oppervlakte gebouwen en verhardingen, en geen toename van de ondergrondse constructies;
- gezien de richtlijnen van de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen zullen worden;

kan gesteld worden dat er geen schadelijke effecten ten aanzien van het verlies van waterbergend vermogen zullen zijn.

8.2.3 Vennootschap Immo Gielen

- Gezien het plangebied niet gelegen is in een mogelijk of overstromingsgevoelig gebied;
- gezien geen toename van de bebouwde oppervlakte (afbraak bebouwing en beperkte uitbreiding met als resultaat 809 m² minder bebouwde oppervlakte) en een afname van de verharde oppervlakte;
- gezien de ligging in een matig gevoelig gebied wat betreft grondwaterstromingsgevoeligheid en gezien er geen effect op het grondwaterstromingspatroon zal zijn omdat er geen bijkomende bebouwing en verharding gerealiseerd wordt;
- gezien geen toename van de oppervlakte gebouwen en verhardingen, en geen toename van de ondergrondse constructies;
- gezien de richtlijnen van de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen zullen worden;

kan gesteld worden dat er geen schadelijke effecten ten aanzien van het verlies van waterbergend vermogen zullen zijn.

8.2.4 Swinnen Walter

- Gezien het plangebied niet gelegen is in een mogelijk of overstromingsgevoelig gebied;
- gezien een afname van de bebouwde oppervlakte en enkel een bestendiging van de bestaande toestand van de verharde oppervlakte;

- gezien de ligging in een matig gevoelig gebied wat betreft grondwaterstromingsgevoeligheid en gezien er geen effect op het grondwaterstromingspatroon zal zijn omdat er geen bijkomende bebouwing en verharding gerealiseerd wordt;
- gezien een afname van de oppervlakte gebouwen en verhardingen, en geen toename van de ondergrondse constructies;
- gezien de richtlijnen van de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen zullen worden;

kan gesteld worden dat er geen schadelijke effecten ten aanzien van het verlies van waterbergend vermogen zullen zijn.

8.2.5 Essers (Geertrans)

- Gezien het plangebied niet gelegen is in een mogelijk of overstromingsgevoelig gebied;
- gezien een zeer beperkte uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en enkel een bestendiging van de bestaande toestand van de verharde oppervlakte;
- gezien de ligging in een matig gevoelig gebied wat betreft grondwaterstromingsgevoeligheid en gezien er geen effect op het grondwaterstromingspatroon zal zijn omdat er slechts in beperkte mate bijkomende bebouwing gerealiseerd wordt (die voorheen reeds verharde oppervlakte was);
- gezien slechts een beperkte uitbreiding van de oppervlakte gebouwen en verhardingen, en geen grote toename van de ondergrondse constructies;
- gezien de richtlijnen van de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen zullen worden;

kan gesteld worden dat er geen schadelijke effecten ten aanzien van het verlies van waterbergend vermogen zullen zijn.

8.2.6 NV EG KAYAS

- Gezien het plangebied niet gelegen is in een mogelijk of overstromingsgevoelig gebied;
- gezien een beperkte uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte;

- gezien de ligging in een matig gevoelig gebied wat betreft grondwaterstromingsgevoeligheid en gezien er geen effect op het grondwaterstromingspatroon zal zijn omdat er slechts in beperkte mate bijkomende bebouwing en verharding gerealiseerd wordt;
- gezien slechts een beperkte uitbreiding van de oppervlakte gebouwen en verhardingen, en geen grote toename van de ondergrondse constructies;
- gezien de richtlijnen van de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen zullen worden;

kan gesteld worden dat er geen schadelijke effecten ten aanzien van het verlies van waterbergend vermogen zullen zijn.

8.2.7 Van Tongeren

- Gezien het plangebied niet gelegen is in een mogelijk of overstromingsgevoelig gebied;
- gezien een beperkte uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte;
- gezien de ligging in een matig gevoelig gebied wat betreft grondwaterstromingsgevoeligheid en gezien er geen effect op het grondwaterstromingspatroon zal zijn omdat er slechts in beperkte mate bijkomende bebouwing en verharding gerealiseerd wordt;
- gezien slechts een beperkte uitbreiding van de oppervlakte gebouwen en verhardingen, en geen grote toename van de ondergrondse constructies;
- gezien de richtlijnen van de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen zullen worden;

kan gesteld worden dat er geen schadelijke effecten ten aanzien van het verlies van waterbergend vermogen zullen zijn.

8.2.8 Schildermans

- Gezien het plangebied niet gelegen is in een mogelijk of overstromingsgevoelig gebied;
- gezien slechts een beperkte toename van de bebouwde oppervlakte en een bestendiging van de verharde oppervlakte;

- gezien de ligging in een matig gevoelig gebied wat betreft grondwaterstromingsgevoeligheid en gezien er geen effect op het grondwaterstromingspatroon zal zijn omdat er geen bijkomende bebouwing en verharding gerealiseerd wordt;
- gezien een beperkte toename van de oppervlakte gebouwen, en geen sterke toename van de ondergrondse constructies;
- gezien de richtlijnen van de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen zullen worden;

kan gesteld worden dat er geen schadelijke effecten ten aanzien van het verlies van waterbergend vermogen zullen zijn.

8.2.9 Gijbels Dominique

- Gezien het plangebied niet gelegen is in een mogelijk of overstromingsgevoelig gebied;
- gezien een verdubbeling van de bebouwde oppervlakte die gerealiseerd wordt op een gedeelte van het perceel dat tot op heden reeds verhard was en gezien een bestendiging (tot lichte afname) van de oppervlakte van de verharde oppervlakte;
- gezien de ligging in een matig gevoelig gebied wat betreft grondwaterstromingsgevoeligheid en gezien er geen effect op het grondwaterstromingspatroon zal zijn;
- gezien geen sterke toename van de ondergrondse constructies;
- gezien de richtlijnen van de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen zullen worden;

kan gesteld worden dat er geen schadelijke effecten ten aanzien van het verlies van waterbergend vermogen zullen zijn.

8.2.10 KMW

- Gezien het plangebied niet gelegen is in een mogelijk of overstromingsgevoelig gebied;
- gezien de ligging in een matig gevoelig gebied wat betreft grondwaterstromingsgevoeligheid en gezien er geen effect op het grondwaterstromingspatroon zal zijn;

Libost-Groep nv. ontwerp- en adviesbureau

- gezien geen sterke toename van de ondergrondse constructies;
- gezien de richtlijnen van de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen zullen worden;

kan gesteld worden dat er geen schadelijke effecten ten aanzien van het verlies van waterbergend vermogen zullen zijn. Advies kan gevraagd worden aan de daartoe bevoegde instanties wanneer het bedrijf de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indient.

8.2.11 Nv De Coster Lode Recycling

- Gezien het plangebied niet gelegen is in een mogelijk of overstromingsgevoelig gebied;
- gezien de ligging in een matig gevoelig gebied wat betreft grondwaterstromingsgevoeligheid en gezien er geen effect op het grondwaterstromingspatroon zal zijn;
- gezien geen sterke toename van de ondergrondse constructies;
- gezien de richtlijnen van de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen zullen worden;

kan gesteld worden dat er geen schadelijke effecten ten aanzien van het verlies van waterbergend vermogen zullen zijn. Advies kan gevraagd worden aan de daartoe bevoegde instanties wanneer het bedrijf de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indient.

8.2.12 BENDEC

- Gezien het plangebied niet gelegen is in een mogelijk of overstromingsgevoelig gebied;
- gezien de ligging in een matig gevoelig gebied wat betreft grondwaterstromingsgevoeligheid en gezien er geen effect op het grondwaterstromingspatroon zal zijn;
- gezien geen sterke toename van de ondergrondse constructies;
- gezien de richtlijnen van de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden

lozing van afvalwater en hemelwater" in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen zullen worden;

kan gesteld worden dat er geen schadelijke effecten ten aanzien van het verlies van waterbergend vermogen zullen zijn. Advies kan gevraagd worden aan de daartoe bevoegde instanties wanneer het bedrijf de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indient.

9 RUIMTEBALANS

Deze bestemmingswijzigingen leiden tot volgende ruimtebalans:

Bestemmingszone	Bestaande toestand Gewestplan	Nieuwe toestand RUP
Deelplan 1: Agten - Deckers		
Zone voor lokale bedrijvigheid	/	0 ha 10 a 40 ca
Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid	/	0 ha 12 a 65 ca
Buffer (overdruk)	/	0 ha 2 a 50 ca
Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	0 ha 23 a 05 ca	/
Totaal	0 ha 23 a 05 ca	0 ha 23 a 05 ca
Deelplan 2: Autobanden De Condé		
Zone voor lokale bedrijvigheid	/	0 ha 21 a 22 ca
Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid	/	0 ha 35 a 65 ca
Buffer (overdruk)	/	0 ha 12 a 28 ca
Zone voor woongebied (nabestemming)	/	0 ha 62 a 87 ca
Woongebied	0 ha 49 a 93 ca	/
Agrarisch gebied	0 ha 12 a 94 ca	/
Totaal	0 ha 62 a 87 ca	0 ha 62 a 87 ca

Deelplan 3: Vennootschap Immo Gielen		
Zone voor lokale bedrijvigheid	/	0 ha 18 a 31 ca
Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid	/	0 ha 12 a 12 ca
Zone voor bosgebied	/	0 ha 95 a 87 ca
Af te breken gebouw of constructie	/	0 ha 8 a 12 ca
Woongebied	0 ha 8 a 43 ca	/
Bosgebied	1 ha 17 a 87 ca	/
Totaal	1 ha 26 a 30 ca	1 ha 26 a 30 ca
Deelplan 4: Swinnen Walter		
Zone voor lokale bedrijvigheid	/	0 ha 2 a 83 ca
Zone voor bedrijfswoning	/	0 ha 2 a 82 ca
Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid	/	0 ha 13 a 61 ca
Buffer (overdruk)	/	0 ha 3 a 06 ca
Zone voor woongebied (nabestemming)	/	0 ha 17 a 04 ca
Agrarisch gebied	0 ha 3 a 71 ca	/
Woongebied met landelijk karakter	0 ha 15 a 55 ca	/
Totaal	0 ha 19 a 26 ca	0 ha 19 a 26 ca

Deelplan 5: Essers

Zone voor lokale bedrijvigheid	/	0 ha 56 a 65 ca
Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid	/	3 ha 17 a 43 ca
Buffer (overdruk)	/	1 ha 21 a 23 ca
Woongebied	0 ha 16 a 55 ca	/
Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	2 ha 22 a 18 ca	/
Woonuitbreidingsgebied	1 ha 35 a 35 ca	/
Totaal	3 ha 74 a 08 ca	3 ha 74 a 08 ca

Deelplan 6: NV EG KAYAS

Zone voor lokale bedrijvigheid	/	0 ha 39 a 64 ca
Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid	/	0 ha 43 a 79 ca
Buffer (overdruk)	/	0 ha 22 a 06 ca
Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	0 ha 83 a 43 ca	/
Totaal	0 ha 83 a 43 ca	0 ha 83 a 43 ca

Deelplan 7: Van Tongeren		
Zone voor lokale bedrijvigheid	/	0 ha 8 a 90 ca
Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid	/	0 ha 20 a 10 ca
Buffer (overdruk)	/	0 ha 9 a 02 ca
Zone voor woongebied (nabestemming)	/	0 ha 15 a 50 ca
Zone voor natuurgebied (nabestemming)	/	0 ha 13 a 50 ca
Natuurgebied	0 ha 13 a 44 ca	/
Woongebied	0 ha 15 a 56 ca	/
Totaal	0 ha 29 a 00 ca	0 ha 29 a 00 ca
Deelplan 8: Schildermans		
Zone voor woongebied met landelijk karakter	/	0 ha 1 a 73 ca
Zone voor lokale bedrijvigheid	/	0 ha 7 a 10 ca
Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid	/	0 ha 6 a 65 ca
Zone voor dienstverlening in functie van lokale bedrijvigheid (Nabestemming zone voor voortuinen)	/	0 ha 2 a 46 ca
Zone voor tuinen	/	0 ha 10 a 44 ca
Buffer (overdruk)	/	0 ha 4 a 37 ca
Zone voor woongebied (nabestemming)	/	0 ha 13 a 88 ca
Zone voor agrarisch gebied (nabestemming)	/	0 ha 14 a 50 ca
Woongebied met landelijk karakter	0 ha 13 a 90 ca	/
Agrarisch gebied	0 ha 14 a 48 ca	/
Totaal	0 ha 28 a 38 ca	0 ha 28 a 38 ca

Deelplan 9: Gijbels		
Zone voor lokale bedrijvigheid	/	0 ha 13 a 00 ca
Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid	/	0 ha 16 a 63 ca
Buffer (overdruk)	/	0 ha 7 a 46 ca
Zone voor woongebied (nabestemming)	/	0 ha 12 a 52 ca
Zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied (nabestemming)	/	0 ha 17 a 11 ca
Woongebied	0 ha 12 a 52 ca	/
Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	0 ha 17 a 11 ca	/
Totaal	0 ha 29 a 63 ca	0 ha 29 a 63 ca
Deelplan 10: KMW		
Zone voor lokale bedrijvigheid	/	3 ha 69 a 80 ca
Buffer (overdruk)	/	0 ha 44 a 30 ca
Agrarisch gebied	0 ha 82 a 43 ca	/
Militair domein	0 ha 22 a 80 ca	/
Gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	2 ha 64 a 57 ca	/
Totaal	3 ha 69 a 80 ca	3 ha 69 a 80 ca

Deelplan 11: Nv De Coster Lode Recycling		
Zone voor lokale bedrijvigheid	/	1 ha 26 a 25 ca
Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid	/	1 ha 17 a 60 ca
Buffer (overdruk)	/	0 ha 50 a 59 ca
Agrarisch gebied	1 ha 29 a 55 ca	/
Woongebied	0 ha 9 a 98 ca	/
Gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	1 ha 04 a 32 ca	/
Totaal	2 ha 43 a 85 ca	2 ha 43 a 85 ca
Deelplan 12: BENDEC		
Zone voor lokale bedrijvigheid	/	1 ha 46 a 97 ca
Buffer (overdruk)	/	0 ha 33 a 19 ca
Agrarisch gebied	0 ha 91 a 74 ca	/
Gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	0 ha 55 a 23 ca	/
Totaal	1 ha 46 a 97 ca	1 ha 46 a 97 ca

10 LIJST MET OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN BINNEN DE GRENZEN VAN HET RUP

De voorschriften opgenomen in het Koninklijk Besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting van de ontwerp gewestplannen en gewestplannen voor het gewestplan Neerpelt-Bree, K.B. 28-12-1972:

Deelplan 1: Agten-Deckers

- landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Deelplan 2: Autobanden De Condé

- agrarisch gebied
- woongebied

Deelplan 3: Vennootschap Immo Gielen

- woongebied
- bosgebied

Deelplan 4: Swinnen Walter

- woongebied met landelijk karakter
- agrarisch gebied

Deelplan 5: Essers (Geertrans)

- woongebied
- woonuitbreidingsgebied
- landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Deelplan 6: NV EG KAYAS

- landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Deelplan 7: Van Tongeren

- woongebied
- natuurgebied

Deelplan 8: Schildermans

- woongebied met landelijk karakter
- agrarisch gebied

Deelplan 9: Gijbels Dominique

- woongebied
- landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Deelplan 10: KMW

- gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's
- agrarisch gebied
- militair domein

Deelplan 11: NV De Coster Lode Recycling

- gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's
- woongebied
- agrarisch gebied

Deelplan 12: BENDEC

- gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's
- agrarisch gebied

worden volledig opgeheven en integraal vervangen door het van kracht geworden RUP "Zonevreemde bedrijven".

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Zonevreemde bedrijven"

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad om gevoegd te worden in de beraadslaging in zitting van 29 mei 2008.

De secretaris,

De burgemeester,

Marie-Louise Vankrunkelsven

Raf Truyens

Het college van burgemeester en schepen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 9 juni 2008 tot en met 7 augustus 2008.

De secretaris,

De burgemeester,

Marie-Louise Vankrunkelsven

Raf Truyens

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad om gevoegd te worden in de beraadslaging in zitting van

De secretaris,

De burgemeester,

Marie-Louise Vankrunkelsven

Raf Truyens

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Wijze van meten

Bebouwingspercentage:	een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximumoppervlakte binnen de zonering aangeeft dat mag worden bebouwd ten aanzien van desbetreffende totale zoneringsoppervlakte. Verhardingen, opslag in open lucht, infiltratiebekkens worden niet beschouwd als bebouwing en dit in tegenstelling tot waterbekkens in functie van waterzuivering. Zij zijn immers een integraal onderdeel van het zuiveringsstation en kunnen in tegenstelling tot een infiltratiebekken niet landschappelijk vorm gegeven worden.
Begroeningspercentage:	een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.
Bouwhoogte:	de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend. De nokhoogte behelst tevens het dakvolume.
Bruto-vloeroppervlakte of bvo:	de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw.
Verhardingspercentage:	een op plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat verhard mag zijn.

Artikel 2 Gehanteerde begrippen

Bedrijven:	materiële uiting zijn van een economische activiteit. Een bedrijf is het gebouw of de 'inrichting' waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. De bedrijven zijn gevestigd in specifieke inrichtingen en kunnen gerangschikt
------------	--

Bestemming:	worden in verschillende categorieën: Regionale bedrijven zijn bedrijven die omwille van het schaal en het werkingsgebied het lokale niveau overstijgen; Lokale bedrijven hebben een verzorgend karakter ten aanzien van de omgeving en sluiten qua schaal aan bij de omgeving. de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De hoofdbestemming moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste de helft van de bruto-vloeroppervlakte (Hoofdbestemming moet steeds minstens 50% van de bvo innemen); Ondergeschikte bestemmingen zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Alle toegelaten ondergeschikte bestemmingen samen mogen niet meer dan 50% van de bvo innemen. Wanneer ondergeschikte functies niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden.
Bijgebouw:	bijgebouwen zijn vrijstaande constructies die niet aan het hoofdgebouw gekoppeld zijn.
Bouwlaag:	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op een gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd.
Bouwlijn:	locatie waar de voorgevel van het hoofdgebouw ingeplant wordt.
Bvo:	zie Bruto-vloeroppervlakte
Hoofdbestemming:	zie bestemming
Hoofdgebouw:	het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Veelal is dit het gebouw met het hoogste volume, dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de bouwlijn bevindt.
Kantoren:	kantoren zijn ruimten waar hoofdzakelijk de administratieve activiteiten alsook beleidsactiviteiten in functie van de hoofdactiviteit (productie) plaatsvinden. Het betreft ondermeer ruimten voor onthaal, boekhouding, directievoering, dispatching, studiediensten en andere ...
Nokhoogte:	de hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen.
Onderhoudswerken:	onderhouds- of instandhoudingwerken zijn werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Perceel:	een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het meest recente kadasterplan.
Perceelsgrens:	een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan van 1 januari 2002 dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.
Het plan:	het bestemmingsplan van het plangebied.
Rooilijn:	deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.
Verbouwingen:	wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.
Verharding:	behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.
Vernieuwbouw:	vernieuwbouw of wederopbouw betreft de heropbouw van constructies na afbraak (dezelfde planbasis en opbouw).
Wadi:	systeem van open grachten waarnaar hemelwater geleid wordt en daar langzaam in de bodem kan infiltreren. Wadi is een letterwoord dat staat voor: waterafvoer door infiltratie.
Woningen:	woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen. Deze kunnen gevat zijn in eengezinswoningen, meergezinswoningen, appartementen, studio's, kamerwoningen
Zone:	een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.
Zoneringsoppervlakte:	grafisch gemeten oppervlakte van één zone.

Artikel 3 Bepalingen in verband met de bestemmingen

Overgangsbepaling

Wanneer een bestaande bestemming strijdig is met het plan kunnen enkel kleine verbouwingen, onderhouds- en instandhoudingwerken toegelaten worden.

Libost-Groep nv. ontwerp- en adviesbureau

Onbebouwde gronden

Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van vergunde werkzaamheden die kaderen in de aanleg van het bedrijventerrein of de bouw van het bedrijfsgebouw en de daaraan verbonden infrastructuur. Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van dergelijke vergunde werkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Reclame inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

Artikel 4 Bepalingen in verband met de inrichting

Afvalstoffen, grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen niet gestort of gestapeld worden op deze delen die vanaf het openbaar domein of vanuit het aanliggende landschap zichtbaar zijn en het esthetische aspect van de omgeving kunnen schaden. Elke rommelige aanblik vanaf de grenzen van het perceel dient aan het oog onttrokken te worden.

Artikel 5 Bepalingen in verband met reclamevoorzieningen

Reclamevoorzieningen kunnen enkel vergund worden wanneer zij op de voorgevel van de hoofdgebouwen aangebracht worden en voldoen aan volgende voorwaarden:

- ze beslaan niet meer dan 10% van het geveloppervlak;
- de oppervlakte bedraagt niet meer dan 10.00 m².

Uithangborden vóór de bouwlijn kunnen vergund worden wanneer het hoogste punt van deze borden niet meer is dan 3.00 m boven het maaiveld en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2.00 m².

Artikel 6 Bepalingen voor alle gebouwen in het plangebied

Elke verbouwing of nieuwbouw in het plangebied moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie.

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

- de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project,
- de ruimtelijke draagkracht,
- de relatie tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend).

Artikel 7 Bepalingen in verband met de architectuur

Een regularisatie van bestaande, niet-vergunde gebouwen kan enkel verkregen worden indien in het aanvraagdossier maatregelen opgenomen zijn ter verbetering van de architectuur zodat de gebouwen op architecturaal vlak één geheel vormen.

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn.

Iedere constructie of groepsconstructie dient op architecturaal vlak in harmonie te zijn met de omgeving en dienen tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen door onder meer een gepast gebruik van de aard en de kleur der materialen. De architectuur van de gebouwen wordt zodanig opgevat dat er een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de representatieve bedrijfsruimten enerzijds en de overige bedrijfsruimten anderzijds en dit door middel van een verschillend materiaalgebruik, een andere volumewerking en/of een andere bouwhoogte.

De waardevolle elementen in het landschap mogen niet verstoord worden.

Alle van buitenaf zichtbaar blijvende gevels zullen uitgevoerd worden in materialen die esthetisch verantwoord kunnen worden en aangepast zijn aan het kader van het gebouw of de omgeving.

Alle gevels moeten als volwaardige gevels beschouwd en gerealiseerd worden.

De architectuur dient zoveel mogelijk te voldoen aan de principes van duurzame, milieuvriendelijke energie.

Bakens ter ondersteuning van de voorzieningen binnen het domein, zoals GSM-masten, windmolens, uitkijktorens, ... zijn mogelijk, mits landschappelijke inpassing.

Artikel 8 Bepalingen in verband met intensief ruimtegebruik

Op het bedrijventerrein wordt intensief ruimtegebruik nagestreefd. Wanneer bij een bouwaanvraag een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, dient het intensief ruimtegebruik aangetoond te worden. Hieronder wordt niet-limitatief een aantal mogelijkheden om intensief en efficiënt ruimtegebruik na te streven aangehaald:

- in de hoogste bouwen,
- aaneengeschaald bouwen,
- verstandig omspringen met uitbreidingsreserves (geplande en wenselijke uitbreidingen op middellange en lange termijn kunnen indicatief aangeduid worden op plan),

- integreren bedrijfswoning in bedrijfsgebouw,
- bundelen van functies,
- ...

Artikel 9 Bepalingen in verband met beplanting

Onder inheemse of streekeigen struiken of bomen worden de volgende soorten verstaan:

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| ▪ SPAANSE AAK OF VELDESDOORN | ▪ HAAGBEUK |
| ▪ KLIMOP | ▪ RODE KORNOELJE |
| ▪ WILDE LIGUSTER | ▪ EÉNSTIJLIGE MEIDOORN |
| ▪ GROVE DEN | ▪ BREM |
| ▪ RATELPOPULIER OF ESP | ▪ BEUK |
| ▪ SLEEDOORN | ▪ HULST |
| ▪ ZOMEREIK | ▪ WINTEREIK |
| ▪ SPORKEHOUT OF VUILBOOM | ▪ SCHIETWILG |
| ▪ SCHIETWILG | ▪ BITTERE WILG |
| ▪ KRAAKWILG | ▪ AMANDELWILG |
| ▪ KATWILG | ▪ GEWONE VLIER |
| ▪ WILDE LIJSTERBES | ▪ ZWARTE ELS |
| ▪ WINTER- OF KLEINBLADIGE LINDE | ▪ RUWE BERK |
| ▪ ZOMER- OF GROOTBLADIGE LINDE | ▪ HAZELAAR |
| ▪ GEWONE ESDOORN | ▪ BOSWILG |

Bestaande groenelementen moeten maximaal behouden worden en geïntegreerd worden met de rest van de beplanting.

Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken, ...) in de omgeving van deze groenelementen mogen het verder leven van deze groenelementen niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten.

Artikel 10 Bepalingen in verband met het waterbeleid

Bij nieuwe bouwvergunningen moet voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 1 oktober 2004.

In de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en

hemelwater wordt aangegeven dat een lozing van hemelwater op een watersysteem een maximaal lozingsdebiet mag hebben van 40 l/s ha. Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1000 m² is het effect significant en kan het niet meer eenduidig gemilderd worden door de maatregelen zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verordening. Dat wil zeggen:

- Er moet– gezien de zandbodem – gebruik gemaakt worden van infiltratie om het regenwater te laten bezinken. Dit kan in de vorm van een open gracht aan de rand van het perceel of een open bekken. Het volume van de infiltratievoorziening moet minimaal 200 m³/ha verharde oppervlakte bedragen (los van de aanwezige hemelwaterputten), de infiltratieoppervlakte moet minimaal 2% van de verharde oppervlakte bedragen.
- De bestaande verharde oppervlakte moet afwateren naar de aan te leggen open infiltratievoorziening. De dimensionering ervan moet aangepast worden aan de totaal aangesloten verharde oppervlakte. Hieraan kan enkel voorbijgegaan worden indien aan de hand van een haalbaarheidsstudie blijkt dat afkoppelen van hemelwater niet mogelijk is.
- Indien een infiltratieproef wordt uitgevoerd, kan de dimensionering van de infiltratievoorziening aangepast worden aan de infiltratieoppervlakte en de infiltratiecapaciteit (rekening houdend met een terugkeerperiode van 10 jaar). Indien aangetoond wordt aan de hand van een infiltratieproef of hoge grondwaterstand dat infiltratie niet mogelijk is, kan gebruik gemaakt worden van buffering met vertraagde afvoer.
- Er moet een dwarsprofiel van het bufferbekken bijgebracht worden met het niveau van de inloop en eventueel overloop. Het volume dat voor buffering instaat, is het volume onder de overloop.

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van het gebied, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstroming zijn toegelaten voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. De in de overige artikels genoemde werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen niet doet afnemen.

Om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakte in verharde ondoordringbare oppervlakten moet binnen het plangebied de nodige ruimte voorzien worden voor waterinfiltratie en/of waterberging; alle hemelwater/oppervlaktewater moet volledig infiltreren binnen het plangebied zoals aangeduid op het grafisch plan, zonder afvoer naar buitenaf.

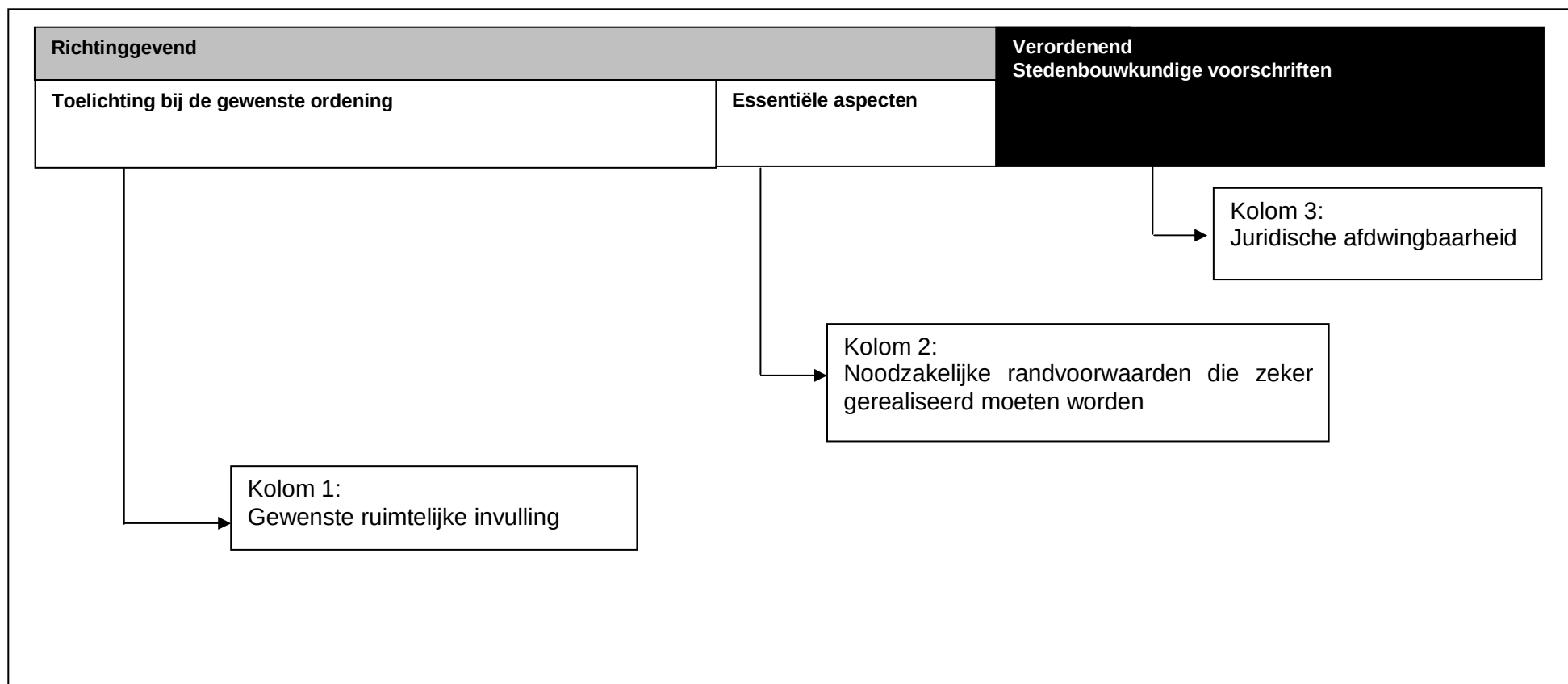
Bij het uitvoeren van bergings- en infiltratiemaatregelen wordt voor nieuwe structuren steeds gekozen voor open waterstructuren zoals grachten, vijvers, wadi's,

Voor openbare wegen, daken en andere verharde oppervlakten zijn volgende maatregelen verplicht:

- aanleg van gescheiden stelsel voor nieuwe infrastructuur en maximaal nastreven van een gescheiden stelsel voor bestaande infrastructuur;
- hergebruik van hemelwater; indien dit mogelijk is, wordt er in eerste instantie de maximale infiltratie van hemelwater vooral afkomstig van daken beoogd, afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de grond en in tweede instantie de infiltratie of buffering van hemelwater afkomstig van andere verharde oppervlakten.

2 Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones

Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende bestemmingszones. Elke zone heeft een herkenbare bladschikking. Ingedeeld in drie kolommen. In de eerste kolom wordt een inhoudelijke toelichting gegeven. In kolom twee zijn de essentiële inhoudelijke aspecten opgenomen die belangrijk zijn om het beoogde te realiseren. Deze twee kolommen hebben een toelichtende en richtinggevende functie. Kolom drie bevat uiteindelijk het verordend deel.



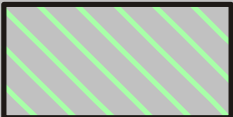
2.1 VERORDENEND GRAFISCH PLAN 1 – AGTEN-DECKERS

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 1 – Agten-Deckers
Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid voor de bestendiging van het bestaande bedrijf Agten-Deckers (schrijnwerkerij) met bijhorende woning van de zaakvoerder. Het bedrijf is een aantal jaren geleden pas overgenomen door de zonen en zal dus nog een tijdje blijven bestaan. Indien het bedrijf toch stopgezet wordt, kan er alleen een agrarisch of een para-agrarisch bedrijf in de plaats komen om zo toch de oorspronkelijke situatie (agrarisch gebied) min of meer te herstellen. Woningbouw die in relatie staat met het bedrijventerrein zoals bijvoorbeeld huisvesting van bewakingspersoneel, maar ook van de zaakvoerder of een kaderlid, indien diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en de veiligheid van het bedrijf, is toegelaten. De bedrijfswoning moet altijd zijn functie als bedrijfswoning behouden; dat wil zeggen dat de woning niet afzonderlijk, los van het	- Bestendiging lokaal bedrijf. - Bedrijfswoning of huisvesting voor bewakingspersoneel. - Functie wonen enkel gekoppeld aan bedrijf.	Artikel 11 Zone voor lokale bedrijvigheid Deze zone is bestemd voor de bestendiging en uitbreiding van het bestaande bedrijf: schrijnwerkerij, werkplaats en/of atelier, opslagruimte, laad- en losruimte. Bij stopzetting van deze bedrijfsactiviteiten of een deel van deze activiteiten zijn enkel de volgende typen bedrijven toegelaten: ▪ een agrarisch of para-agrarisch bedrijf. De toegelaten activiteiten hebben een lokaal karakter en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Nieuwe activiteiten of bedrijvigheid mogen voor de omgeving niet meer hinder veroorzaken dan de bestaande met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stofhinder, stank, trillingen, stralingen en mogen eveneens geen abnormaal brandgevaar inhouden. De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1, 1^{ste} 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', wordt niet toegelaten. Als ondergeschikte bestemming is toegelaten: één bedrijfswoning of huisvesting voor bewakingspersoneel, kantoor in functie van bestaande bedrijfsvoering, hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening. De functie wonen kan niet vergund worden als deze niet gekoppeld is aan de bedrijfsvoering.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 1 – Agten-Deckers
bedrijf mag verkocht of verhuurd worden.		
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Het bedrijf krijgt een negatieve beoordeling voor wat betreft de structureel-ruimtelijke criteria en een licht negatieve beoordeling voor de milieuhygiënische criteria. Het bedrijf wordt wel positief beoordeeld inzake de socio-economische criteria. Gezien ook het feit dat het bedrijf historisch gegroeid is en de omstandigheden waaronder de uitbreidingen steeds werden gerealiseerd, wordt Agten-Deckers, onder voorwaarde van een groene buffering ten aanzien van het omliggende landschap, opgenomen in categorie 2. Het RUP zal een bevestiging moeten zijn van de bestaande toestand; het bedrijf kan in de toekomst blijven bestaan op zijn huidige locatie, uitbreiding zal echter niet meer mogelijk zijn. De nodige uitbreiding werd in het verleden reeds volledig gerealiseerd. Ook het GRS Hechtel-Eksel stelt dat er een afweging naar de draagkracht van de omgeving moet gebeuren. In aansluiting met het bijzonder lokaal woongebied Locht kan het bedrijf op de huidige locatie en in zijn huidige toestand (inclusief de bedrijfswoning) toch blijven bestaan. De bestaande woning wordt mee opgenomen in deze zone voor lokale bedrijvigheid en niet in een afzonderlijke zone voor bedrijfswoning om te vermijden dat we met dit RUP en deze voorschriften in het vaarwater van de zonevreemde woningen terecht komen. De bestemming van de bestaande toestand brengt met zich mee dat de bestaande bouwtypologie gevolgd wordt in de voorschriften.	- Regularisatie van niet-vergunde bedrijfsgebouwen. - Huisvesting bewakingspersoneel maximum 200 m² en buitenruimte. - Dakvorm en bouwhoogte bepalen. - Oriëntatie bedrijfsruimten. - Richtlijnen m.b.t. niet-bebouwde delen van deze zone.	De bebouwing wordt voorzien binnen de grafisch aangeduide zone voor lokale bedrijvigheid. Deze zone mag 100% bebouwd worden. Eventuele noodzakelijke veiligheidszones dienen voorzien te worden binnen deze zone. Een stedenbouwkundige vergunning kan enkel afgeleverd worden na de regularisatie van de niet-vergunde bedrijfsgebouwen binnen deze zone en indien deze samengaat met een verbetering van de welstand van de bestaande gebouwen. Indien na afbraak van de woning voorzien wordt in de bouw van huisvesting voor bewakingspersoneel, moet deze ruimte voor huisvesting een geïntegreerd geheel vormen met de bedrijfsgebouwen en gericht zijn naar de openbare weg. De bruto-vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 200 m². Een bijhorende private buitenruimte van minimum 16 m² is verplicht. De afzonderlijke inplanting van een woning is dan verboden. Platte daken zijn verplicht. De maximale hoogte tot de dakrand van de bedrijfsgebouwen bedraagt 6.00 m. Uitzonderingen kunnen toegestaan worden voor bijzondere constructies zoals bijvoorbeeld silo's, indien deze om technische redenen zijn vereist. De representatieve bedrijfsruimten worden georiënteerd naar de openbare weg. Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg. Vrijstelling van deze verplichting kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in het bedrijfsgebouw of de goede werking van het bedrijf bezwaart. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota. Storende functies zoals ventilatoren, poorten, ... waardoor geluid en stof kan doordringen zijn niet naar de woonzone gericht. De niet-bebouwde delen van deze zone richten zich naar de voorschriften van de onbebouwde zone in functie van de lokale bedrijvigheid.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 1 – Agten-Deckers
Algemene bepalingen Deze zone herbergt de functies die noodzakelijk zijn voor een bedrijf maar die niet in gebouwen ondergebracht moeten worden.	- Circulatie, laden, lossen, parkeren. - Hemelwaterinstallatie.	Artikel 12 Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid  Dit gebied is bestemd voor de aanleg van circulatieruimte, laad- en losruimte, parkeer- en manoeuvreerruimte in functie van de bedrijvigheid. Als ondergeschikte bestemming is het mogelijk om binnen dit gebied te voorzien in de aanleg van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Deze zone is volledig onbebouwd aangezien de functies die erin toegelaten worden niet noodzakelijk ondergebracht moeten worden in gebouwen. Om diezelfde reden is het niet aangewezen om nog een afsluiting rond het perceel te plaatsen. Aangezien dat echter voor de veiligheid van een bedrijf soms wel aangewezen is, zal het wel mogelijk zijn om een afsluiting te plaatsen maar dan aan de binnenzijde van de buffer en niet op de buitenste perceelsgrenzen.	- Geen bebouwing. - Richtlijnen m.b.t. kwalitatieve afsluitingen.	Binnen deze zone mag niet gebouwd worden. Eventuele afsluitingen aan de straatzijde worden verplicht geplaatst op de voorbouwlijn. Afsluitingen aan de achterzijde van het bedrijf mogen enkel opgericht worden op de grens van deze zone met de buffer en zijn verboden op de achterste perceelsgrens. Afsluitingen op de zijdelingse perceelsgrenzen mogen niet voorbij de voorbouwlijn geplaatst worden en kunnen eveneens enkel op de grens van deze zone met de buffer opgericht worden. Deze zijdelingse afsluiting beperkt zich tot het strikt noodzakelijke en wordt op een kwalitatieve manier geïntegreerd in de ruimtelijke aanleg van het terrein. De afsluitingen kunnen bestaan uit draad- en hekwerk met een maximale hoogte van 1.80 m en/of een groenbeplanting of een houten schutting van maximum 1.80 m hoog of muurconstructies in dezelfde materialen als het hoofdgebouw, mogelijks gecombineerd met hekwerk. Gebiedsspecifieke voorschriften Voor het gedeelte van deze zone aangeduid met de letter A op het grafisch plan moet minstens 35% van de oppervlakte van deze zone met groenelementen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 1 – Agten-Deckers
		ingericht worden. Het stallen van voertuigen binnen de zone aangeduid met de letter A en de zone aangeduid met de letter B moet gestructureerd gebeuren. De totale breedte van de inrit van het perceel mag niet meer bedragen dan 1/3de van de totale perceelsbreedte, met een maximum van 5.00 m.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 1 – Agten-Deckers
Algemene bepalingen De bufferzone heeft zowel een esthetische als een afschermende functie. Ze is ingericht met als doel om functies die niet verenigbaar zijn met elkaar, af te schermen ten opzichte van elkaar.	- Aanleg van een permanente buffer.	Artikel 13 Buffer (overdruk)  Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een permanente buffer. Landbouw, bosbouw en landschapsontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn mogelijk als ondergeschikte functies.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Een brede bufferzone wordt ingericht tussen het bedrijventerrein enerzijds en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Op de zijdelingse perceelsgrenzen is er weinig tot geen ruimte meer vrij voor een degelijke buffer. De bestaande, vergunde bedrijfsgebouwen kunnen hier behouden worden in hun huidige toestand en er wordt een smalle buffer van 1.00 m in de vorm van een haag of draadafsluiting die begroeid wordt met klimplanten, aangelegd. De bufferzone wordt ingericht met een dichte groenmassa die storende geluids- en visuele hinder ten aanzien van de omgeving tot een minimum reduceert. Om de schermfunctie ten volle te kunnen vervullen, moet de beplanting een dichte structuur hebben. De groenbuffer dient permanent te zijn en gelaagd.	- Dichte structuur, permanent en gelaagd.	De breedte van de buffer is af te lezen op het grafisch plan. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand. De buffer bestaat voor 100% uit streekeigen, waardevolle en opgaande struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies. De beplanting moet continu doorgetrokken worden over de volledige oppervlakte van het gebied en met de noodzakelijke verscheidenheid om de bufferfunctie ten volle te kunnen vervullen. Indien de bestaande beplanting bestaat uit inheemse en standplaatsgeschikte soorten, worden deze behouden en maken zij deel uit van de buffer. Indien de buffer gelijk is aan of smaller dan 1.00 m, zal een haagafsluiting of draadafsluiting begroeid met klimplanten voorzien worden. De hoogte daarvan is beperkt tot 2.20 m.

Richtinggevend	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 1 – Agten-Deckers
Toelichting bij de gewenste ordening		
De gemeente Hechtel-Eksel wil een garantie dat de buffer ook gerealiseerd zal worden zoals gewenst en zoals opgelegd in dit RUP. Een termijn wordt opgelegd waarbinnen de buffer aangelegd moet worden. Als het bedrijf dan een vergunning aanvraagt, kan zij deze enkel krijgen als de buffer gerealiseerd is. 1. Alle werken die nodig zijn om de hoofdbestemming als buffer te realiseren. 2. Alle werken, handelingen, functiewijzigingen, inrichtingen en voorzieningen die nodig of nuttig zijn voor het instandhouden, het beschermen het herstellen en het ontwikkelen van natuur en landschapswaarden moet mogelijk zijn. 3. Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken (toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, ...), natuureducatie (informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten,) en recreatief medegebruik (zitbanken, picknicktafels, vuilbakken, ...) moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. 4. Kleinschalige infrastructuur gericht op de ondergeschikte functie van natuureducatie of recreatief medegebruik. 5. De aanleg van onverharde of verharde paden voor niet-gemotoriseerd recreatief verkeer (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. 6. Het herstellen, de heraanleg of het verplaatsen van bestaande openbare wegenis en bestaande leidingen moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. 7. De bestaande bouwvolumes die binnen de bufferzone gesitueerd zijn, kunnen behouden worden. Hieraan kunnen	- Garantie tot realisatie van de buffer. - Geen bebouwing toelaten. - Enkel activiteiten voor de inrichting en het beheer van de natuur zijn toegelaten.	De buffer moet gerealiseerd zijn binnen 2 jaar na goedkeuring van dit RUP. Binnen deze zone mogen geen nieuwe gebouwen opgericht worden, mogen geen voertuigen of wrakken gestald worden is het stapelen van materialen verboden. Enkel volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, een stedenbouwkundige vergunning vereist is - zijn vergunbaar: 1. alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten; 2. alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; 3. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van de buffer voor het publiek en recreatief medegebruik; 4. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik; 5. het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer - verharde paden moeten aangelegd worden in een waterdoorlatende verharding; 6. het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen - bestaande openbare wegenis en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid en de volksgezondheid; 7. vergunningsplichtige instandhoudingwerken en ver- en herbouwingswerken zijn enkel binnen bestaande bouwvolumes zoals omschreven in het decreet betreffende de bestaande en behoorlijk vergunde bouwvolumes in functie van bedrijvigheid toegelaten. 8. het aanleggen, inrichten en onderhouden van wadi's, infiltratiebekkens en

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 1 – Agten-Deckers
instandhoudingswerken en verbouwingswerken gebeuren. Indien het gebouw afgebroken wordt, kan het niet meer mogelijk zijn om binnen de bufferzone een nieuw bedrijfsgebouw op te richten. 8. Een gemeenschappelijke wadi of andere gemeenschappelijke maatregelen in functie van opvangen en bufferen van overtollig hemelwater kunnen aangelegd worden binnen de bufferzone. Naar beeldvorming toe is het belangrijk dat de buffer uiterlijk één geheel vormt met het aanliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Daarom mogen er geen afscheidingen geplaatst worden op de grens van het bedrijventerrein en de omliggende bestemmingszones.	- Geen afsluitingen.	grachten in functie van het opvangen en bufferen van regenwater; deze infrastructuur moeten zodanig gedimensioneerd zijn dat bij een maximale regenval en bij een volledige verharding van het bedrijventerrein het regenwater kan opgevangen en gebufferd worden. De genoemde werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en wijzigingen zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van het gebied of van de als speciale beschermingszone te beschouwen gebieden zoals bedoeld in het decreet Natuurbehoud. De verschillende perceelsdelen van de buffer mogen niet gescheiden worden door de plaatsing van afsluitingen of hekwerk. Er mogen evenmin afsluitingen of hekwerk geplaatst worden tussen het gebied dat buiten het RUP valt en de buffer. Een afsluiting is enkel toegelaten op de grens van de buffer met de onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid, op de grens van de buffer met de zone voor lokale bedrijvigheid, op de grens van de buffer met de zone voor bedrijfswoning, op de grens van de buffer met de zone voor tuinen of op de grens van de buffer met de zone voor dienstverlening in functie van lokale bedrijvigheid. Als afsluiting wordt hier enkel draad- en hekwerk met een maximale hoogte van 1.80 m en/of een groenbeplanting toegelaten.

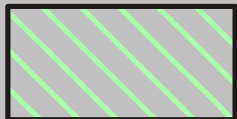
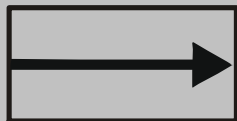
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 1 – Agten-Deckers
Algemene bepalingen Om het bedrijf te ontsluiten op een ruimtelijke en functionele wijze, is het noodzakelijk om een toegangszone aan te duiden op het grafisch plan. In de bufferzone wordt een vaste breedte voor de toegang opgelegd die voldoet aan de normen van de brandweer.	- Vastleggen toegangszone.	Artikel 14 Toegang (indicatieve aanduiding in overdruk)  Deze pijl duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een verbinding voor gemotoriseerd verkeer in functie van de bedrijvigheid aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden. Het betreft een in functie van de bedrijvigheid of het wonen mogelijke toe- of doorgang. Doorheen een bufferzone is deze doorgang 4.00 m breed.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Aangezien het hier in feite gaat om een bestendiging van de bestaande toestand, is er reeds een toegangsweg aanwezig op het perceel. Deze wordt behouden en er wordt geen bijkomende toegang voorzien. Het is wel mogelijk om aanpassingen te doen aan de bestaande toegangsweg, daarom is het voorschrift flexibel opgesteld en kan de toegangsweg een beetje verschoven worden indien nodig blijkt. Aangezien dit de enige toegang tot het bedrijf is, moet deze voldoende breed zijn voor het gemotoriseerd verkeer dat het bedrijf moet kunnen bereiken, dat wil zeggen niet enkel autoverkeer maar ook vrachtverkeer en veiligheidsdiensten (brandweer, ...). Aangezien hier ook zwaar verkeer gebruik maakt van de weg, worden geen specifieke verplichtingen tot gebruik van kleinschalige verhardingsmaterialen opgelegd. De bedrijfsleider kan zelf bepalen wat de beste verhardingsmaterialen zijn voor het verkeer dat zijn bedrijf aandoet. De aanleg moet wel kwaliteitsvol zijn.	- Indicatieve aanduiding. - Enige toegang, dus voldoende breed voor alle gebruikers. - Kwalitatieve aanleg.	De precieze ligging van deze toegang kan gewijzigd worden. De as van de toegangsweg kan tot maximum 10.00 m ten opzichte van de op het grafisch plan aangeduide pijl verschuiven. De toegang moet voldoende breed zijn om het gebied te ontsluiten voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer. De aanleg van de toegang moet van goede kwaliteit zijn.

2.2 VERORDENEND GRAFISCH PLAN 2 –AUTOBANDEN DE CONDÉ

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 2 – Autobanden De Condé
Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid voor de bestendiging van het bestaande bedrijf Autobanden De Condé (garage) met bijhorende kantoorfuncties. De bedrijfswoning is niet gelegen op hetzelfde perceel als het bedrijf zelf. De woning is op een apart perceel vlak voor het bedrijf gelegen. Gezien de ligging op een afzonderlijk perceel en binnen een geëigende zone volgens het gewestplan (woongebied), wordt de woning niet mee opgenomen in het RUP. Een bedrijfswoning binnen de zone voor lokale bedrijvigheid wordt dan ook niet meer toegelaten. Het structuurplan neemt in zijn richtinggevend deel een visie op omtrent handel (p.75). Hierin wordt gesteld dat de nieuwe handelsactiviteiten zoveel mogelijk in de centra van de hoofddorpen geconcentreerd worden. Voor Hechtel gaat het in het bijzonder om de omgeving van de kerk en het gemeentehuis (Twaalf Septemberstraat, Don Boscostraat, Rode Kruisplein en delen van de Lommelsebaan, de Peerderbaan, de Hasseltsebaan en de Kamperbaan). In dat kader is het dus mogelijk om ook voor Autobanden De Condé als ondergeschikte bestemming handel toe te laten met een beperkte oppervlakte.	- Bestendiging lokaal bedrijf.	Artikel 15 Zone voor lokale bedrijvigheid Deze zone is bestemd voor de bestendiging en uitbreiding van het bestaande bedrijf: garage, werkplaats en/of atelier, opslagruimte, laad- en losruimte. Bij stopzetting van deze bedrijfsactiviteiten of een deel van deze activiteiten zijn enkel de volgende typen bedrijven toegelaten: ▪ een ambachtelijk bedrijf. De toegelaten activiteiten hebben een lokaal karakter en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Nieuwe activiteiten of bedrijvigheid mogen voor de omgeving niet meer hinder veroorzaken dan de bestaande met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stoffhinder, stank, trillingen, stralingen en mogen eveneens geen abnormaal brandgevaar inhouden. De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1, 1^{ste} 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', wordt niet toegelaten. Als ondergeschikte bestemming is toegelaten: handel met een verkoopoppervlakte die kleiner is dan 1/5^{de} van de totale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Gezien de positieve beoordeling voor wat betreft de structureel-ruimtelijke criteria en de licht negatieve beoordeling voor wat betreft		De bebouwing wordt voorzien binnen de grafisch aangeduide zone voor lokale bedrijvigheid. De zone aangeduid met de letter A mag bebouwd worden met een

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 2 – Autobanden De Condé
de milieuhygiënische criteria, werd nagegaan wat het socio-economische profiel van Autobanden De Condé is. Het bedrijf krijgt hiervoor een positieve beoordeling. Verder kan gesteld worden dat het bedrijf goed ingepast is in de woninggroep en geen ruimtelijk storende invloed heeft op de aangrenzende bebouwing. Het bedrijf wordt dan ook opgenomen in categorie 2: er kan worden voorzien in een beperkte uitbreiding van het bedrijf (maximaal 30% van de bestaande bedrijfsoppervlakte) waarbij het gaat om verbouwingen, aanbouwen en een efficiëntere bedrijfsorganisatie zonder dat dit een ruimtelijk tastbare schaalvergroting tot gevolg heeft. De zaakvoerder heeft aangegeven een nieuwe kantoorruimte te willen bouwen aan de voorzijde van het bestaande gebouw. De ruimte daarvoor wordt voorzien binnen deze grafische zone (deel A). Het is echter niet de bedoeling dat hij deze volledige zone A mag bebouwen. De nieuwe kantoorruimte wordt daarom beperkt tot een maximum bebouwde oppervlakte van 120 m². De bestendiging van de bestaande toestand en een beperkte uitbreidingsmogelijkheid brengt met zich mee dat de bestaande bouwtypologie gevolgd wordt in de voorschriften. Op die manier sluiten de bestaande en eventuele nieuwe bebouwing ook goed op mekaar aan.	- Regularisatie van niet-vergunde bedrijfsgebouwen. - Dakvorm en bouwhoogte bepalen. - Oriëntatie bedrijfsruimten. - Richtlijnen m.b.t. niet-bebouwde delen van deze zone.	maximum bebouwde oppervlakte van 120m². De zone aangeduid met de letter B mag 100% bebouwd worden. Eventuele noodzakelijke veiligheidszones dienen voorzien te worden binnen deze grafisch aangeduide zone. Een stedenbouwkundige vergunning kan enkel afgeleverd worden na de regularisatie van de niet-vergunde bedrijfsgebouwen binnen deze zone en indien deze samengaat met een verbetering van de welstand van de bestaande gebouwen. Platte daken zijn verplicht. De maximale hoogte tot de dakrand van de bedrijfsgebouwen bedraagt 8.00 m. Uitzonderingen kunnen toegestaan worden voor bijzondere constructies zoals bijvoorbeeld silo's, indien deze om technische redenen zijn vereist. De representatieve bedrijfsruimten worden georiënteerd naar de openbare weg. Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg. Vrijstelling van deze verplichting kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in het bedrijfsgebouw of de goede werking van het bedrijf bezwaart. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota. Storende functies zoals ventilatoren, poorten, ... waardoor geluid en stof kan doordringen zijn niet naar de woonzone gericht. De niet-bebouwde delen van deze zone richten zich naar de voorschriften van de onbebouwde zone in functie van de lokale bedrijvigheid.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 2 – Autobanden De Condé
Algemene bepalingen Deze zone herbergt de functies die noodzakelijk zijn voor een bedrijf maar die niet in gebouwen ondergebracht moeten worden.	- Circulatie, laden, lossen, parkeren. - Hemelwaterinstallatie.	Artikel 16 Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid  Dit gebied is bestemd voor de aanleg van circulatieruimte, laad- en losruimte, parkeer- en manoeuvreerruimte in functie van de bedrijvigheid. Als ondergeschikte bestemming is het mogelijk om binnen dit gebied te voorzien in de aanleg van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 12 Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid" p. 64. Gebiedsspecifieke voorschriften Voor het gedeelte van deze zone gelegen voor de voorbouwlijn van het hoofdgebouw moet minstens 35% van de oppervlakte van deze zone met groenelementen ingericht worden. Het stallen van voertuigen binnen de zone moet gestructureerd gebeuren.

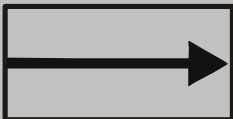
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 2 – Autobanden De Condé
Algemene bepalingen De bufferzone heeft zowel een esthetische als een afschermende functie. Ze is ingericht met als doel om functies die niet verenigbaar zijn met elkaar, af te schermen ten opzichte van elkaar.	- Aanleg van een permanente buffer.	Artikel 17 Buffer (overdruk)  Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een permanente buffer. Landbouw, bosbouw en landschapsontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn mogelijk als ondergeschikte functies.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 13 Buffer (overdruk)" p. 66.
Algemene bepalingen Om het bedrijf te ontsluiten op een ruimtelijke en functionele wijze, is het noodzakelijk om een toegangszone aan te duiden op het grafisch plan.	- Vastleggen toegangszone.	Artikel 18 Toegang (indicatieve aanduiding in overdruk)  Deze pijl duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een verbinding voor gemotoriseerd verkeer in functie van de bedrijvigheid aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden. Het betreft een in functie van de bedrijvigheid of het wonen mogelijke toe- of doorgang. Doorheen een bufferzone is deze doorgang maximaal 4.00 m breed.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 14 Toegang (indicatieve aanduiding in overdruk)" p. 69.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 2 – Autobanden De Condé
Algemene bepalingen Om dit perceel in de toekomst beter te integreren in het woonlint, wordt een nabestemming opgelegd waarbij de mogelijkheid bestaat om opnieuw de oorspronkelijke bestemming van het gewestplan (woongebied) in voege te laten treden. Deze nabestemming kan pas in werking treden van het moment dat de bedrijvigheid volledig stopgezet wordt en de bedrijfsgebouwen worden afgebroken en dit om een goede woonkwaliteit te garanderen. Als het woongebied gerealiseerd wordt, is het uiteraard niet nodig dat er nog een buffer voorzien wordt op de terreinen. De buffer die gerealiseerd wordt in functie van het lokale bedrijventerrein mag uiteraard behouden worden, maar mag ook verwijderd worden op het terrein.	- Verkaveling i.f.v. wonen. - Zodra bedrijf stopt en gebouwen worden afgebroken.	Artikel 19 Zone voor woongebied  Deze zone is bestemd voor een verkaveling in functie van wonen. Deze zone wordt van toepassing op het moment dat het bedrijf wordt stopgezet én ten vroegste gelijktijdig met het indienen van de sloopvergunning van de gebouwen.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Van zodra de nabestemming in werking treedt, moet er in eerste instantie een verkavelingsplan opgemaakt worden dat de nieuwe percelering van het gebied weergeeft in samenhang met de ruimere omgeving. Dit verkavelingsplan zal dan ook gepaard gaan met stedenbouwkundige voorschriften die gelijktijdig opgemaakt worden. Op het verkavelingsplan en de eventueel bijgevoegd structuurschetsen staat duidelijk aangegeven welke bebouwingstypologie (gesloten, halfopen, ...) er toegepast zal worden. Bovendien staat de nieuwe percelering duidelijk ingetekend en wordt duidelijk gemaakt aan welke randvoorwaarden de bebouwing moet voldoen. Het is wenselijk om een minimum en maximum aantal woningen voorop te stellen binnen de verkaveling. Op die manier kan binnen de verkaveling dezelfde typologie gehanteerd worden als in zijn omgeving.	- Opmaak verkavelingsplan. - Minimum en maximum aantal woningen.	Er dient een verkavelingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften opgemaakt te worden voor deze zone van zodra deze in werking treedt. Het verkavelingsplan geeft een duidelijke percelering, volumewerking en een duidelijke inplanting van de bebouwing weer. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning kan pas afgeleverd worden van zodra er een goedgekeurd verkavelingsplan voorligt. Er worden minimum 6 en maximum 15 percelen gerealiseerd binnen deze zone.

2.3 VERORDENEND GRAFISCH PLAN 3 –VENNOOTSCHAP IMMO GIELEN

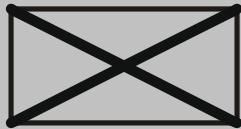
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 3 – Vennootschap Immo Gielen
Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid voor de bestendiging van het bestaande bedrijf Vennootschap Immo Gielen (metaalnijverheid) met bijhorende kantoorfuncties.	- Bestendiging lokaal bedrijf.	Artikel 20 Zone voor lokale bedrijvigheid Deze zone is bestemd voor de bestendiging en uitbreiding van het bestaande bedrijf: werkplaats en/of atelier, opslagruimte, laad- en losruimte. Bij stopzetting van deze bedrijfsactiviteiten of een deel van deze activiteiten zijn enkel de volgende typen bedrijven toegelaten: ▪ een ambachtelijk bedrijf. De toegelaten activiteiten hebben een lokaal karakter en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Nieuwe activiteiten of bedrijvigheid mogen voor de omgeving niet meer hinder veroorzaken dan de bestaande met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stofhinder, stank, trillingen, stralingen en mogen eveneens geen abnormaal brandgevaar inhouden. De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1, 1^{ste} 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', wordt niet toegelaten. Als ondergeschikte bestemming is toegelaten: handel met een verkooppoppervlakte die kleiner is dan de oppervlakte bedrijvigheid.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Gezien de positieve beoordeling voor zowel de structureel-ruimtelijke als de socio-economische criteria en slechts een licht negatieve		De bebouwing wordt voorzien binnen de grafisch aangeduide zone voor lokale bedrijvigheid. Deze zone mag 100% bebouwd worden. Eventuele noodzakelijke

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 3 – Vennootschap Immo Gielen
beoordeling voor de milieuhygiënische criteria, wordt het bedrijf opgenomen in categorie 2. Dat wil zeggen dat er kan worden voorzien in een beperkte uitbreiding van het bedrijf (maximaal 30% van de bestaande bedrijfsoppervlakte) waarbij het gaat om verbouwingen, aanbouwen en een efficiëntere bedrijfsorganisatie zonder dat dit een ruimtelijk tastbare schaalvergroting tot gevolg heeft. Intrinsieke voorwaarde hierbij is dan wel dat er een vordering tot afbraak komt voor de onvergunde gebouwen en constructies die zich binnen de perceelsgrenzen van het bedrijf bevinden. Op die manier komen we tot een optimalisatie van het vergunde deel van het bedrijf. De bestending van de bestaande toestand en een beperkte uitbreidingsmogelijkheid brengt met zich mee dat de bestaande bouwtypologie gevolgd wordt in de voorschriften. Op die manier sluiten de bestaande en eventuele nieuwe bebouwing ook goed op mekaar aan.	- Regularisatie van niet-vergunde bedrijfsgebouwen. - Dakvorm en bouwhoogte bepalen. - Oriëntatie bedrijfsruimten. - Richtlijnen m.b.t. niet-bebouwde delen van deze zone.	veiligheidszones dienen voorzien te worden binnen deze zone. Een stedenbouwkundige vergunning kan enkel afgeleverd worden na de regularisatie van de niet-vergunde bedrijfsgebouwen binnen deze zone en indien deze samengaat met een verbetering van de welstand van de bestaande gebouwen. Een zadeldak is verplicht. De maximale hoogte tot de dakrand van de bedrijfsgebouwen bedraagt 5.50 m. De nokhoogte is maximum 8.50 m. Uitzonderingen kunnen toegestaan worden voor bijzondere constructies zoals bijvoorbeeld silo's, indien deze om technische redenen zijn vereist. De representatieve bedrijfsruimten worden georiënteerd naar de openbare weg. Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg. Vrijstelling van deze verplichting kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in het bedrijfsgebouw of de goede werking van het bedrijf bezwaart. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota. Storende functies zoals ventilatoren, poorten, ... waardoor geluid en stof kan doordringen zijn niet naar de woonzone gericht. De niet-bebouwde delen van deze zone richten zich naar de voorschriften van de onbebouwde zone in functie van de lokale bedrijvigheid.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 3 – Vennootschap Immo Gielen
Algemene bepalingen Deze zone herbergt de functies die noodzakelijk zijn voor een bedrijf maar die niet in gebouwen ondergebracht moeten worden.	- Circulatie, laden, lossen, parkeren. - Hemelwaterinstallatie.	Artikel 21 Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid  Dit gebied is bestemd voor de aanleg van circulatieruimte, laad- en losruimte, parkeer- en manoeuvreerruimte in functie van de bedrijvigheid. Als ondergeschikte bestemming is het mogelijk om binnen dit gebied te voorzien in de aanleg van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 12 Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid" p. 64.
Algemene bepalingen Om het bedrijf te ontsluiten op een ruimtelijke en functionele wijze, is het noodzakelijk om een toegangszone aan te duiden op het grafisch plan.	- Vastleggen toegangszone.	Artikel 22 Toegang (indicatieve aanduiding in overdruk)  Deze pijl duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een verbinding voor gemotoriseerd verkeer in functie van de bedrijvigheid aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden. Het betreft een in functie van de bedrijvigheid of het wonen mogelijke toe- of doorgang. Doorheen een bufferzone is deze doorgang maximaal 4.00 m breed.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 14 Toegang (indicatieve aanduiding in overdruk)" p. 69.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 3 – Vennootschap Immo Gielen
Algemene bepalingen Bos moet in de ruime zin geïnterpreteerd worden zoals in het Bosdecreet. Open plekken in het bos vallen bijvoorbeeld ook onder het begrip bos. Op dit perceel zijn echter bomen gerooid moeten worden om de (onvergunde) constructies en gebouwen op te richten. Na afbraak van deze constructies moeten deze locaties dan ook hun oorspronkelijke functie terugkrijgen en moet het bos hier hersteld worden.	- Bos in de ruime zin.	Artikel 23 Zone voor bosgebied Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als bosgebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn ondermeer het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied, In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van en het toezicht op de bossen, op voorwaarde dat ze niet kunnen worden gebruikt als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal, ...). Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied is toegelaten: kleinschalige infrastructuur voor de recreatieve functie zoals speeltuigen, infrastructuur voor het speelbos en speelweiden, een overdekte picknickplaats, beperkte sanitaire voorzieningen. Hoogdynamische dagrecreatieve of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, omvangrijke speeltuinen,	- Infrastructuur, gebouwen en constructies nodig voor beheer. - Kleinschalige infrastructuur sociale, educatieve of recreatieve functie.	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m², met uitsluiting van elke

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 3 – Vennootschap Immo Gielen
permanente kampeervoorzieningen, ...); - kleinschalige infrastructuur gericht op recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, ... ; - kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken voor educatief of recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, ...; - kleinschalige infrastructuur gericht op educatie zoals informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten, ...; - kleinschalige infrastructuur voor niet-gemotoriseerd verkeer zoals wandelen, fietsen, paardrijden, Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.		verblijfsaccommodatie; - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aaleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.
Bepalingen met betrekking tot het beheer Het beheer moet uitgevoerd worden in overeenstemming met het beheer van de aangrenzende bosgebieden en dit in onderling overleg tussen de beheerders ervan.	- Beheer als één geheel. - Ecologische wijze.	Het bosgebied moet op een ecologische manier beheerd worden.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 3 – Vennootschap Immo Gielen
Algemene bepalingen Een aantal gebouwen op dit perceel werd opgericht zonder vergunning. Verschillende PV's werden opgesteld maar daar werd tot op heden geen uitvoering aan gegeven.	- Afbraak bestaande constructie.	Artikel 24 Af te breken gebouw of constructie (overdruk)  Het betreft hier een gebouw of constructie die verplicht dient afgebroken te worden ter realisatie van de grondkleur.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Dit artikel geldt als randvoorwaarde voor de uitbreiding. De stedenbouwkundige vergunning tot ruimtelijk verantwoorde uitbreiding zal enkel toegekend worden indien de door dit artikel aangeduide gebouwen en constructies eerst afgebroken worden. Na afbraak geldt de onderliggende bestemming.	- Voorwaarde om uit te kunnen breiden. - Onderliggende bestemming.	Zolang deze gebouwen en constructies niet afgebroken zijn, is een ruimtelijke uitbreiding van het bedrijf niet mogelijk. Nadat de gebouwen en constructies afgebroken zijn, geldt de onderliggende bestemming en de daarbij horende stedenbouwkundige voorschriften.

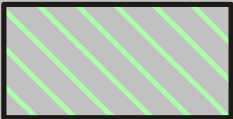
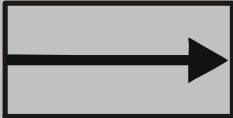
2.4 VERORDENEND GRAFISCH PLAN 4 –SWINNEN WALTER

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 4 – Swinnen Walter
Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid voor de bestendiging van het bestaande bedrijf Swinnen Walter (garage) met bijhorende kantoorfuncties. Het structuurplan neemt in zijn richtinggevend deel een visie op omtrent handel (p.75). Hierin wordt gesteld dat de nieuwe handelsactiviteiten zoveel mogelijk in de centra van de hoofddorpen geconcentreerd worden. Voor Hechtel gaat het in het bijzonder om de omgeving van de kerk en het gemeentehuis (Twaalf Septemberstraat, Don Boscostraat, Rode Kruisplein en delen van de Lommelsebaan, de Peerderbaan, de Hasseltsebaan en de Kamperbaan). In dat kader is het dus mogelijk om ook voor Swinnen Walter als ondergeschikte bestemming handel toe te laten met een beperkte oppervlakte.	- Bestendiging lokaal bedrijf.	Artikel 25 Zone voor lokale bedrijvigheid Deze zone is bestemd voor de bestendiging en uitbreiding van het bestaande bedrijf: garage, werkplaats en/of atelier, opslagruimte, laad- en losruimte. Bij stopzetting van deze bedrijfsactiviteiten of een deel van deze activiteiten zijn geen nieuwe bedrijfsactiviteiten toegelaten. De toegelaten activiteiten hebben een lokaal karakter en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Nieuwe activiteiten mogen voor de omgeving niet meer hinder veroorzaken dan de bestaande met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stofhinder, stank, trillingen, stralingen en mogen eveneens geen abnormaal brandgevaar inhouden. De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1, 1^{ste} 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', wordt niet toegelaten. Als ondergeschikte bestemming is toegelaten: handel met een verkooppervlakte die kleiner is dan de oppervlakte bedrijvigheid.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Na een positieve en licht negatieve beoordeling van respectievelijk de structureel-ruimtelijke en de milieuhygiënische criteria, werd een afweging gemaakt op basis van de socio-economische criteria. Dit		De bebouwing wordt voorzien binnen de grafisch aangeduide zone voor lokale bedrijvigheid. Deze zone mag voor 100% bebouwd worden. Eventuele noodzakelijke veiligheidszones dienen voorzien te worden binnen deze zone.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 4 – Swinnen Walter
leidt tot de opname van het bedrijf in categorie 2. Deze categorie laat een beperkte uitbreiding toe met maximum 30% ten aanzien van de bestaande bedrijfsoppervlakte. De nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder minder storend werken dan de bestaande, zowel wat betreft de aard als de dynamiek van de activiteit. Deze categorisering is tevens conform de visie van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hechtel-Eksel dat voorziet in een niet-substantiele uitbreiding van de bedrijven maar waarin de "baan" wel een belangrijke locatie vormt. De bestendiging van de bestaande toestand en een beperkte uitbreidingsmogelijkheid brengt met zich mee dat de bestaande bouwtypologie gevolgd wordt in de voorschriften. Op die manier sluiten de bestaande en eventuele nieuwe bebouwing ook goed op mekaar aan. Aangezien het bestaande niet-vergunde gebouw op het grafisch plan in de onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid gelegen is, is het niet meer mogelijk dit gebouw te regulariseren; het dient bijgevolg afgebroken te worden.	- Regularisatie van niet-vergunde bedrijfsgebouwen. - Dakvorm en bouwhoogte bepalen. - Oriëntatie bedrijfsruimten. - Richtlijnen m.b.t. niet-bebouwde delen van deze zone.	Een stedenbouwkundige vergunning kan enkel afgeleverd worden na de regularisatie van de niet-vergunde bedrijfsgebouwen binnen deze zone en indien deze samengaat met een verbetering van de welstand van de bestaande gebouwen. Een zadeldak is verplicht. De maximale hoogte tot de dakrand van de bedrijfsgebouwen bedraagt 4.00 m. De nokhoogte is maximum 6.00 m. Uitzonderingen kunnen toegestaan worden voor bijzondere constructies zoals bijvoorbeeld silo's, indien deze om technische redenen zijn vereist. De representatieve bedrijfsruimten worden georiënteerd naar de openbare weg. Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg. Vrijstelling van deze verplichting kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in het bedrijfsgebouw of de goede werking van het bedrijf bezwaart. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota. Storende functies zoals ventilatoren, poorten, ... waardoor geluid en stof kan doordringen zijn niet naar de woonzone gericht. De niet-bebouwde delen van deze zone richten zich naar de voorschriften van de onbebouwde zone in functie van de lokale bedrijvigheid.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 4 – Swinnen Walter
Algemene bepalingen	- Bedrijfswoning. - Ondergeschikte bestemming maximum 25% vloeroppervlakte.	Artikel 26 Zone voor bedrijfswoning  Deze zone is bestemd voor de bedrijfswoning. De functie wonen kan niet vergund worden als deze niet gekoppeld is aan de bedrijfsvoering. De hoofdbestemming is wonen voor minimum 75% van de vloeroppervlakte van de bebouwing. Binnen deze zone is slechts één wooneenheid toegelaten. Als ondergeschikte bestemming is toegelaten: kantoor in functie van de bedrijvigheid voor maximum 25% van de vloeroppervlakte van de bebouwing.
	- Dakvorm en bouwhoogte bepalen. - Richtlijnen m.b.t. niet-bebouwde delen van deze zone.	De bebouwing wordt voorzien binnen de grafisch aangeduide zone voor bedrijfswoning. De dakvorm is een zadeldak. De maximale hoogte tot de dakrand van de gebouwen bedraagt 6.00 m. De nokhoogte is maximum 11.00 m. De niet-bebouwde delen van deze zone richten zich naar de voorschriften van Artikel 27 Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid p. 84.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 4 – Swinnen Walter
Algemene bepalingen Deze zone herbergt de functies die noodzakelijk zijn voor een bedrijf maar die niet in gebouwen ondergebracht moeten worden.	- Circulatie, laden, lossen, parkeren. - Hemelwaterinstallatie.	Artikel 27 Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid  Dit gebied is bestemd voor de aanleg van circulatieruimte, laad- en losruimte, parkeer- en manoeuvreerruimte in functie van de bedrijvigheid. Als ondergeschikte bestemming is het mogelijk om binnen dit gebied te voorzien in de aanleg van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 12 Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid" p. 64. Gebiedsspecifieke voorschriften Voor het gedeelte van deze zone aangeduid met de letter A op het grafisch plan moet minstens 35% van de oppervlakte van deze zone met groenelementen ingericht worden. Het stallen van voertuigen binnen de zone aangeduid met de letter A en de zone aangeduid met de letter B moet gestructureerd gebeuren.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 4 – Swinnen Walter
Algemene bepalingen De bufferzone heeft zowel een esthetische als een afschermende functie. Ze is ingericht met als doel om functies die niet verenigbaar zijn met elkaar, af te schermen ten opzichte van elkaar.	- Aanleg van een permanente buffer.	Artikel 28 Buffer (overdruk)  Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een permanente buffer. Landbouw, bosbouw en landschapsontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn mogelijk als ondergeschikte functies.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 13 Buffer (overdruk)" p. 66.
Algemene bepalingen Om het bedrijf te ontsluiten op een ruimtelijke en functionele wijze, is het noodzakelijk om een toegangszone aan te duiden op het grafisch plan.	- Vastleggen toegangszone.	Artikel 29 Toegang (indicatieve aanduiding in overdruk)  Deze pijl duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een verbinding voor gemotoriseerd verkeer in functie van de bedrijvigheid aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden. Het betreft een in functie van de bedrijvigheid of het wonen mogelijke toe- of doorgang. Doorheen een bufferzone is deze doorgang maximaal 4.00 m breed.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 14 Toegang (indicatieve aanduiding in overdruk)" p. 69.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 4 – Swinnen Walter
Algemene bepalingen Het betreft hier een verbinding voor gemotoriseerd verkeer in functie van de bereikbaarheid van de achterliggende percelen die niet rechtstreeks aansluiten op de Hasseltsebaan.	- Erfdienstbaarheid.	Artikel 30 Zone voor erfdienstbaarheid (indicatieve aanduiding in overdruk)  Deze pijl duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een erfdienstbaarheid van toepassing is. Het betreft een in functie van de bereikbaarheid van achterliggende percelen mogelijke toe- of doorgang. Doorheen een bufferzone is deze doorgang maximaal 3.00 m breed.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Voor deze zone geldt de regelgeving met betrekking tot erfdienstbaarheden. Deze zone is wel in eigendom van dhr. Swinnen maar met een aantal beperkingen. Dat wil zeggen dat de doorgang ten alle tijden mogelijk moet zijn. De doorgang mag niet afgesloten worden van de openbare weg en er mag niet op gebouwd worden.	- Doorgang ten alle tijden waarborgen. - Bouwverbod.	Het betreft een zone die eigendomsbeperkingen inhoudt, met inbegrip van een bouwverbod. De doorgang moet ten alle tijden gewaarborgd worden.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 4 – Swinnen Walter
Algemene bepalingen Om dit perceel in de toekomst beter te integreren in het woonlint, wordt een nabestemming opgelegd waarbij de mogelijkheid bestaat om opnieuw de oorspronkelijke bestemming van het gewestplan (woongebied) in voege te laten treden. Deze nabestemming kan pas in werking treden van het moment dat de bedrijvigheid volledig stopgezet wordt en de bedrijfsgebouwen worden afgebroken en dit om een goede woonkwaliteit te garanderen. Als het woongebied gerealiseerd wordt, is het uiteraard niet nodig dat er nog een buffer voorzien wordt op de terreinen. De buffer die gerealiseerd wordt in functie van het lokale bedrijventerrein mag uiteraard behouden worden als KLE, maar mag ook verwijderd worden op terrein.	- Verkaveling i.f.v. wonen. - Zodra bedrijf stopt en gebouwen worden afgebroken.	Artikel 31 Zone voor woongebied  Deze zone is bestemd voor een verkaveling in functie van wonen. Als ondergeschikte bestemming zijn volgende functies toegelaten: handel, diensten, vrije beroepen en horeca. De ondergeschikte bestemming kan enkel op het gelijkvloers gerealiseerd worden. Deze zone wordt van toepassing op het moment dat het bedrijf wordt stopgezet én ten vroegste gelijktijdig met het indienen van de sloopvergunning van de gebouwen. Wanneer deze zone in werking treedt, mag de buffer naar de achterliggende percelen vervallen.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Van zodra de nabestemming in werking treedt, moet er in eerste instantie een verkavelingsplan opgemaakt worden dat de nieuwe percelering van het gebied weergeeft in samenhang met de ruimere omgeving. Dit verkavelingsplan zal dan ook gepaard gaan met stedenbouwkundige voorschriften die gelijktijdig opgemaakt worden. Op het verkavelingsplan en de eventueel bijgevoegd structuurschetsen staat duidelijk aangegeven welke bebouwingstypologie (gesloten, halfopen, ...) er toegepast zal worden. Bovendien staat de nieuwe percelering duidelijk ingetekend en wordt duidelijk gemaakt aan welke randvoorwaarden de bebouwing moet voldoen. Er worden maximum 2 bouwpercelen gerealiseerd binnen de verkaveling. Op die manier kan binnen de verkaveling dezelfde typologie gehanteerd worden als in zijn omgeving. Daarbij worden deze woningen naar het openbaar domein (de gewestweg) georiënteerd.	- Opmaak verkavelingsplan. - Maximum aantal woningen.	Er dient een verkavelingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften opgemaakt te worden voor deze zone van zodra deze in werking treedt. Het verkavelingsplan geeft een duidelijke percelering, volumewerking en een duidelijke inplanting van de bebouwing weer. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning kan pas afgeleverd worden van zodra er een goedgekeurd verkavelingsplan voorligt. Er worden maximum 2 percelen gerealiseerd binnen deze zone. De bouwlijn van de aanliggende percelen wordt daarbij gevolgd en de woningen zijn gericht naar de gewestweg.

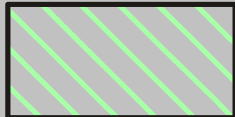
2.5 VERORDENEND GRAFISCH PLAN 5 –ESSERS

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 5 – Essers
Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid voor de bestendiging van het bestaande bedrijf Essers (magazijn, transport, garage) met bijhorende kantoorfuncties. In het richtinggevend deel van het GRS staan een aantal voorwaarden opgegeven waaraan het bedrijf zou moeten voldoen bij bestendiging op zijn huidige locatie. Deze werden reeds beschreven in hoofdstuk 2 Ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hechtel-Eksel (goedgekeurd BD dd. 01 maart 2007) - 2.1 Richtinggevende bepalingen op p. 8 van deze toelichtingsnota. Deze voorwaarden worden vertaald in deze stedenbouwkundige voorschriften.	- Bestendiging lokaal bedrijf.	Artikel 32 Zone voor lokale bedrijvigheid Deze zone is bestemd voor de bestendiging en uitbreiding van het bestaande bedrijf: garage, werkplaats en/of atelier, opslagruimte, laad- en losruimte. Bij stopzetting van deze bedrijfsactiviteiten of een deel van deze activiteiten zijn enkel de volgende typen bedrijven toegelaten: ▪ een ambachtelijk bedrijf. De toegelaten activiteiten hebben een lokaal karakter en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Nieuwe activiteiten of bedrijvigheid mogen voor de omgeving niet meer hinder veroorzaken dan de bestaande met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stofhinder, stank, trillingen, stralingen en mogen eveneens geen abnormaal brandgevaar inhouden. De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1, 1^{ste} 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', wordt niet toegelaten.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Het bedrijf wordt zowel voor de structureel-ruimtelijke als voor de milieu-hygiënische kenmerken licht negatief beoordeeld. Voor de socio-economische criteria scoort het bedrijf positief (tot zeer positief). Gezien het feit dat het bedrijf niet beschikt over de vereiste milieuvergunningen, kan gesproken worden over een		De bebouwing wordt voorzien binnen de grafisch aangeduide zone voor lokale bedrijvigheid. Deze zone mag 100% bebouwd worden. Eventuele noodzakelijke veiligheidszones dienen voorzien te worden binnen deze zone. Een stedenbouwkundige vergunning kan enkel afgeleverd worden indien voldaan

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 5 – Essers
hoogdringendheid tot opname in het RUP, zodat aan de eis voor het verkrijgen van de milieuvergunning kan worden voldaan. Het bedrijf wordt dan ook onder categorie 2 ondergebracht met dien verstande dat er voor Essers strengere voorschriften zullen gelden dan voor de andere bedrijven in deze categorie. Aangezien er momenteel geen uitbreidingsplannen zijn voor het bedrijf (het bedrijf zal in de toekomst voldoende ruimte hebben met de 4 ha die momenteel in gebruik is) maar een herlokalisatie financieel niet mogelijk is, kan het bedrijf op de huidige locatie behouden worden maar is er geen reële uitbreiding meer mogelijk om tegemoet te komen aan de structureel-ruimtelijke en de milieu-hygiënische kenmerken. De bestendiging van de bestaande toestand en een beperkte uitbreidingsmogelijkheid brengt met zich mee dat de bestaande bouwtypologie gevolgd wordt in de voorschriften. Op die manier sluiten de bestaande en eventuele nieuwe bebouwing ook goed op mekaar aan.	- Dakvorm en bouwhoogte bepalen. - Oriëntatie bedrijfsruimten. - Richtlijnen m.b.t. niet- bebouwde delen van deze zone.	wordt aan alle onderstaande voorwaarden: ▪ de niet-vergunde bedrijfsgebouwen binnen deze zone worden geregulariseerd; ▪ de bedrijfsgebouwen gevestigd op perceel 627m en 627v worden afgebroken; ▪ de vergunningsaanvraag gaat samen met een verbetering van de welstand van de bestaande gebouwen. Platte daken zijn verplicht. De maximale hoogte tot de dakrand van de bedrijfsgebouwen bedraagt 8.00 m. Uitzonderingen kunnen toegestaan worden voor bijzondere constructies zoals bijvoorbeeld silo's, indien deze om technische redenen zijn vereist. De representatieve bedrijfsruimten worden georiënteerd naar de openbare weg. Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg. Vrijstelling van deze verplichting kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in het bedrijfsgebouw of de goede werking van het bedrijf bezwaart. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota. Storende functies zoals ventilatoren, poorten, ... waardoor geluid en stof kan doordringen zijn niet naar de woonzone gericht. De niet-bebouwde delen van deze zone richten zich naar de voorschriften van de onbebouwde zone in functie van de lokale bedrijvigheid.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 5 – Essers
Algemene bepalingen Deze zone herbergt de functies die noodzakelijk zijn voor een bedrijf maar die niet in gebouwen ondergebracht moeten worden.	- Circulatie, laden, lossen, parkeren. - Hemelwaterinstallatie.	Artikel 33 Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid  Dit gebied is bestemd voor de aanleg van circulatieruimte, laad- en losruimte, parkeer- en manoeuvreerruimte in functie van de bedrijvigheid. Als ondergeschikte bestemming is het mogelijk om binnen dit gebied te voorzien in de aanleg van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Op het terrein staan een aantal kleinschalige constructies zoals een benzinepomp ter hoogte van de toegang tot het terrein, een carwash, een elektriciteitscabine en een leslokaaltje dat gebruikt wordt in kader van opleidingen voor vrachtwagenbestuurders door het opleidingscentrum van de VDAB dat hier zijn oefenterrein heeft. Het moet in de toekomst mogelijk blijven om dit soort constructies op het terrein in te planten omdat ze een wezenlijk onderdeel vormen van de activiteiten van het bedrijf Essers. Dat moet dan ook gebiedsspecifiek opgenomen worden in deze onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid. Zoals reeds gesteld bij de zone voor lokale bedrijvigheid, zullen de voorschriften voor dit bedrijf strenger zijn als bij de andere bedrijven omdat het bedrijf op zich momenteel geen uitbreidingsbehoefte heeft en het om financiële redenen niet mogelijk is om te herlokaliseren. Die strengere voorschriften zitten vervat in deze onbebouwde zone in	- Kleine constructies in functie van werking bedrijf toelaten. - Fasering – koppelen van invulling van het terrein.	Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 12 Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid" p. 64. Gebiedsspecifieke voorschriften Binnen deze zone is het mogelijk om beperkte constructies op te richten in functie van het onderhoud van het wagenpark en in functie van nutsvoorzieningen. Verder is het mogelijk om één constructie met een maximum oppervlakte van 50.00 m² op te richten als leslokaal in functie van opleidingen voor vrachtwagenbestuurders. Deze zone moet gefaseerd worden ingericht waarbij fase B niet mag ontwikkeld worden indien fase A niet optimaal benut is. Fase C kan niet ontwikkeld worden indien fase B niet optimaal ontwikkeld is. Met een optimale ontwikkeling wordt bedoeld dat het terrein voor de betreffende fase voor 90% moet zijn ingevuld en in gebruik genomen. Bij de aansnijding van een volgende fase moet kunnen aangetoond worden dat de vorige fasen optimaal ontwikkeld zijn.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 5 – Essers
functie van lokale bedrijvigheid. Momenteel wordt de zone die aangeduid is als fase A en B op het plan effectief gebruikt. De zone die aangeduid staat als fase C wordt niet effectief gebruikt, maar er staan wel enkele opleggers her en der geparkeerd en wat materiaal gestapeld in open lucht. Het is echter nog mogelijk om de zone A en B optimaler in te richten zodat fase C nog niet aangesneden moet worden. Van zodra fase A en B optimaal ingericht zijn, kan het bedrijf overgaan tot de inrichting van fase C. Hierbij moet voldoende aandacht geschonken worden aan de samenhang met fase A en B en aan de relatie tot het omliggende landschap (buffering, groenelementen, ...).	- Inrichtingsstudie fase C.	Voor elke vergunning die moet worden aangevraagd binnen fase C moet, voor fase B en fase C samen een inrichtingsstudie bijgevoegd worden bij het aanvraagdossier. Deze inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de verdere inrichting van het gebied. 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. De inrichtingsstudie geeft aan hoe de visueel-ruimtelijke en landschappelijk-ecologische relaties met het omliggende gebied gelegd worden en hoe de buffering ten aanzien van de aangrenzende gebieden gerealiseerd wordt. 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. Daar bovenop bevat de inrichtingsstudie een gedetailleerde berekening en inpassing van de buffermogelijkheden inzake de waterinfiltratie en –buffering. De inrichtingsstudie maakt informatief 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 een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

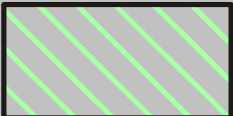
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 5 – Essers
Algemene bepalingen De bufferzone heeft zowel een esthetische als een afschermende functie. Ze is ingericht met als doel om functies die niet verenigbaar zijn met elkaar, af te schermen ten opzichte van elkaar.	- Aanleg van een permanente buffer.	Artikel 34 Buffer (overdruk)  Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een permanente buffer. Landbouw, bosbouw en landschapsontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn mogelijk als ondergeschikte functies.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Ter hoogte van perceel 653d wordt een zeer smalle bufferstrook van 1.00 m breed voorzien. Deze is te verantwoorden omdat deze woning bewoond wordt door de familie Essers en deze woning is dus onrechtstreeks verbonden met het bedrijf. Er wordt dus geen hinder veroorzaakt voor burens die niets met het bedrijf te maken hebben. Bovendien is het niet mogelijk om in de toegangszone aan weerszijden een 15.00 m brede bufferstrook te realiseren omdat er voldoende ruimte vrij moet blijven voor het kruisen van twee vrachtwagens langs de aanwezige benzinepomp. Er is geopteerd om aan één zijde een hele brede buffer en aan de andere zijde een smalle buffer te realiseren omdat ter hoogte van de brede buffer reeds een brede houtkant aanwezig is die op deze manier kan behouden blijven.		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 13 Buffer (overdruk)" p. 66.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 5 – Essers
Algemene bepalingen Om het bedrijf te ontsluiten op een ruimtelijke en functionele wijze, is het noodzakelijk om een toegangszone aan te duiden op het grafisch plan.	- Vastleggen toegangszone.	Artikel 35 Toegang (indicatieve aanduiding in overdruk)  Deze pijl duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een verbinding voor gemotoriseerd verkeer in functie van de bedrijvigheid aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden. Het betreft een in functie van de bedrijvigheid of het wonen mogelijke toe- of doorgang. Doorheen een bufferzone is deze doorgang maximaal 4.00 m breed.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 14 Toegang (indicatieve aanduiding in overdruk)" p. 69.

2.6 VERORDENEND GRAFISCH PLAN 6 –NV EG KAYAS

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 6 – NV EG KAYAS
Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid voor de bestemming van het bestaande bedrijf Nv EG KAYAS (vleesverwerkend bedrijf – groothandel en magazijn vlees en voeding) met bijhorende kantoorfuncties.	- Bestemming lokaal bedrijf.	Artikel 36 Zone voor lokale bedrijvigheid Deze zone is bestemd voor de bestemming en uitbreiding van het bestaande bedrijf: vleesverwerking, opslagruimte, laad- en losruimte. Bij stopzetting van deze bedrijfsactiviteiten of een deel van deze activiteiten zijn enkel de volgende typen bedrijven toegelaten: ▪ een agrarisch bedrijf, ▪ een para-agrarisch bedrijf. De toegelaten activiteiten hebben een lokaal karakter en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Nieuwe activiteiten of bedrijvigheid mogen voor de omgeving niet meer hinder veroorzaken dan de bestaande met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stofhinder, stank, trillingen, stralingen en mogen eveneens geen abnormaal brandgevaar inhouden. De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1, 1^{ste} 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', wordt niet toegelaten. Als ondergeschikte bestemming is toegelaten: handel met een maximum verkoopsoppervlakte van 200 m². Het oprichten van een bedrijfswoning of huisvesting voor bewakingspersoneel of conciërge is niet toegelaten.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 6 – NV EG KAYAS
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Door de licht-negatieve beoordeling die het bedrijf krijgt inzake structureel-ruimtelijke en milieuhygiënische criteria en de neutrale beoordeling voor de socio-economische criteria, wordt het bedrijf opgenomen in categorie 2. Hierbij is een uitbreiding mogelijk zonder schaalvergroting (maximum 30%) met beperkingen naar de aard van de nieuwe activiteit. Er zullen strenge voorwaarden opgelegd worden inzake de (voornamelijk visuele) buffering naar het omliggende landschappelijke gebied (Artikel 38 Buffer (overdruk)) en waarbij er eveneens slechts een zeer beperkte uitbreiding mogelijk zal zijn die enkel beantwoord aan de huidige behoeften van het bedrijf voor bijkomende koelruimten. De bestending van de bestaande toestand en een beperkte uitbreidingsmogelijkheid brengt met zich mee dat de bestaande bouwtypologie gevolgd wordt in de voorschriften. Op die manier sluiten de bestaande en eventuele nieuwe bebouwing ook goed op mekaar aan.	- Regularisatie van niet-vergunde bedrijfsgebouwen. - Dakvorm en bouwhoogte bepalen. - Oriëntatie bedrijfsruimten. - Richtlijnen m.b.t. niet-bebouwde delen van deze zone.	De bebouwing wordt voorzien binnen de grafisch aangeduide zone voor lokale bedrijvigheid. Deze zone mag 100% bebouwd worden. Eventuele noodzakelijke veiligheidszones dienen voorzien te worden binnen deze zone. Een stedenbouwkundige vergunning kan enkel afgeleverd worden na de regularisatie van de niet-vergunde bedrijfsgebouwen binnen deze zone en indien deze samengaat met een verbetering van de welstand van de bestaande gebouwen. De dakvorm is een zadeldak of een plat dak. De maximale hoogte tot de dakrand van de bedrijfsgebouwen bedraagt 8.00 m. Bij zadeldaken is de maximum nokhoogte 10.00 m. Uitzonderingen kunnen toegestaan worden voor bijzondere constructies zoals bijvoorbeeld silo's, indien deze om technische redenen zijn vereist. De representatieve bedrijfsruimten worden georiënteerd naar de openbare weg. Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg. Vrijstelling van deze verplichting kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in het bedrijfsgebouw of de goede werking van het bedrijf bezwaart. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota. Storende functies zoals ventilatoren, poorten, ... waardoor geluid en stof kan doordringen zijn niet naar de woonzone gericht. De niet-bebouwde delen van deze zone richten zich naar de voorschriften van de onbebouwde zone in functie van de lokale bedrijvigheid.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 6 – NV EG KAYAS
Algemene bepalingen Deze zone herbergt de functies die noodzakelijk zijn voor een bedrijf maar die niet in gebouwen ondergebracht moeten worden.	- Circulatie, laden, lossen, parkeren. - Hemelwaterinstallatie.	Artikel 37 Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid  Dit gebied is bestemd voor de aanleg van circulatieruimte, laad- en losruimte, parkeer- en manoeuvreerruimte in functie van de bedrijvigheid. Als ondergeschikte bestemming is het mogelijk om binnen dit gebied te voorzien in de aanleg van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 12 Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid" p. 64. Gebiedsspecifieke voorschriften Het stallen van voertuigen moet gestructureerd gebeuren.
Algemene bepalingen De bufferzone heeft zowel een esthetische als een afschermende functie. Ze is ingericht met als doel om functies die niet verenigbaar zijn met elkaar, af te schermen ten opzichte van elkaar.	- Aanleg van een permanente buffer.	Artikel 38 Buffer (overdruk)  Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een permanente buffer. Landbouw, bosbouw en landschapsontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn mogelijk als ondergeschikte functies.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 13 Buffer (overdruk)" p. 66.

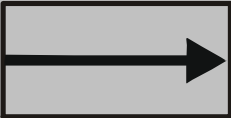
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 6 – NV EG KAYAS
Algemene bepalingen Om het bedrijf te ontsluiten op een ruimtelijke en functionele wijze, is het noodzakelijk om een toegangszone aan te duiden op het grafisch plan.	- Vastleggen toegangszone.	Artikel 39 Toegang (indicatieve aanduiding in overdruk)  Deze pijl duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een verbinding voor gemotoriseerd verkeer in functie van de bedrijvigheid aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden. Het betreft een in functie van de bedrijvigheid of het wonen mogelijke toe- of doorgang. Doorheen een bufferzone is deze doorgang maximaal 4.00 m breed.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 14 Toegang (indicatieve aanduiding in overdruk)" p. 69.

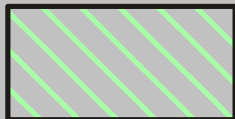
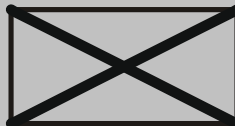
2.7 VERORDENEND GRAFISCH PLAN 7 –VAN TONGEREN

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 7 – Van Tongeren
Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid voor de bestending van het bestaande bedrijf Van Tongeren (garage met toonzaal en verkoopsruimte) met bijhorende kantoorfuncties. Woningbouw die in relatie staat met het bedrijventerrein zoals bijvoorbeeld huisvesting van bewakingspersoneel, maar ook van de zaakvoerder of een kaderlid, indien diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en de veiligheid van het bedrijf, is toegelaten. De bedrijfswoning moet altijd zijn functie als bedrijfswoning behouden; dat wil zeggen dat de woning niet afzonderlijk, los van het	- Bestending lokaal bedrijf. - Bedrijfswoning of huisvesting voor bewakingspersoneel. - Functie wonen enkel gekoppeld aan bedrijf.	Artikel 40 Zone voor lokale bedrijvigheid LB Deze zone is bestemd voor de bestending en uitbreiding van het bestaande bedrijf: garage, toonzaal met verkoopsruimte, werkplaats en/of atelier, opslagruimte, laad- en losruimte. Bij stopzetting van deze bedrijfsactiviteiten of een deel van deze activiteiten zijn enkel de volgende typen bedrijven toegelaten: ▪ een ambachtelijk bedrijf. De toegelaten activiteiten hebben een lokaal karakter en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Nieuwe activiteiten of bedrijvigheid mogen voor de omgeving niet meer hinder veroorzaken dan de bestaande met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stofhinder, stank, trillingen, stralingen en mogen eveneens geen abnormaal brandgevaar inhouden. De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1, 1^{ste} 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', wordt niet toegelaten. Als ondergeschikte bestemming is toegelaten: één bedrijfswoning of huisvesting voor bewakingspersoneel, kantoor in functie van bestaande bedrijfsvoering, hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening. De functie wonen kan niet vergund worden als deze niet gekoppeld is aan de bedrijfsvoering.

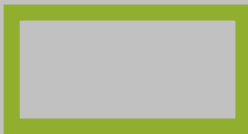
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 7 – Van Tongeren
bedrijf mag verkocht of verhuurd worden.		
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing De ligging van het bedrijf in de kleine woningconcentratie met woongebiedskenmerken maakt dat het bedrijf verenigbaar is met de ruimtelijke ontwikkelingen. Het bedrijf wordt opgenomen in categorie 2 na afweging van de verschillende criteria. Hierbij is een uitbreiding mogelijk zonder schaalvergroting (maximum 30%) met beperkingen naar de aard van de nieuwe activiteit. De bestendiging van de bestaande toestand en een beperkte uitbreidingsmogelijkheid brengt met zich mee dat de bestaande bouwtypologie gevolgd wordt in de voorschriften. Op die manier sluiten de bestaande en eventuele nieuwe bebouwing ook goed op mekaar aan.	- Regularisatie van niet-vergunde bedrijfsgebouwen. - Bedrijfswoning en bedrijf als geïntegreerd geheel. - Maximum bruto-vloeroppervlakte. - Minimum buitenruimte. - Dakvorm en bouwhoogte bepalen. - Oriëntatie bedrijfsruimten. - Richtlijnen m.b.t. niet-bebouwde delen van deze zone.	De bebouwing wordt voorzien binnen de grafisch aangeduide zone voor lokale bedrijvigheid. Deze zone mag 100% bebouwd worden. Eventuele noodzakelijke veiligheidszones dienen voorzien te worden binnen deze zone. Een stedenbouwkundige vergunning kan enkel afgeleverd worden na de regularisatie van de niet-vergunde bedrijfsgebouwen binnen deze zone en indien deze samengaat met een verbetering van de welstand van de bestaande gebouwen. Bij de bouw van een bedrijfswoning of van huisvesting voor bewakingspersoneel moet deze ruimte voor huisvesting een geïntegreerd geheel vormen met de bedrijfsgebouwen en gericht zijn naar de openbare weg. De afzonderlijke inplanting van een woning is verboden. De bruto-vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 200 m². Een bijhorende private buitenruimte van minimum 16 m² is verplicht. Platte daken zijn verplicht. De maximale hoogte tot de dakrand van de bedrijfsgebouwen bedraagt 6.00 m. Uitzonderingen kunnen toegestaan worden voor bijzondere constructies zoals bijvoorbeeld silo's, indien deze om technische redenen zijn vereist. De representatieve bedrijfsruimten worden georiënteerd naar de openbare weg. Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg. Vrijstelling van deze verplichting kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in het bedrijfsgebouw of de goede werking van het bedrijf bezwaart. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota. Storende functies zoals ventilatoren, poorten, ... waardoor geluid en stof kan doordringen zijn niet naar de woonzone gericht. De niet-bebouwde delen van deze zone richten zich naar de voorschriften van de onbebouwde zone in functie van de lokale bedrijvigheid.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 7 – Van Tongeren
Algemene bepalingen Deze zone herbergt de functies die noodzakelijk zijn voor een bedrijf maar die niet in gebouwen ondergebracht moeten worden.	- Circulatie, laden, lossen, parkeren. - Hemelwaterinstallatie.	Artikel 41 Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid  Dit gebied is bestemd voor de aanleg van circulatieruimte, laad- en losruimte, parkeer- en manoeuvreerruimte in functie van de bedrijvigheid. Als ondergeschikte bestemming is het mogelijk om binnen dit gebied te voorzien in de aanleg van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Voor die delen van het RUP die ontbost moeten worden ter realisatie van deze onbebouwde zone in functie van de lokale bedrijvigheid, is het Bosdecreet van toepassing. Dat wil zeggen dat bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning (zowel in het kader van nieuwe als voor bestaande niet-vergunde gebouwen) gelijktijdig een stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing moet aangevraagd worden. De houder van deze stedenbouwkundige vergunning voor ontbossing moet hiervoor een compensatie geven in natura of door storting van een bosbehoudsbijdrage in het Fonds voor Preventie en Sanering inzake de wijze en omvang van de compensatie geven. Voorafgaand hieraan dient een ontheffing op het verbod tot ontbossing aangevraagd te worden. Omwille van het wenselijk representatief karakter van deze zone, moet het gedeelte van deze zone dat langs de openbare weg gelegen is verplicht met groen ingericht worden. Inzake het stallen van voertuigen voor de verkoop, worden de richtlijnen van het GRS gevolgd dat stelt dat er een beperking opgelegd moet worden naar het aantal voertuigen, het aantal	- Verplicht inheems groen.	Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 12 Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid" p. 64. Gebiedsspecifieke voorschriften Voor het gedeelte van deze zone aangeduid met de letter A op het grafisch plan moet minstens 35% van de oppervlakte van deze zone met groenelementen ingericht worden. Het stallen van voertuigen binnen de zone aangeduid met de letter A en de zone aangeduid met de letter B moet gestructureerd gebeuren.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 7 – Van Tongeren
wrakken en de oppervlakte voor verkoop. Door minimum 35 % van de voorste zone voor onbebouwde ruimte verplicht in te laten richten met groenelementen en door in de volledige onbebouwde zone op te leggen dat het stallen van voertuigen gestructureerd moet gebeuren, wordt automatisch (onrechtstreeks) een beperking opgelegd naar voorgenoemde elementen. De breedte van de inrit wordt ook beperkt zodat het uitzicht van deze zogenaamde voortuinstrook voornamelijk groen is en zo weinig mogelijk verhard. Ook naar het materiaalgebruik voor de afsluitingen wordt om deze reden beperkingen opgelegd. Materialen die representatief zijn en kwaliteitsvol voor een voortuin worden toegelaten.	- Breedte inrit beperken. - Beperkte materialen voor afsluitingen	De totale breedte van de inrit van het perceel mag niet meer bedragen dan 1/3de van de totale perceelsbreedte, met een maximum van 5.00 m. Als afsluiting op de perceelsgrens kan gebruik gemaakt worden van hagen, hout en muurconstructies in dezelfde materialen als het hoofdgebouw, mogelijks gecombineerd met hekwerk.
Algemene bepalingen Om het bedrijf te ontsluiten op een ruimtelijke en functionele wijze, is het noodzakelijk om een toegangszone aan te duiden op het grafisch plan.	- Vastleggen toegangszone.	Artikel 42 Toegang (indicatieve aanduiding in overdruk)  Deze pijl duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een verbinding voor gemotoriseerd verkeer in functie van de bedrijvigheid aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden. Het betreft een in functie van de bedrijvigheid of het wonen mogelijke toe- of doorgang. Doorheen een bufferzone is deze doorgang maximaal 4.00 m breed.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 14 Toegang (indicatieve aanduiding in overdruk)" p. 69.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 7 – Van Tongeren
Algemene bepalingen De bufferzone heeft zowel een esthetische als een afschermende functie. Ze is ingericht met als doel om functies die niet verenigbaar zijn met elkaar, af te schermen ten opzichte van elkaar.	- Aanleg van een permanente buffer.	Artikel 43 Buffer (overdruk)  Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een permanente buffer. Landbouw, bosbouw en landschapsontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn mogelijk als ondergeschikte functies.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 13 Buffer (overdruk)" p. 66.
Algemene bepalingen Een aantal gebouwen op dit perceel werd opgericht zonder vergunning. Verschillende PV's werden opgesteld maar daar werd tot op heden geen uitvoering aan gegeven.	- Afbraak bestaande constructie.	Artikel 44 Af te breken gebouw of constructie (overdruk)  Het betreft hier een gebouw of constructie die verplicht dient afgebroken te worden ter realisatie van de grondkleur.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Dit artikel geldt als randvoorwaarde voor de uitbreiding. De stedenbouwkundige vergunning tot ruimtelijk verantwoorde uitbreiding zal enkel toegekend worden indien de door dit artikel aangeduide gebouwen en constructies eerst afgebroken worden. Na afbraak geldt de onderliggende bestemming.	- Voorwaarde om uit te kunnen breiden. - Onderliggende bestemming.	Zolang deze gebouwen en constructies niet afgebroken zijn, is een ruimtelijke uitbreiding van het bedrijf niet mogelijk. Nadat de gebouwen en constructies afgebroken zijn, geldt de onderliggende bestemming en de daarbij horende stedenbouwkundige voorschriften.

Richtinggevend	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 7 – Van Tongeren
Toelichting bij de gewenste ordening		
Algemene bepalingen Om dit perceel in de toekomst beter te integreren in het woonlint, wordt een nabestemming opgelegd waarbij de mogelijkheid bestaat om opnieuw de oorspronkelijke bestemming van het gewestplan (woongebied) in voege te laten treden. Deze nabestemming kan pas in werking treden van het moment dat de bedrijvigheid volledig stopgezet wordt en de bedrijfsgebouwen worden afgebroken en dit om een goede woonkwaliteit te garanderen. Als het woongebied gerealiseerd wordt, is het uiteraard niet nodig dat er nog een buffer voorzien wordt op de terreinen. De buffer die gerealiseerd wordt in functie van het lokale bedrijventerrein mag uiteraard behouden worden als KLE, maar mag ook verwijderd worden op terrein.	- Wonen en ondergeschikte bestemmingen. - Zodra bedrijf stopt en gebouwen worden afgebroken.	Artikel 45 Zone voor woongebied  De hoofdbestemming van deze zone is wonen. Als ondergeschikte bestemming zijn volgende functies toegelaten: handel, diensten, vrije beroepen en horeca. De ondergeschikte bestemming kan enkel op het gelijkvloers gerealiseerd worden. Deze zone wordt van toepassing op het moment dat het bedrijf wordt stopgezet én ten vroegste gelijktijdig met het indienen van de sloopvergunning van de gebouwen. Wanneer deze zone in werking treedt, mag de buffer naar de aangrenzende percelen vervallen.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Van zodra de nabestemming in werking treedt, moet er uiteraard een bouwvergunning ingediend worden op de gemeente. Het CBS zal aan de hand van de bouwvergunning oordelen of het nieuwe volume ruimtelijk inpasbaar is op deze locatie en of de vergunning dus kan toegekend worden. Daarbij zal onder andere gekeken worden naar materiaalgebruik, bouwhoogte, aantal bouwlagen, dakvorm, Om het natuurgebied zoveel mogelijk te vrijwaren, zal de afstand tussen de achtergevel en het natuurgebied minstens 10.00 m moeten zijn. Uiteraard zal de onbebouwde ruimte ingericht worden als tuin voor de woonfunctie. Indien er een handelszaak of een andere ondergeschikte bestemming gerealiseerd wordt, kan er een beperkt gedeelte van de onbebouwde ruimte ingericht worden als bijvoorbeeld parking voor die handelszaak.	- Eén wooneenheid per perceel. - Integratie volgens praktijk 'goede ruimtelijke ordening'. - Afstand tot natuurgebied. - Onbebouwde ruimte als private buitenruimte.	Er wordt maximum één wooneenheid per perceel gerealiseerd. De nieuwe bebouwing moet voor wat betreft het bouwvolume geïntegreerd zijn in zijn omgeving en aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving. De achtergevel van het gebouw is op minimum 10.00 m van de noordelijke grens van deze zone gelegen. De onbebouwde ruimte binnen deze zone wordt aangelegd in functie van private buitenruimte. Indien er een ondergeschikte bestemming gerealiseerd wordt, kan de onbebouwde ruimte voor maximum 50% ingericht worden als semi-publieke buitenruimte in functie van deze ondergeschikte bestemming.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 7 – Van Tongeren
Algemene bepalingen Zodra de woonbestemming weer in voege treedt, worden de perceelsdelen die volgens het gewestplan reeds in natuurgebied gelegen waren, opnieuw als zodanig bestemd. De hoofdfunctie is daarbij uiteraard natuur. Recreatief medegebruik betekent niet dat bepaalde zones in het natuurgebied niet kunnen afgeschermd worden omwille van de natuurwaarde.	- Natuur met recreatie als ondergeschikte bestemming. - Zodra woongebied van kracht wordt.	Artikel 46 Zone voor natuurgebied  De hoofdbestemming van deze zone is de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie. Deze zone wordt van toepassing op het moment dat Artikel 45 Zone voor woongebied van kracht wordt.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn onder meer veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied, In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurgebied, op voorwaarde dat ze niet samen gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal, ...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegestaan worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en de betrokken oppervlakte natuurgebied aanzienlijk is. Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers,	- Werken i.f.v. natuur, natuurlijke milieu en landschapswaarden. - Kleinschalige infrastructuur.	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijke milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: ▪ het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik,

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 7 – Van Tongeren
verbodsborden, wegafsluitingen, Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie si bijvoorbeeld informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten, Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik is bijvoorbeeld zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden, Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding. Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.	- Openbare wegen en nutsleidingen.	waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

2.8 VERORDENEND GRAFISCH PLAN 8 –SCHILDERMANS

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 8 – Schildermans
Algemene bepalingen Ware het niet dat hier een bedrijf gevestigd zou zijn dat (gedeeltelijk) zonevremd gelegen is, dan was deze woning gelegen in woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan. Aangezien het echter niet aangewezen is om een woning die fysiek zo nauw verbonden is met het bedrijfsgebouw te laten bewonen door iemand anders dan de zaakvoerder, wordt deze woning toch gezoneerd als bedrijfswoning. Randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden, worden hieronder geformuleerd en juridisch bepaald. Wonen is de hoofdfunctie maar gekoppeld aan de bedrijvigheid kunnen een aantal ondergeschikte bestemmingen toegelaten worden.		Artikel 47 Zone voor bedrijfswoning  Deze zone is bestemd voor de bedrijfswoning. De functie wonen kan niet vergund worden als deze niet gekoppeld is aan de bedrijfsvoering. Hoofdbestemming: het oprichten van de bedrijfswoning in een halfopen bebouwingsstructuur. Er is slechts één wooneenheid (ééngezinswoning) toegelaten. Minimum 75% van de vloeroppervlakte van de bebouwing is bestemd voor wonen. Ondergeschikte bestemming: kantoor en handelsruimte in functie van de bedrijvigheid voor maximum 25% van de vloeroppervlakte van de bebouwing. De ondergeschikte bestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming en enkel op het gelijkvloerse niveau.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Gezien het hier om een bestaande woning gaat die opgericht is in een geëigende zone volgens het gewestplan, werd deze ook opgericht conform de voorschriften van het gewestplan. De kenmerken van de woning komen dan ook overeen met de kenmerken van de woningen die eveneens in dit woonlint gelegen zijn. Aangezien de woning op zich niet in overtreding is, worden de bestaande kenmerken gehanteerd in de stedenbouwkundige voorschriften.	- Inplanting en volume van het hoofdgebouw. - Bouwhoogte. - Uitsprongen en overbouwingen.	De inplanting van de gebouwen moet gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het grafisch plan. De gebouwen hebben maximum twee volwaardige bouwlagen. De maximale kroonlijsthoogte is 5.50 m. Verspringen binnen het hoofdvolume zijn mogelijk. Op de vlakken vastgesteld door de lijn van de grafisch aangeduide zone mogen meer dan 0.15 m uitspringen: ▪ de kroonlijst tot maximum 0.50 m;

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 8 – Schildermans
	- Hellende dakvorm.	aan de voorgevel ter hoogte van de tweede bouwlaag een uitsprong van maximum 0.60 m diep; de totale breedte van de uitsprong bedraagt maximum $\frac{2}{3}^{\text{de}}$ van de voorgevel en op minimum 1.00 m van de scheidingsmuur. Een hellende dakvorm is verplicht. De helling kan variëren tussen 25° en 45° met een maximale nokhoogte van 11.00 m. Afwijkende dakvormen zijn in functie van architecturale accenten, dakkapellen, vensters, dakterrassen en/of de harmonieuze opbouw van het volume, toegelaten tot maximum 30% van de totale dakoppervlakte en dit indien zij kleinschalig zijn uitgevoerd, ondergeschikt aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw. De niet-bebouwde delen van deze zone richten zich naar de voorschriften van Artikel 51 Zone voor tuinen p.113.

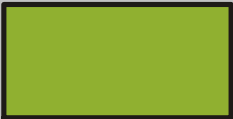
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 8 – Schildermans
Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid voor de bestemming van het bestaande bedrijf Schildermans (garage, werkplaats) met bijhorende kantoorfuncties.	- Bestemming lokaal bedrijf.	Artikel 48 Zone voor lokale bedrijvigheid Deze zone is bestemd voor de bestemming en uitbreiding van het bestaande bedrijf: garage, werkplaats, opslagruimte, laad- en losruimte. Bij stopzetting van deze bedrijfsactiviteiten of een deel van deze activiteiten zijn geen nieuwe bedrijfsactiviteiten toegelaten. De toegelaten activiteiten hebben een lokaal karakter en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Nieuwe activiteiten of bedrijvigheid mogen voor de omgeving niet meer hinder veroorzaken dan de bestaande met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stofhinder, stank, trillingen, stralingen en mogen eveneens geen abnormaal brandgevaar inhouden. De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1, 1^{ste} 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', wordt niet toegelaten. Als ondergeschikte bestemming is toegelaten: kantoren in functie van de bedrijvigheid en handel met een kleine verkoopsoppervlakte in functie van het benzinestation.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Het goedgekeurde planologisch attest voor het bedrijf Schildermans vermeldt reeds dat uitbreiding mogelijk is en dat deze via een SBPA juridisch geregeld moet worden. Het RUP treedt hier in de plaats van het SBPA. Gezien de aard van de uitbreiding, wordt het bedrijf dan ook opgenomen in categorie 4 waarbij een uitbreiding mogelijk is met	- Regularisatie van niet-vergunde bedrijfsgebouwen.	De bebouwing wordt voorzien binnen de grafisch aangeduide zone voor lokale bedrijvigheid. Deze zone mag 100% bebouwd worden. Eventuele noodzakelijke veiligheidszones dienen voorzien te worden binnen deze zone. Een stedenbouwkundige vergunning kan enkel afgeleverd worden na de regularisatie van de niet-vergunde bedrijfsgebouwen binnen deze zone en indien deze samengaat met een verbetering van de welstand van de bestaande gebouwen.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 8 – Schildermans
schaalvergroting maar met beperkingen naar de aard van de nieuwe activiteiten. De nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder minder storend werken dan de bestaande activiteiten, zowel wat de aard als de dynamiek van de activiteit betreft. De bestendiging van de bestaande toestand brengt met zich mee dat de bestaande bouwtypologie gevolgd wordt in de voorschriften. De uitbreiding zal dan ook diezelfde typologie aanhouden. Op die manier sluiten de bestaande en eventuele nieuwe bebouwing ook goed op mekaar aan.	- Dakvorm en bouwhoogte bepalen. - Oriëntatie bedrijfsruimten. - Richtlijnen m.b.t. niet-bebouwde delen van deze zone.	Platte daken zijn verplicht. De maximale hoogte tot de dakrand van de bedrijfsgebouwen bedraagt 5.50 m. Uitzonderingen kunnen toegestaan worden voor bijzondere constructies zoals bijvoorbeeld silo's, indien deze om technische redenen zijn vereist. De representatieve bedrijfsruimten worden georiënteerd naar de openbare weg. Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg. Vrijstelling van deze verplichting kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in het bedrijfsgebouw of de goede werking van het bedrijf bezwaart. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota. Storende functies zoals ventilatoren, poorten, ... waardoor geluid en stof kan doordringen zijn niet naar de woonzone gericht. De niet-bebouwde delen van deze zone richten zich naar de voorschriften van de onbebouwde zone in functie van de lokale bedrijvigheid.

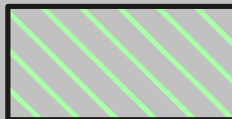
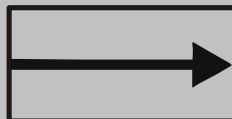
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 8 – Schildermans
Algemene bepalingen Deze zone herbergt de functies die noodzakelijk zijn voor een bedrijf maar die niet in gebouwen ondergebracht moeten worden.	- Circulatie, laden, lossen, parkeren. - Hemelwaterinstallatie.	Artikel 49 Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid  Dit gebied is bestemd voor de aanleg van circulatieruimte, laad- en losruimte, parkeer- en manoeuvreerruimte in functie van de bedrijvigheid. Als ondergeschikte bestemming is het mogelijk om binnen dit gebied te voorzien in de aanleg van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 12 Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid" p. 64.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 8 – Schildermans
Algemene bepalingen Deze zone herbergt de functies die noodzakelijk zijn voor een bedrijf maar die niet in gebouwen ondergebracht moeten worden.	- Circulatie, laden, lossen, parkeren. - Hemelwaterinstallatie.	Artikel 50 Zone voor dienstverlening in functie van lokale bedrijvigheid  Dit gebied is bestemd voor de aanleg van circulatieruimte, laad- en losruimte, parkeer- en manoeuvreerruimte in functie van de bedrijvigheid. Als ondergeschikte bestemming is het mogelijk om binnen dit gebied te voorzien in de aanleg van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 12 Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid" p. 64. Deze zone staat in functie van de huidige dienstverlening bij het bedrijf (luifel met pompen). De constructies die hiervoor nodig zijn, mogen opgericht worden binnen deze zone. Bij de stopzetting van deze activiteit treedt voor deze zone een nabestemming als voortuin op.
Algemene bepalingen Om dit perceel in de toekomst beter te integreren in het (landelijk) woonlint, wordt een nabestemming als voortuin opgelegd voor de zone met de pompen van het benzinestation.	- Inrichten voortuin.	Nabestemming: Zone voor voortuinen  Deze zone is bestemd voor het aanleggen van voortuinen.

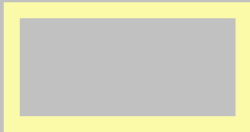
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 8 – Schildermans
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Omwille van het wenselijk representatief tuinkarakter van deze zone, moet deze voor het grootste deel (dus meer dan 50%) met groen ingericht worden. Hierbij wordt de breedte van de inrit ook beperkt zodat het uitzicht van de voortuinstrook voornamelijk groen is en zo weinig mogelijk verhard. Ook naar het materiaalgebruik voor de afsluitingen wordt om deze reden beperkingen opgelegd. Materialen die representatief zijn en kwaliteitsvol voor een voortuin en een woongebied worden toegelaten.	- Verplicht inheems groen. - Breedte inrit beperken. - Beperkte materialen voor afsluitingen.	Minstens 65% van de oppervlakte van deze zone dient met groenelementen te worden ingericht. De totale breedte van de inrit van het perceel mag niet meer bedragen dan 1/3de van de totale perceelsbreedte, met een maximum van 5.00 m. Als afsluiting op de perceelsgrens kan gebruik gemaakt worden van hagen, hout en muurconstructies in dezelfde materialen als het hoofdgebouw, mogelijks gecombineerd met hekwerk.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 8 – Schildermans
Algemene bepalingen Het betreft hier een jong gezin met kinderen waarvoor de aanwezigheid van een tuin in grote mate de leefkwaliteit van deze locatie verbetert.	- Inrichten tuin.	Artikel 51 Zone voor tuinen  Deze zone is bestemd voor het aanleggen en inrichten van private tuinen.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing De kwaliteit van de tuin hangt af van het aandeel groen dat erin aanwezig is. Dit aandeel moet dus het grootste zijn binnen de totale zone om het typische groene karakter dat bij de woning hoort te waarborgen. Voor de werking van het bedrijf is het essentieel dat de gastank bereikbaar blijft. Volgens de richtlijnen van de brandweer moet dit langs de rechterzijde van het gebouw gebeuren. In dat kader kan er meer verharding voorzien worden. Verder is het in deze zone toegelaten om een bijgebouw op te richten als bijvoorbeeld berging van voertuigen, onderhoudsmateriaal, fietsen, Deze constructie moet dan wel beperkt worden in oppervlakte en bouwhoogte en er moet voor gezorgd worden dat de inplanting weinig tot geen last bezorgt aan de burens (inplanting op een zeker afstand van de perceelsgrenzen).	- Grotendeels groenelementen. - Eén bijgebouw mogelijk. - Breedte inrit beperken.	Minstens 80% van de oppervlakte van deze zone dient met groenelementen te worden ingericht. In functie van veiligheidsvoorschriften en randvoorwaarden van veiligheidsdiensten zoals brandweer, mag meer verharding voorzien worden. Het oprichten van gebouwen is verboden in deze zone met uitzondering van één vergunningsplichtig bijgebouw met een maximum oppervlakte van 30.00 m². dit bijgebouw mag niet in gebruik genomen worden als tijdelijke of permanente woonst. De maximum hoogte van het bijgebouw bedraagt 4.50 m vanaf het maaiveld tot de kroonlijst. De dakvorm is vrij. De afstand tot de perceelsgrenzen is minimaal 2.00 m. De architectuur van het bijgebouw moet in harmonie zijn met de woning, zowel wat vorm, de aard en de kleuren van de materialen betreft en doet geen afbreuk aan de waardevolle elementen in de omgeving. De totale breedte van de inrit van het perceel mag niet meer bedragen dan 1/3^{de} van de totale perceelsbreedte, met een maximum van 5.00 m.

Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 8 – Schildermans
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	
Naar materiaalgebruik voor afsluitingen moeten richtlijnen opgelegd worden om een kwaliteitsvolle en hoogwaardige afsluiting te garanderen.	- Beperkte materialen voor afsluitingen.	Als afsluiting op de perceelsgrens kan gebruik gemaakt worden van hagen, hout en muurconstructies in dezelfde materialen als het hoofdgebouw, mogelijks gecombineerd met hekwerk.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 8 – Schildermans
Algemene bepalingen De bufferzone heeft zowel een esthetische als een afschermende functie. Ze is ingericht met als doel om functies die niet verenigbaar zijn met elkaar, af te schermen ten opzichte van elkaar.	- Aanleg van een permanente buffer.	Artikel 52 Buffer (overdruk)  Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een permanente buffer. Landbouw, bosbouw en landschapsontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn mogelijk als ondergeschikte functies.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 13 Buffer (overdruk)" p. 66.
Algemene bepalingen Om het bedrijf te ontsluiten op een ruimtelijke en functionele wijze, is het noodzakelijk om een toegangszone aan te duiden op het grafisch plan.	- Vastleggen toegangszone.	Artikel 53 Toegang (indicatieve aanduiding in overdruk)  Deze pijl duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een verbinding voor gemotoriseerd verkeer in functie van de bedrijvigheid aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden. Het betreft een in functie van de bedrijvigheid of het wonen mogelijke toe- of doorgang. Doorheen een bufferzone is deze doorgang maximaal 4.00 m breed.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 14 Toegang (indicatieve aanduiding in overdruk)" p. 69.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 8 – Schildermans
Algemene bepalingen Om dit perceel in de toekomst beter te integreren in het woonlint, wordt een nabestemming opgelegd waarbij de mogelijkheid bestaat om opnieuw de oorspronkelijke bestemming van het gewestplan (woongebied) in voege te laten treden. Deze nabestemming kan pas in werking treden van het moment dat de bedrijvigheid volledig stopgezet wordt en de bedrijfsgebouwen worden afgebroken en dit om een goede woonkwaliteit te garanderen. Als het woongebied gerealiseerd wordt, is het uiteraard niet nodig dat er nog een buffer voorzien wordt op de terreinen. De buffer die gerealiseerd wordt in functie van het lokale bedrijventerrein mag uiteraard behouden worden, maar mag ook verwijderd worden van het terrein.	- Verkaveling i.f.v. wonen. - Zodra bedrijf stopt en gebouwen worden afgebroken.	Artikel 54 Zone voor woongebied  Deze zone is bestemd voor een verkaveling in functie van wonen. Als ondergeschikte bestemming zijn volgende functies toegelaten: handel, diensten, vrije beroepen en horeca. De ondergeschikte bestemming kan enkel op het gelijkvloers gerealiseerd worden. Deze zone wordt van toepassing op het moment dat het bedrijf wordt stopgezet én ten vroegste gelijktijdig met het indienen van de sloopvergunning van de gebouwen. Wanneer deze zone in werking treedt, mag de buffer naar de aangrenzende percelen vervallen.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Van zodra de nabestemming in werking treedt, moet er in eerste instantie een verkavelingsplan opgemaakt worden dat de nieuwe percelering van het gebied weergeeft in samenhang met de ruimere omgeving. Dit verkavelingsplan zal dan ook gepaard gaan met stedenbouwkundige voorschriften die gelijktijdig opgemaakt worden. Op het verkavelingsplan en de eventueel bijgevoegd structuurschetsen staat duidelijk aangegeven welke bebouwingstypologie (gesloten, halfopen, ...) er toegepast zal worden. Bovendien staat de nieuwe percelering duidelijk ingetekend en wordt duidelijk gemaakt aan welke randvoorwaarden de bebouwing moet voldoen. Er worden maximum 2 bouwpercelen gerealiseerd binnen de verkaveling. Op die manier kan binnen de verkaveling dezelfde typologie gehanteerd worden als in zijn omgeving. Daarbij worden deze woningen naar het openbaar domein (de gewestweg) georiënteerd.	- Opmaak verkavelingsplan. - Maximum aantal woningen.	Er dient een verkavelingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften opgemaakt te worden voor deze zone van zodra deze in werking treedt. Het verkavelingsplan geeft een duidelijke percelering, volumewerking en een duidelijke inplanting van de bebouwing weer. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning kan pas afgeleverd worden van zodra er een goedgekeurd verkavelingsplan voorligt. Er worden maximum 2 percelen gerealiseerd binnen deze zone. De bouwlijn van de aanliggende percelen wordt daarbij gevolgd en de woningen zijn gericht naar de gewestweg.

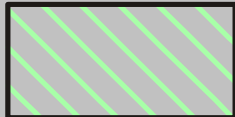
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 8 – Schildermans
Algemene bepalingen In aansluiting op voorgaand artikel moet het in de toekomst mogelijk zijn om, wanneer het bedrijf stopt en de bedrijfsgebouwen worden afgebroken, de achterste perceelsdelen weer te bestemmen conform de oorspronkelijke bestemming van het gewestplan, met name agrarisch gebied. De bestemming van agrarisch gebied zal enkel weer van toepassing zijn op het moment dat de nabestemming als woongebied van de voorste perceelsdelen van kracht zal worden. De buffer die gerealiseerd werd in het kader van de lokale bedrijvigheid, mag behouden blijven maar mag ook verwijderd worden op terrein.	- Landbouw. - Zodra woongebied gerealiseerd wordt.	Artikel 55 Zone voor agrarisch gebied  Deze zone is bestemd voor de hobby- of beroepslandbouw. Deze zone wordt van toepassing op het moment dat Artikel 54 Zone voor woongebied van kracht wordt.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Deze perceelsdelen worden weer bij het landbouwgebied gevoegd en staan dus volledig in het kader van landbouwactiviteiten. Gezien de ligging van deze perceelsdelen op een smalle strook tussen de noord-zuidverbinding en de Hasseltsebaan (N715) gaat het hier slechts om een beperkt stuk agrarisch gebied en is het niet wenselijk dat hier gebouwen of constructies opgericht worden voor de bedrijfsvoering.	- Landbouwactiviteiten. - Oprichten van gebouwen niet toelaten.	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: ▪ het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; ▪ het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; ▪ de instandhouding, ontwikkeling en herstel van de natuur, het natuurlijke milieu en de landschapswaarden.

2.9 VERORDENEND GRAFISCH PLAN 9 – GIJBELS DOMINIQUE

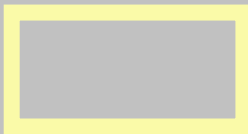
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 9 – Gijbels Dominique
Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid voor de bestendiging van het bestaande bedrijf Gijbels Dominique (garage, werkplaats) met bijhorende kantoorfuncties. Woningbouw die in relatie staat met het bedrijventerrein zoals bijvoorbeeld huisvesting van bewakingspersoneel, maar ook van de zaakvoerder of een kaderlid, indien diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en de veiligheid van het bedrijf, is toegelaten. De bedrijfswoning moet altijd zijn functie als bedrijfswoning behouden; dat wil zeggen dat de woning niet afzonderlijk, los van het bedrijf mag verkocht of verhuurd worden.	- Bestendiging lokaal bedrijf. - Bedrijfswoning of huisvesting voor bewakingspersoneel. - Functie wonen enkel gekoppeld aan bedrijf.	Artikel 56 Zone voor lokale bedrijvigheid Deze zone is bestemd voor de bestendiging en uitbreiding van het bestaande bedrijf: garage, werkplaats en/of atelier, opslagruimte, laad- en losruimte. Bij stopzetting van deze bedrijfsactiviteiten of een deel van deze activiteiten zijn enkel de volgende typen bedrijven toegelaten: ▪ een ambachtelijk bedrijf. De toegelaten activiteiten hebben een lokaal karakter en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Nieuwe activiteiten of bedrijvigheid mogen voor de omgeving niet meer hinder veroorzaken dan de bestaande met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stofhinder, stank, trillingen, stralingen en mogen eveneens geen abnormaal brandgevaar inhouden. De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1, 1^{ste} 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', wordt niet toegelaten. Als ondergeschikte bestemming is toegelaten: handel met een verkoopsooppervlakte die kleiner is dan de oppervlakte bedrijvigheid, één bedrijfswoning of huisvesting voor bewakingspersoneel, kantoor in functie van bestaande bedrijfsvoering, hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening. De functie wonen kan niet vergund worden als deze niet gekoppeld is aan de bedrijfsvoering.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 9 – Gijbels Dominique
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Het bedrijf krijgt een neutrale beoordeling voor de structureel-ruimtelijke criteria en een licht negatieve beoordeling voor de milieuhygiënische criteria. Daarbij in overweging nemend wat het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan vooropstelt voor de ontwikkeling van het hoofddorp Eksel en het feit dat het bedrijf beschikt over een goedgekeurd planologisch attest, wordt het bedrijf opgenomen in categorie 4. Dat wil zeggen dat het bedrijf zich verder ruimtelijk kan ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd in functie van de omgeving. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten binnen het bestaande bedrijf moeten qua milieuhinder minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de aard als de dynamiek van de activiteit betreft. Het gaat hierbij om bedrijven die eigenlijk een geringe impact hebben op de omgeving door een eerder weinig intens grondgebruik. Een aanzienlijke uitbreiding van dit weinig intens grondgebruik verhoogt niet opzienbarend de impact op de omgeving. De bestendiging van de bestaande toestand brengt met zich mee dat de bestaande bouwtypologie gevolgd wordt in de voorschriften. De uitbreiding zal dan ook diezelfde typologie aanhouden. Op die manier sluiten de bestaande en eventuele nieuwe bebouwing ook goed op mekaar aan.	- Regularisatie van niet-vergunde bedrijfsgebouwen. - Huisvesting bewakingspersoneel maximum 200 m² en buitenruimte. - Dakvorm en bouwhoogte bepalen. - Oriëntatie bedrijfsruimten. - Richtlijnen m.b.t. niet-bebouwde delen van deze zone.	De bebouwing wordt voorzien binnen de grafisch aangeduide zone voor lokale bedrijvigheid. Deze zone mag 100% bebouwd worden. Eventuele noodzakelijke veiligheidszones dienen voorzien te worden binnen deze zone. Een stedenbouwkundige vergunning kan enkel afgeleverd worden na de regularisatie van de niet-vergunde bedrijfsgebouwen binnen deze zone en indien deze samengaat met een verbetering van de welstand van de bestaande gebouwen. Indien na afbraak van de woning voorzien wordt in de bouw van huisvesting voor bewakingspersoneel, moet deze ruimte voor huisvesting een geïntegreerd geheel vormen met de bedrijfsgebouwen en mag de bruto-vloeroppervlakte niet meer bedragen dan 200 m². Een bijhorende private buitenruimte van minimum 16 m² is verplicht. De afzonderlijke inplanting van een woning is dan verboden. Platte daken zijn verplicht voor die gebouwen waar de hoofdfunctie in gevestigd is. De maximale hoogte tot de dakrand van deze gebouwen bedraagt 6.00 m. Een zadeldak is verplicht voor die gebouwen waar de ondergeschikte bestemming in gevestigd is. De maximale hoogte tot de dakrand van deze gebouwen bedraagt 6.00 m, de nokhoogte is maximum 11.00 m. Uitzonderingen kunnen toegestaan worden voor bijzondere constructies zoals bijvoorbeeld silo's, indien deze om technische redenen zijn vereist. De representatieve bedrijfsruimten worden georiënteerd naar de openbare weg. Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg. Vrijstelling van deze verplichting kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in het bedrijfsgebouw of de goede werking van het bedrijf bezwaart. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota. Storende functies zoals ventilatoren, poorten, ... waardoor geluid en stof kan doordringen zijn niet naar de woonzone gericht. De niet-bebouwde delen van deze zone richten zich naar de voorschriften van de onbebouwde zone in functie van de lokale bedrijvigheid.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 9 – Gijbels Dominique
Algemene bepalingen Deze zone herbergt de functies die noodzakelijk zijn voor een bedrijf maar die niet in gebouwen ondergebracht moeten worden.	- Circulatie, laden, lossen, parkeren. - Hemelwaterinstallatie.	Artikel 57 Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid  Dit gebied is bestemd voor de aanleg van circulatieruimte, laad- en losruimte, parkeer- en manoeuvreerruimte in functie van de bedrijvigheid. Als ondergeschikte bestemming is het mogelijk om binnen dit gebied te voorzien in de aanleg van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Voor de delen van deze zone die gelegen zijn aan de voorzijde van de bedrijfsgebouwen (de straatzijde) moet specifieke aandacht besteed worden aan een kwaliteitsvolle inrichting die het bedrijf kadert in het woonlint. De parking moet het karakter van een voortuin krijgen zodat het perceel beter wordt opgenomen in de bestaande lintbebouwing van de omgeving. Dat wil zeggen dat er een minimum oppervlakte met groenelementen ingericht moet worden en dat het parkeren van wagens beter gestructureerd moet worden.	- Inrichting met voortuinkarakter: materiaalgebruik en groenelementen. - Geparkeerde voertuigen structureren. - Breedte inrit beperken.	Deze zone, zowel het gedeelte aangeduid met de letter A als met de letter B, wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 12 Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid" p. 64. Gebiedsspecifieke voorschriften Voor het gedeelte van deze zone aangeduid met de letter A op het grafisch plan moet minstens 35% van de oppervlakte van deze zone met groenelementen ingericht worden. De overige ruimte van zone A moet aangelegd worden met kleinschalige waterdoorlatende materialen. Grind, steenslag, puin en afbraakmateriaal komen niet in aanmerking als verhardingsmateriaal. Het stallen van voertuigen binnen de zone aangeduid met de letter A moet gestructureerd gebeuren. De totale breedte van de inrit van het perceel mag niet meer bedragen dan 1/3de van de totale perceelsbreedte, met een maximum van 4.00 m.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 9 – Gijbels Dominique
Algemene bepalingen De bufferzone heeft zowel een esthetische als een afschermende functie. Ze is ingericht met als doel om functies die niet verenigbaar zijn met elkaar, af te schermen ten opzichte van elkaar.	- Aanleg van een permanente buffer.	Artikel 58 Buffer (overdruk)  Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een permanente buffer. Landbouw, bosbouw en landschapsontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn mogelijk als ondergeschikte functies.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing De buffer wordt niet doorgetrokken vanaf de bouwlijn tot aan de perceelsgrens omwille van zichten naar het aankomende verkeer.		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 13 Buffer (overdruk)" p. 66.
Algemene bepalingen Om het bedrijf te ontsluiten op een ruimtelijke en functionele wijze, is het noodzakelijk om een toegangszone aan te duiden op het grafisch plan.	- Vastleggen toegangszone.	Artikel 59 Toegang (indicatieve aanduiding in overdruk)  Deze pijl duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een verbinding voor gemotoriseerd verkeer in functie van de bedrijvigheid aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden. Het betreft een in functie van de bedrijvigheid of het wonen mogelijke toe- of doorgang. Doorheen een bufferzone is deze doorgang maximaal 4.00 m breed.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 14 Toegang (indicatieve aanduiding in overdruk)" p. 69.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 9 – Gijbels Dominique
Algemene bepalingen Om dit perceel in de toekomst beter te integreren in het woonlint, wordt een nabestemming opgelegd waarbij de mogelijkheid bestaat om opnieuw de oorspronkelijke bestemming van het gewestplan (woongebied) in voege te laten treden. Deze nabestemming kan pas in werking treden van het moment dat de bedrijvigheid volledig stopgezet wordt en de bedrijfsgebouwen worden afgebroken en dit om een goede woonkwaliteit te garanderen. Als het woongebied gerealiseerd wordt, is het uiteraard niet nodig dat er nog een buffer voorzien wordt op de terreinen. De buffer die gerealiseerd wordt in functie van het lokale bedrijventerrein mag uiteraard behouden worden als KLE, maar mag ook verwijderd worden op terrein.	- Wonen en ondergeschikte bestemmingen. - Zodra bedrijf stopt en gebouwen worden afgebroken.	Artikel 60 Zone voor woongebied  De hoofdbestemming van deze zone is wonen. Als ondergeschikte bestemming zijn volgende functies toegelaten: handel, diensten, vrije beroepen en horeca. De ondergeschikte bestemming kan enkel op het gelijkvloers gerealiseerd worden. Deze zone wordt van toepassing op het moment dat het bedrijf wordt stopgezet én ten vroegste gelijktijdig met het indienen van de sloopvergunning van de gebouwen. Wanneer deze zone in werking treedt, mag de buffer naar de aangrenzende percelen vervallen.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Van zodra de nabestemming in werking treedt, moet er uiteraard een bouwvergunning ingediend worden op de gemeente. Het CBS zal aan de hand van de bouwvergunning oordelen of het nieuwe volume ruimtelijk inpasbaar is op deze locatie en of de vergunning dus kan toegekend worden. Daarbij zal onder andere gekeken worden naar materiaalgebruik, bouwhoogte, aantal bouwlagen, dakvorm, Uiteraard zal de onbebouwde ruimte ingericht worden als tuin voor de woonfunctie. Indien er een handelszaak of een andere ondergeschikte bestemming gerealiseerd wordt, kan er een beperkt gedeelte van de onbebouwde ruimte ingericht worden als bijvoorbeeld parking voor die handelszaak.	- Eén wooneenheid per perceel. - Integratie volgens praktijk 'goede ruimtelijke ordening'. - Onbebouwde ruimte als private buitenruimte.	Er wordt maximum één wooneenheid per perceel gerealiseerd. De nieuwe bebouwing moet voor wat betreft het bouwvolume geïntegreerd zijn in zijn omgeving en aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving. De onbebouwde ruimte binnen deze zone wordt aangelegd in functie van private buitenruimte. Indien er een ondergeschikte bestemming gerealiseerd wordt, kan de onbebouwde ruimte voor maximum 50% ingericht worden als semi-publieke buitenruimte in functie van deze ondergeschikte bestemming.

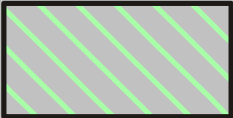
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 9 – Gijbels Dominique
Algemene bepalingen In aansluiting op voorgaand artikel moet het in de toekomst mogelijk zijn om, wanneer het bedrijf stopt en de bedrijfsgebouwen worden afgebroken, de achterste perceelsdelen weer te bestemmen conform de oorspronkelijke bestemming van het gewestplan, met name landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De bestemming van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied zal enkel weer van toepassing zijn op het moment dat de nabestemming als woongebied van de voorste perceelsdelen van kracht zal worden. De buffer die gerealiseerd werd in het kader van de lokale bedrijvigheid, mag behouden blijven maar mag ook verwijderd worden op terrein.	- Landbouw. - Zodra woongebied gerealiseerd wordt.	Artikel 61 Zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied  Deze zone is bestemd voor de hobby- of beroepslandbouw. Deze zone wordt van toepassing op het moment dat Artikel 60 Zone voor woongebied van kracht wordt.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Deze perceelsdelen worden weer bij het landbouwgebied gevoegd en staan dus volledig in het kader van landbouwactiviteiten. Gezien de ingesloten ligging tussen bestaande bebouwing (woningen) is het niet wenselijk dat hier gebouwen of constructies opgericht worden voor de bedrijfsvoering.	- Landbouwactiviteiten. - Oprichten van gebouwen niet toelaten.	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: ▪ het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; ▪ het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; ▪ de instandhouding, ontwikkeling en herstel van de natuur, het natuurlijke milieu en de landschapswaarden.

2.10 VERORDENEND GRAFISCH PLAN 10 – KMW

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 10 – KMW
Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid voor de bestemming van het bestaande bedrijf KMW (werkplaats metaalnijverheid) met bijhorende kantoorfuncties. Woningbouw die in relatie staat met het bedrijventerrein zoals bijvoorbeeld huisvesting van bewakingspersoneel, maar ook van de zaakvoerder of een kaderlid, indien diens aanwezigheid nuttig of	- Bestemming lokaal bedrijf. - Bedrijfswoning of huisvesting voor bewakingspersoneel.	Artikel 62 Zone voor lokale bedrijvigheid Deze zone is bestemd voor de bestemming en uitbreiding van het bestaande bedrijf: werkplaats en/of atelier, opslagruimte, laad- en losruimte. Bij stopzetting van deze bedrijfsactiviteiten of een deel van deze activiteiten zijn enkel de volgende typen bedrijven toegelaten: ▪ een ambachtelijk bedrijf, ▪ een kleine of middelgrote onderneming (KMO). De toegelaten activiteiten hebben een lokaal karakter en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Nieuwe activiteiten of bedrijvigheid mogen voor de omgeving niet meer hinder veroorzaken dan de bestaande met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stofhinder, stank, trillingen, stralingen en mogen eveneens geen abnormaal brandgevaar inhouden. Als ondergeschikte bestemming is toegelaten: handel met maximum een verkooppoppervlakte van 200 m², één bedrijfswoning of huisvesting voor bewakingspersoneel, kantoor in functie van bestaande bedrijfsvoering, hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening. De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1, 1^{ste} 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', wordt niet toegelaten. De functie wonen kan niet vergund worden als deze niet gekoppeld is aan de bedrijfsvoering.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 10 – KMW
nodig is voor de bewaking en de veiligheid van het bedrijf, is toegelaten. De bedrijfswoning moet altijd zijn functie als bedrijfswoning behouden; dat wil zeggen dat de woning niet afzonderlijk, los van het bedrijf mag verkocht of verhuurd worden.	- Functie wonen enkel gekoppeld aan bedrijf	
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Het bedrijf krijgt een positieve beoordeling voor de ruimtelijk-structurele criteria en een neutrale beoordeling voor de milieuhygiënische criteria. Het bedrijf heeft daarenboven een zeer sterke economische positie. Het structuurplan hanteert hier een stand-still principe waarbij verdere invulling en optimalisering van de bestaande bedrijven dient te gebeuren binnen de hiervoor voorziene zones van het gewestplan. De beoordeling aan de hand van de criteria toont echter duidelijk aan dat het bedrijf alle kansen zou moeten krijgen om uit te breiden. Het stand-still principe impliceert immers dat de bestaande bedrijven naar de toekomst toe kunnen blijven functioneren. Hiervoor is een bepaalde dynamiek nodig die op zijn beurt impliceert dat uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf voorzien moeten worden. Het bedrijf krijgt dan ook de categorie 4 waarbij het bedrijf zich ruimtelijk verder kan ontwikkelen maar de randvoorwaarden van de uitbreiding worden vastgelegd in functie van het achterliggende natuurgebied. Het grafisch plan maakt een opsplitsing in twee zones, A en B. Hierbij is A het gedeelte van het bedrijf dat reeds volgens het gewestplan in een KMO-zone gelegen is (en dus in feite niet zonevreemd). Binnen zone A worden dan ook minder strenge regels opgelegd. Hier kan de bebouwing tot 75% uitbreiden en kan voorzien worden in de huisvesting van bewakingspersoneel. In zone B worden strengere maatregelen opgelegd aangezien deze zone kort aansluit bij het gewestelijk RUP (natuurbestemming met overdruk GEN). In deze zone mag niet onbegrensd gebouwd worden. Er wordt een kleinere maximum bebouwbare oppervlakte en een minimum te behouden onbebouwde ruimte vooropgesteld. De bestendiging van de bestaande toestand brengt met zich mee dat	- Maximum 75% bebouwing in zone A. - Regularisatie van niet-vergunde bedrijfsgebouwen. - Huisvesting bewakingspersoneel maximum 200 m² en buitenruimte. - Maximum 60% bebouwing in zone B. - Dakvorm, bouwhoogte	De bebouwing wordt voorzien binnen de grafisch aangeduide zone voor lokale bedrijvigheid. Eventuele noodzakelijke veiligheidszones dienen voorzien te worden binnen deze zone. <u>Zone A</u> Maximum 75% van deze zone mag bebouwd worden. De bestaande bedrijfsgebouwen kunnen uitbreiden. De uitbreiding omvat nieuwe bedrijfsgebouwen, aansluitend op de bestaande bedrijfsgebouwen, die een verdere ruimtelijke ontwikkeling van het bedrijf met zich meebrengen. Een stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding kan enkel verleend worden na de regularisatie van de niet-vergunde bedrijfsgebouwen. Indien voorzien wordt in de bouw van een bedrijfswoning of van huisvesting voor bewakingspersoneel, moet deze ruimte voor huisvesting een geïntegreerd geheel vormen met de bedrijfsgebouwen en gericht zijn naar de openbare weg. De bruto-vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 200 m². Een bijhorende private buitenruimte van minimum 16 m² is verplicht. De afzonderlijke inplanting van een woning is dan verboden. <u>Zone B</u> Maximum 60% van deze zone mag bebouwd worden. Deze bebouwing wordt uitsluitend gerealiseerd aansluitend aan de bestaande bebouwing. <u>Zone A + B</u> Platte daken zijn verplicht. De maximale hoogte tot de dakrand van de bedrijfsgebouwen bedraagt 8.50 m. Uitzonderingen kunnen toegestaan worden voor bijzondere constructies zoals bijvoorbeeld silo's, indien deze om technische redenen zijn vereist.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 10 – KMW
de bestaande bouwtypologie gevolgd wordt in de voorschriften. Rekening houdend met de aangrenzende ligging aan het gewestelijk RUP en de buffer die moet worden aangelegd onder specifieke voorwaarden, wordt een dakvorm en bouwhoogte bepaald die aanvaardbaar is voor zowel de industriële uitbating van het bedrijf als de aangrenzende gebieden. Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer vraagt om geen bebouwing te voorzien op een afstand van 16.50 m tot de gewestweg N715. Er wordt ook een minimum afstand tot de overige perceelsgrenzen opgelegd die niet mag bebouwd worden zodat er steeds tussen de buffer en de bedrijfsgebouwen een minimum vrije ruimte blijft bestaan.	en bouwlijn bepalen. - Minimumafstand perceelsgrenzen. - Oriëntatie bedrijfsruimten. - Richtlijnen m.b.t. niet-bebouwde delen van deze zone.	Er moet een minimum afstand van 20.00 m tot de zijdelingse en de achterste perceelsgrens en een minimum afstand van 16.50 m tot de as van de gewestweg gevrijwaard worden van bebouwing. De representatieve bedrijfsruimten worden georiënteerd naar de openbare weg. Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg. Vrijstelling van deze verplichting kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in het bedrijfsgebouw of de goede werking van het bedrijf bezwaart. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota. Storende functies zoals ventilatoren, poorten, ... waardoor geluid en stof kan doordringen zijn niet naar de woonzone gericht. De niet-bebouwde delen van deze zone richten zich naar de voorschriften van "Artikel 12 Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid" p. 64.

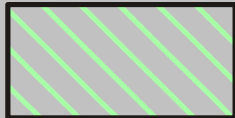
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 10 – KMW
Algemene bepalingen De bufferzone heeft zowel een esthetische als een afschermende functie. Ze is ingericht met als doel om functies die niet verenigbaar zijn met elkaar, af te schermen ten opzichte van elkaar.	- Aanleg van een permanente buffer.	Artikel 63 Buffer (overdruk)  Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een permanente buffer. Landbouw, bosbouw en landschapsontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn mogelijk als ondergeschikte functies.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 13 Buffer (overdruk)" p. 66.
Gebiedsspecifieke bepalingen Achter het bedrijf KMW is een waardevol natuurgebied gelegen dat op Vlaams niveau in GEN-gebied is opgenomen en waarvoor het Gewestelijk RUP Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur: Onderdelen van de Grote Eenheid Natuur 'Boven- en middenloop Zwarte Beek' is opgemaakt. Om dit waardevolle gebied nog beter te beschermen tegen de uitbreiding van de bedrijvigheid van KMW, wordt in de buffer nog een extra maatregel genomen in de vorm van een talud tussen beide gebieden.	- Talud verplichten naar GEN-gebied.	De aanleg van een talud in de buffer is verplicht voor dat gedeelte van de buffer dat grenst aan het GEN-gebied. De talud heeft een breedte van minimum 5.00 m en een hoogte van minimum 1.50 m.

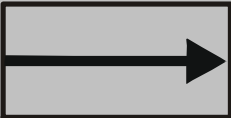
2.11 VERORDENEND GRAFISCH PLAN 11 – Nv DE COSTER LODE RECYCLING

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 11 – Nv De Coster Lode Recycling
Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid voor de bestendiging van het bestaande bedrijf Nv De Coster Lode Recycling (grond- en afbraakwerken, opslagplaats) met bijhorende kantoorfuncties. Woningbouw die in relatie staat met het bedrijventerrein zoals bijvoorbeeld huisvesting van bewakingspersoneel, maar ook van de zaakvoerder of een kaderlid, indien diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en de veiligheid van het bedrijf, is toegelaten.	- Bestendiging lokaal bedrijf. - Bedrijfswoning of huisvesting voor bewakingspersoneel. - Functie wonen enkel	Artikel 64 Zone voor lokale bedrijvigheid  Deze zone is bestemd voor de bestendiging en uitbreiding van het bestaande bedrijf: grond- en afbraakwerken, werkplaats, opslagruimte, laad- en losruimte. Bij stopzetting van deze bedrijfsactiviteiten of een deel van deze activiteiten zijn enkel de volgende typen bedrijven toegelaten: ▪ een ambachtelijk bedrijf, ▪ een kleine of middelgrote onderneming. Handel is niet toegelaten. De toegelaten activiteiten hebben een lokaal karakter en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Nieuwe activiteiten of bedrijvigheid mogen voor de omgeving niet meer hinder veroorzaken dan de bestaande met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stofhinder, stank, trillingen, stralingen en mogen eveneens geen abnormaal brandgevaar inhouden. De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1, 1^{ste} 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', wordt niet toegelaten. De functie wonen kan niet vergund worden als deze niet gekoppeld is aan de

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 11 – Nv De Coster Lode Recycling
De bedrijfswoning moet altijd zijn functie als bedrijfswoning behouden; dat wil zeggen dat de woning niet afzonderlijk, los van het bedrijf mag verkocht of verhuurd worden.	gekoppeld aan bedrijf.	bedrijfsvoering.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing De positieve beoordeling voor de structureel-ruimtelijke criteria en de licht negatieve beoordeling voor de milieuhygiënische criteria van het bedrijf zorgen, samen met het feit dat het bedrijf beschikt over een goedgekeurd planologisch attest (dat stelt dat op lange termijn een BPA of RUP moet opgemaakt worden met vastlegging van een perimeter waarbinnen het bedrijf nog kan uitbreiden en voorwaarden met betrekking tot een landschappelijke inkleding van het bedrijf) en de relatief sterke socio-economische positie van het bedrijf, voor een opname in categorie 4, waarbij het bedrijf zich ruimtelijk verder kan ontwikkelen maar de randvoorwaarden van de uitbreiding worden vastgelegd in functie van het achterliggende agrarische gebied. Een uitbreiding van 100% van de bedrijfsgebouwen wordt toegelaten, temeer daar het bedrijf in een geëigende zone volgens het gewestplan gelegen is en enkel met zijn uitbreiding (die enkel bestaat uit onbebouwde ruimte) zonevremd komt te liggen. Binnen de zone die dus voorheen ook al KMO-zone was, worden dan ook minder strenge eisen gesteld dan in de zones die voorheen nog niet KMO-zone waren en die op het grafisch plan als bufferzone en als onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid worden aangeduid. Aangezien de bestaande toestand bestendigd wordt, moet er bij de bebouwingstypologie (bouwhoogte en dakvorm) rekening gehouden worden met deze bestaande toestand. De nieuwe bebouwing die eventueel gerealiseerd wordt, volgt diezelfde typologie en sluit daardoor ook goed aan op de bestaande bebouwing.	- Regularisatie van niet-vergunde bedrijfsgebouwen. - Huisvesting bewakingspersoneel maximum 200 m² en buitenruimte. - Dakvorm en bouwhoogte bepalen. - Oriëntatie bedrijfsruimten. - Richtlijnen m.b.t. niet-bebouwde delen van deze zone.	De bebouwing wordt voorzien binnen de grafisch aangeduide zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Deze zone mag 100% bebouwd worden. Eventuele noodzakelijke veiligheidszones dienen voorzien te worden binnen deze zone. Een stedenbouwkundige vergunning kan enkel afgeleverd worden na de regularisatie van de niet-vergunde bedrijfsgebouwen binnen deze zone en indien deze samengaat met een verbetering van de welstand van de bestaande gebouwen. Indien na afbraak van de woning voorzien wordt in de bouw van huisvesting voor bewakingspersoneel, moet deze ruimte voor huisvesting een geïntegreerd geheel vormen met de bedrijfsgebouwen en mag de bruto-vloeroppervlakte niet meer bedragen dan 200 m². Een bijhorende private buitenruimte van minimum 16 m² is verplicht. De afzonderlijke inplanting van een woning is dan verboden. Platte daken zijn verplicht. De maximale hoogte tot de dakrand van de bedrijfsgebouwen bedraagt 8.00m. Uitzonderingen kunnen toegestaan worden voor bijzondere constructies zoals bijvoorbeeld silo's, indien deze om technische redenen zijn vereist. De representatieve bedrijfsruimten worden georiënteerd naar de openbare weg. Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg. Vrijstelling van deze verplichting kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in het bedrijfsgebouw of de goede werking van het bedrijf bezwaart. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota. Storende functies zoals ventilatoren, poorten, ... waardoor geluid en stof kan doordringen zijn niet naar de woonzone gericht. De niet-bebouwde delen van deze zone richten zich naar de voorschriften van de onbebouwde zone in functie van de lokale bedrijvigheid.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 11 – Nv De Coster Lode Recycling
Algemene bepalingen Deze zone herbergt de functies die noodzakelijk zijn voor een bedrijf maar die niet in gebouwen ondergebracht moeten worden. De hoofdactiviteit van het bedrijf is afbraakwerken. De materialen daarvan afkomstig worden op het terrein gestockeerd en verwerkt. Aangezien dit de hoofdactiviteit is, moet er hiervoor voldoende ruimte voorzien worden en moeten de stedenbouwkundige voorschriften hieraan tegemoet komen.	- Circulatie, laden, lossen, parkeren, stapelen in open lucht van (afbraak)materialen. - Hemelwaterinstallatie.	Artikel 65 Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid  Dit gebied is bestemd voor de aanleg van circulatieruimte, laad- en losruimte, parkeer- en manoeuvreerruimte en het stapelen van (afbraak)materialen in open lucht in functie van de bedrijvigheid. Als ondergeschikte bestemming is het mogelijk om binnen dit gebied te voorzien in de aanleg van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 12 Onbebouwde zone in functie van lokale bedrijvigheid" p. 64.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 11 – Nv De Coster Lode Recycling
Algemene bepalingen De bufferzone heeft zowel een esthetische als een afschermende functie. Ze is ingericht met als doel om functies die niet verenigbaar zijn met elkaar, af te schermen ten opzichte van elkaar.	- Aanleg van een permanente buffer.	Artikel 66 Buffer (overdruk)  Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een permanente buffer. Landbouw, bosbouw en landschapsontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn mogelijk als ondergeschikte functies.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 13 Buffer (overdruk)" p. 66.
Gebiedsspecifieke bepalingen In de algemene voorschriften wordt reeds gesteld dat op die delen die zichtbaar zijn van op het openbare domein en de aanpalende private percelen er niet gestapeld of gestockeerd mag worden in open lucht. Elke rommelige aanblik vanaf de grenzen van het perceel, dient aan het oog onttrokken te worden. Maar gezien het stapelen van materialen in open lucht deel uitmaakt van de hoofdactiviteit van het bedrijf is het niet mogelijk om dit helemaal te verbieden. Maatregelen dienen dan wel genomen te worden om deze puinhopen zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken. De puinhopen moeten daarom sterk gebufferd worden naar het openbaar domein, de omliggende private woningen en het omliggende landschap. Er dient dus een voldoende hoge en brede buffer gerealiseerd te worden waarbij de hoogte van de buffer in een recht evenredige relatie staat tot de hoogte van het gestockeerde materiaal. De buffer heeft niet enkel een esthetische (visuele) functie, maar is ook een geluidsbuffer.	- Talud verplichten.	De aanleg van een talud in de buffer is verplicht. De talud heeft een breedte van minimum 5.00 m en een hoogte van minimum 2.50 m. De hoogte van de buffer is minstens even hoog als de hoogte van het gestockeerde (afbraak)materiaal.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 11 – Nv De Coster Lode Recycling
Algemene bepalingen Om het bedrijf te ontsluiten op een ruimtelijke en functionele wijze, is het noodzakelijk om een toegangszone aan te duiden op het grafisch plan.	- Vastleggen toegangszone.	Artikel 67 Toegang (indicatieve aanduiding in overdruk)  Deze pijl duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een verbinding voor gemotoriseerd verkeer in functie van de bedrijvigheid aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden. Het betreft een in functie van de bedrijvigheid of het wonen mogelijke toe- of doorgang. Doorheen een bufferzone is deze doorgang maximaal 4.00 m breed.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 14 Toegang (indicatieve aanduiding in overdruk)" p. 69.

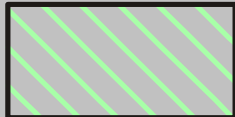
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 11 – Nv De Coster Lode Recycling
Algemene bepalingen Het betreft hier een verbinding voor gemotoriseerd verkeer in functie van de bereikbaarheid van de achterliggende percelen die niet rechtstreeks aansluiten op de Oude Heerstraat.	- Erfdienstbaarheid.	Artikel 68 Zone voor erfdienstbaarheid (indicatieve aanduiding in overdruk)  Deze pijl duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een erfdienstbaarheid van toepassing is. Het betreft een in functie van de bereikbaarheid van achterliggende percelen mogelijke toe- of doorgang. Doorheen een bufferzone is deze doorgang maximaal 3.00 m breed.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Voor deze zone geldt de regelgeving met betrekking tot erfdienstbaarheden. Deze zone is wel in eigendom van de Nv De Coster Lode Recycling maar met een aantal beperkingen. Dat wil zeggen dat de doorgang ten alle tijden mogelijk moet zijn. De doorgang mag niet afgesloten worden van de openbare weg en er mag niet op gebouwd worden.	- Doorgang ten alle tijden waarborgen. - Bouwverbod.	Het betreft een zone die eigendomsbeperkingen inhoudt, met inbegrip van een bouwverbod. De doorgang moet ten alle tijden gewaarborgd worden.

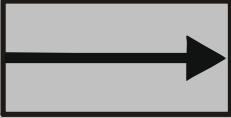
2.12 VERORDENEND GRAFISCH PLAN 12 – BENDEC

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 12 – BENDEC
Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid voor de bestemming van het bestaande bedrijf BENDEC (lakkerij) met bijhorende kantoorfuncties. Woningbouw die in relatie staat met het bedrijventerrein zoals bijvoorbeeld huisvesting van bewakingspersoneel, maar ook van de zaakvoerder of een kaderlid, indien diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en de veiligheid van het bedrijf, is toegelaten.	- Bestemming lokaal bedrijf. - Bedrijfswoning of huisvesting voor bewakingspersoneel. - Functie wonen enkel gekoppeld aan bedrijf.	Artikel 69 Zone voor lokale bedrijvigheid Deze zone is bestemd voor de bestemming en uitbreiding van het bestaande bedrijf: lakkerij, werkplaats, opslagruimte, laad- en losruimte. Bij stopzetting van deze bedrijfsactiviteiten of een deel van deze activiteiten zijn enkel de volgende typen bedrijven toegelaten: ▪ een ambachtelijk bedrijf, ▪ een kleine of middelgrote onderneming. Handel is niet toegelaten. De toegelaten activiteiten hebben een lokaal karakter en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Nieuwe activiteiten of bedrijvigheid mogen voor de omgeving niet meer hinder veroorzaken dan de bestaande met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stofhinder, stank, trillingen, stralingen en mogen eveneens geen abnormaal brandgevaar inhouden. De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1, 1^{ste} 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', wordt niet toegelaten. De functie wonen kan niet vergund worden als deze niet gekoppeld is aan de bedrijfsvoering.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 12 – BENDEC
De bedrijfswoning moet altijd zijn functie als bedrijfswoning behouden; dat wil zeggen dat de woning niet afzonderlijk, los van het bedrijf mag verkocht of verhuurd worden.		
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing De relatief sterke socio-economische positie van het bedrijf zorgt samen met de positieve beoordeling voor de structureel-ruimtelijke criteria en het feit dat de licht negatieve beoordeling van de milieu-hygiënische criteria op een eenvoudige manier om te buigen is in een positieve beoordeling, voor een opname in categorie 4, waarbij het bedrijf zich ruimtelijk verder kan ontwikkelen maar de randvoorwaarden van de uitbreiding worden vastgelegd in functie van het achterliggende agrarische gebied. Na stopzetting van de activiteit is nieuwe bedrijvigheid toegelaten. De visie van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hechtel-Eksel sluit aan bij deze categorisering.. Het grafisch plan maakt een opsplitsing in twee zones, A en B. Hierbij is A het gedeelte van het bedrijf dat reeds volgens het gewestplan in een KMO-zone gelegen is (en dus in feite niet zonevreemd). Binnen zone A worden dan ook minder strenge regels opgelegd. Hier kan de bebouwing voor 100% uitbreiden en kan voorzien worden in de huisvesting van bewakingspersoneel. In zone B worden strengere maatregelen opgelegd aangezien deze het agrarisch gebied aansnijdt. In deze zone mag niet onbegrensd gebouwd worden. Er wordt een maximum bebouwde oppervlakte en een minimum te behouden onbebouwde ruimte vooropgesteld. De bestemming van de bestaande toestand brengt met zich mee dat de bestaande bouwtypologie gevolgd wordt in de voorschriften. Rekening houdend met de aangrenzende ligging aan het gewestelijk RUP en de buffer die moet worden aangelegd onder specifieke voorwaarden, wordt een dakvorm en bouwhoogte bepaald die aanvaardbaar is voor zowel de industriële uitbating van het bedrijf als de aangrenzende gebieden.	- Maximum 70% bebouwing in zone A. - Regularisatie van niet-vergunde bedrijfsgebouwen. - Huisvesting bewakingspersoneel maximum 200 m² en buitenruimte. - Maximum 60% bebouwing in zone B. - Dakvorm en bouwhoogte bepalen. - Oriëntatie bedrijfsruimten.	De bebouwing wordt voorzien binnen de grafisch aangeduide zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Eventuele noodzakelijke veiligheidszones dienen voorzien te worden binnen deze zone. <u>Zone A</u> Maximum 70% van deze zone mag bebouwd worden. De bestaande bedrijfsgebouwen kunnen uitbreiden. De uitbreiding omvat nieuwe bedrijfsgebouwen, aansluitend op de bestaande bedrijfsgebouwen, die een verdere ruimtelijke ontwikkeling van het bedrijf met zich meebrengen. Een stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding kan enkel verleend worden na de regularisatie van de niet-vergunde bedrijfsgebouwen. Indien na afbraak van de woning voorzien wordt in de bouw van huisvesting voor bewakingspersoneel, moet deze ruimte voor huisvesting een geïntegreerd geheel vormen met de bedrijfsgebouwen en mag de bruto-vloeroppervlakte niet meer bedragen dan 200 m². Een bijhorende private buitenruimte van minimum 16 m² is verplicht. De afzonderlijke inplanting van een woning is dan verboden. <u>Zone B</u> Maximum 60% van deze zone mag bebouwd worden. Deze bebouwing wordt uitsluitend gerealiseerd geclusterd met de bestaande bebouwing. <u>Zone A + B</u> Platte daken zijn verplicht. De maximale hoogte tot de dakrand van de bedrijfsgebouwen bedraagt 8.00 m. Uitzonderingen kunnen toegestaan worden voor bijzondere constructies zoals bijvoorbeeld silo's, indien deze om technische redenen zijn vereist. De representatieve bedrijfsruimten worden georiënteerd naar de openbare weg. Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg. Vrijstelling van deze verplichting kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 12 – BENDEC
	- Richtlijnen m.b.t. niet-bebouwde delen van deze zone.	inpasbaar is in het bedrijfsgebouw of de goede werking van het bedrijf bezwaart. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota. Storende functies zoals ventilatoren, poorten, ... waardoor geluid en stof kan doordringen zijn niet naar de woonzone gericht. De niet-bebouwde delen van deze zone richten zich naar de voorschriften van de onbebouwde zone in functie van de lokale bedrijvigheid.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 12 – BENDEC
Algemene bepalingen De bufferzone heeft zowel een esthetische als een afschermende functie. Ze is ingericht met als doel om functies die niet verenigbaar zijn met elkaar, af te schermen ten opzichte van elkaar.	- Aanleg van een permanente buffer.	Artikel 70 Buffer (overdruk)  Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een permanente buffer. Landbouw, bosbouw en landschapsontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn mogelijk als ondergeschikte functies.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 13 Buffer (overdruk)" p. 66.
Gebiedsspecifieke bepalingen Om de bedrijvigheid naar de omgeving en de buurtbewoners nog sterker visueel, maar ook op vlak van geluid, te bufferen, wordt in samenhang met de percelen van het bedrijf Nv De Coster Lode Recycling de aanleg van een talud in de bufferzone verplicht. Voor dit naburig bedrijf moet de talud minimum 2.50 m hoog zijn en minstens even hoog als de puinbergen die op het terrein worden opgeslaan. Om één samenhangend geheel te bekomen, is het voor Bendec dan ook wenselijk dat de talud even hoog gerealiseerd wordt als deze op het terrein van Nv De Coster Lode Recycling.	- Talud verplichten.	De aanleg van een talud in de buffer is verplicht. De talud heeft een breedte van minimum 5.00 m en een hoogte van minimum 2.50 m. De buffer heeft dezelfde hoogte als deze op de percelen van Nv De Coster Lode Recycling.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 12 – BENDEC
Algemene bepalingen Om het bedrijf te ontsluiten op een ruimtelijke en functionele wijze, is het noodzakelijk om een toegangszone aan te duiden op het grafisch plan.	- Vastleggen toegangszone.	Artikel 71 Toegang (indicatieve aanduiding in overdruk)  Deze pijl duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een verbinding voor gemotoriseerd verkeer in functie van de bedrijvigheid aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden. Het betreft een in functie van de bedrijvigheid of het wonen mogelijke toe- of doorgang. Doorheen een bufferzone is deze doorgang maximaal 4.00 m breed.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		Deze zone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften van "Artikel 14 Toegang (indicatieve aanduiding in overdruk)" p. 69.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften horende bij grafisch plan 12 – BENDEC
Algemene bepalingen Het betreft hier een verbinding voor gemotoriseerd verkeer in functie van de bereikbaarheid van de achterliggende percelen die niet rechtstreeks aansluiten op de Oude Heerstraat.	- Erfdienstbaarheid.	Artikel 72 Zone voor erfdienstbaarheid (indicatieve aanduiding in overdruk)  Deze pijl duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een erfdienstbaarheid van toepassing is. Het betreft een in functie van de bereikbaarheid van achterliggende percelen mogelijke toe- of doorgang. Doorheen een bufferzone is deze doorgang maximaal 3.00 m breed.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Voor deze zone geldt de regelgeving met betrekking tot erfdienstbaarheden. Deze zone is wel in eigendom van het bedrijf BENDEC maar met een aantal beperkingen. Dat wil zeggen dat de doorgang ten alle tijden mogelijk moet zijn. De doorgang mag niet afgesloten worden van de openbare weg en er mag niet op gebouwd worden.	- Doorgang ten alle tijden waarborgen. - Bouwverbod.	Het betreft een zone die eigendomsbeperkingen inhoudt, met inbegrip van een bouwverbod. De doorgang moet ten alle tijden gewaarborgd worden.

BIJLAGEN

11 PASSENDE BEOORDELINGEN EN ADVIES DIENST VEILIGHEIDSRAPPORTAGE