

dossier definitieve aanvaarding – september 2003

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING  
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)  
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden  
Nr. *EP990/71037/015-11* 3 JAN 2004  
Brussel,  
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,  
Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en  
Technologische Innovatie

PROVINCIE LIMBURG  
GEMEENTE LUMMEN

Dirk VAN MECHELEN

Voor een sluitend afschrift

*Leus Marleen*

Leus Marleen  
assistent

**ONTWERP BIJZONDER PLAN VAN AANLEG  
"BLANKLAER INDUSTRIEZONE MELDERT HERZIENING"  
BESTEMMINGS- EN BOUWVOORSCHRIFTEN**

Opgesteld door:  
Peter BONGAERTS  
architect-stedenbouwkundige  
Vaesstraat 6  
3960 BREE

datum: 12 september '03  
handtekening:

*[Handwritten signature]*

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van : *18 APRIL 2003*  
de Secretaris, de Burgemeester,

*[Handwritten signature]*  


Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat dit plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van *12.05.03* tot *12.06.2003*  
de Secretaris, de Burgemeester,

*[Handwritten signature]*  


Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van : *12 SEPTEMBER 2003*  
de Secretaris, de Burgemeester,

*[Handwritten signature]*  


# INHOUD

## DEEL 1. ALGEMENE BEPALINGEN

- Artikel 1: grens van het bijzonder plan van aanleg  
Artikel 2: toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften  
Artikel 3: architecturale kwaliteit

## DEEL 2. BESTEMMINGS- EN BOUWVOORSCHRIFTEN

- Artikel 4.0.: zones en bestemmingen  
Artikel 4.1.: zone voor industrie  
Artikel 4.2.: zone voor industrie met beperkte bestemming  
Artikel 4.3.: bufferzone  
Artikel 4.4.: zone voor openbaar domein  
Artikel 4.5.: woonzone  
Artikel 4.6.: zone voor voortuinen  
Artikel 4.7.: zone voor achtertuinen  
Artikel 4.8.: zone voor industrie met nabestemming bufferzone  
Artikel 4.9.: zone voor wonen met nabestemming industrie  
Artikel 4.10.: zone voor wonen met nabestemming bufferzone  
Artikel 4.11.: zone voor wonen met nabestemming voortuin  
Artikel 4.12.: zone voor achtertuinen met nabestemming bufferzone  
Artikel 4.13.: groenscherm  
Artikel 4.14.: erfscheidingen  
Artikel 4.15.: nutsvoorzieningen  
Artikel 4.16.: publiciteit

## BIJHORENDE PLANNEN:

- PLAN 1: PLAN BESTAANDE TOESTAND  
PLAN 2: BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

## BIJHORENDE RAPPORTEN:

MEMORIE VAN TOELICHTING

# DEEL 1. ALGEMENE BEPALINGEN

## **Artikel 1: grens van het bijzonder plan van aanleg**

De grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van dit bijzonder plan van aanleg.

## **Artikel 2: toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften**

De bestemmings- en bouwvoorschriften zijn van toepassing op:

- elke bestaande en toekomstige bebouwing;
- elk gebruik van privé-gronden zoals tuinen en open ruimten;
- alle straten, pleinen, parken, plekken en doorgangen met hun respectievelijke erfdiensbaarheden.

Ze worden toegepast op het perceel waarop de handelingen of bouwwerken betrekking hebben en op het geheel van de daarbij aansluitende percelen (binnen het plangebied) die eigendom zijn van de aanvrager, evenals op alle percelen die in de feiten met het beschouwde perceel zijn verbonden (vb. doorgeslagen scheidingsmuren binnenin). Waar er in deze voorschriften sprake is van percelen, worden deze bepaald door de huidige perceelsgrenzen, zoals die op de kaart van de bestaande toestand zijn weergegeven.

## **Artikel 3: architecturale kwaliteit**

De architectuur van elke restauratie, nieuwbouw en verbouwing is eigentijds, getuigt van kwaliteit en visie en zoekt een harmonisch samengaan met de karakteristieke en kwalitatieve architecturale en landschappelijke context van de omgeving.

## **Begrippen**

### **Vloeroppervlakte:**

Dit is de totale oppervlakte van al de vloerniveaus van het gebouw, met inbegrip van de muurdiktes, maar zonder kelder- en zolderoppervlakte.

### **Bebouwingsoppervlakte:**

Dit is de totale oppervlakte van de gelijkvloerse niveaus van de gebouwen of van de horizontale projectie van het gebouw indien het gaat om delen van het gebouw die overkragen of op palen staan, dit alles met inbegrip van de muurdiktes.

### **Bebouwingsindex (B/T):**

Verhouding van de oppervlakte van het gelijkvloers van het gebouw t.o.v. de oppervlakte van het perceel (terrein).

### **Vloerindex (V/T):**

Verhouding van de vloeroppervlakte t.o.v. de oppervlakte van het perceel (terrein).

### **Openbaar domein:**

Publiek toegankelijke openbare ruimte die beheerd wordt door de overheid.

### **Zone non-aedificandi:**

Zone waarin behoudens specifieke vermeldingen, geen enkele bebouwing toegelaten is.

### **Stedenbouwkundig attest:**

Volgens artikel 135§2 van het decreet van 18 mei 1999 kan de gemeente een stedenbouwkundig attest afleveren op basis van een plan dat aangeeft of het overwogen project en de modaliteiten ervan in aanmerking komen voor een stedenbouwkundige vergunning.

## **DEEL 2. BESTEMMINGS- EN BOUWVOORSCHRIFTEN**

### **Artikel 4.0.: zones en bestemmingen met hun specifieke bouwvoorschriften**

Volgende zones worden onderscheiden:

- 1.: zone voor industrie**
- 2.: zone voor industrie met beperkingen van bestemming**
- 3.: bufferzone**
- 4.: zone voor openbaar domein**
- 5.: woonzone**
- 6.: zone voor voortuinen**
- 7.: zone voor achtertuinen**
- 8.: zone voor industrie met nabestemming bufferzone**
- 9.: woonzone met nabestemming industrie**
- 10.: woonzone met nabestemming bufferzone**
- 11.: woonzone met nabestemming voortuin**
- 12.: achtertuinzone met nabestemming bufferzone**

#### **toelichting:**

In elk van deze zones is de hoofdbestemming verplicht en zijn sommige nevenbestemmingen onder bepaalde voorwaarden toegelaten.

#### **Artikel 4.1.: zone voor industrie**

De op plan aangeduide gronden zijn bestemd voor industriegebouwen, handelsgebouwen en stapelplaatsen, met de erbij horende bedrijfsgebouwen en technische installaties, waterzuiveringsinstallaties, dienstwoningen en andere bouwwerken complementair aan het moederbedrijf, met inbegrip van open terreinen voor opslag-, los- en laadplaatsen met parking, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard. Eveneens zijn deze gronden bestemd voor de inplanting van complementaire dienstverlenende bedrijven, bv. collectief restaurant of cafetaria, transportbedrijf, enz. Geen afvalstoffen, voorraden of niet-afgewerkte producten mogen gestort of gestapeld worden in niet-overbouwde delen, zichtbaar vanuit het openbaar domein.

De totale bebouwde oppervlakte mag ten hoogste 65% van de totale terreinoppervlakte (paarse zone) bedragen.

De parkeerplaatsen die het bedrijf nodig heeft voor personeel en bezoekers worden op het terrein voorzien. Het aantal parkeerplaatsen moet in verhouding staan tot de personeelsbezetting. Ten minste één parkeerplaats per vier werknemers wordt voorzien.

Alle zichtbare gevelvlakken van de nijverheidsgebouwen en aanhorigheden mogen op een industriële wijze opgericht worden d.m.v. geprefabriceerde elementen, ze vormen een esthetisch samenhangend geheel. Gebouwen die opgericht worden langs de Grote baan en de Blanklaerstraat op plaatsen waar geen buffer voorzien is, zullen uitgevoerd worden in welgevormde baksteen, in natuursteen of in andere hoog kwalitatieve en duurzame materialen.

De inplanting van de gebouwen voldoet aan volgende bepalingen:

- de bouwzone valt samen met de begrenzing van de bufferzone die op plan werd aangeduid;
- ter hoogte van de aansluiting van de Baanhuisstraat ligt de bouwlijn op minimaal 15 meter van de rooilijn;
- de hoogte van het gebouwen is maximaal 35meter (met uitzondering van schoorstenen, ventilatiesystemen, zendmasten en andere ondersteunende infrastructuur) en voor de nieuwe bebouwing is de hoogte eveneens maximaal gelijk aan de afstand tot aan de perceelsgrens van de naastliggende eigenaar.

#### **Artikel 4.2.: zone voor industrie met beperkingen van bestemming** (*lichtblauwe rand op paars*)

Deze zone sluit aan bij de bewoning, de hinder moet daarom tot een minimum beperkt worden. In de nieuwe gebouwen die in deze zone worden opgericht worden enkel bestemmingen toegelaten zoals: kantoorfunctie, ontvangst, parkeerruimte, etc., die geen hinder (geluid, stank, stof, visueel, ..) veroorzaken.

#### **Artikel 4.3.: bufferzone** (*plankleur groen*)

Een bufferzone is een tussenzone tussen twee bestemmingszones, die elkaar negatief beïnvloeden of waarbij een scheiding om een of andere reden wenselijk is. De bufferzone wordt als een zone non-aedificandi of een 'neutraal' tussengebied ingevoegd.

De aanleg van bufferzones wordt opgenomen in de aanvragen van nieuwe stedenbouwkundige- en milieuvergunningen. De realisatie ervan hangt onlosmakelijk samen met de realisatie en het in stand houden van gebouwen en installaties waarvoor een stedenbouwkundige- of milieuvergunning vereist is.

De bufferzone wordt als volgt aangelegd:

- rond de bestaande gebouwen mag de bestaande verharding gehandhaafd worden;
- voor een representatieve bebouwing (Grote Baan) kan de bufferzone opgevat worden als een beplanting met gazon, lage struiken, hagen en van hoogstammige bomen eventueel afgewisseld met een waterpartij.
- alle andere gronden worden in principe voorzien van een groenbeplanting die een weinig tot niet doorzichtig scherm realiseert. d.m.v. een dichte beplanting, een berm of afrastering met begroeiing. Een berm en een beplanting d.m.v. levende hagen al dan niet samen met licht metaalwerk hebben de voorkeur.
- Voor een beperkte toegankelijkheid (brandweer, diensten, ...) mag de bufferzone waar nodig, maar in beperkte mate over een breedte van telkens maximaal 4 meter verhard worden
- Langs de gewestwegen Grote Baan en Blanklaerstraat zijn de specifieke voorschriften van de Administratie Wegen en Verkeer (AWV) van toepassing. Zo mag er binnen een zone van 17 m uit de as van de weg voor de Blanklaerstraat en 21 m uit de as van de Grote Baan, geen beplanting hoger dan 1.50 m voorkomen.

#### **Artikel 4.4.: zone voor openbaar domein** (*plankleur geel*)

Zone voorbehouden voor de aanleg van wegen, straten en pleinen. De zone heeft een permanent openbaar karakter en het beheer komt toe aan een openbare instantie. De beheerder bepaalt de opvatting en de inrichting ervan en verduidelijkt het gebruik door een geëigende aanleg of door de gangbare signalisatie.

#### **Artikel 4.5.: woonzone (plankleur rood)**

In deze zone is wonen de hoofdbestemming (minimum 70% van de totale vloeroppervlakte per perceel). Als nevenbestemming zijn kantoren, handel, diensten en vrije beroepen toegelaten. De nevenbestemmingen mogen enkel de gelijkvloerse bouwlaag innemen. De inrichting van meerdere woningen in één gebouw is toegelaten. Er mogen geen afzonderlijke woonentiteiten in het dakvolume ondergebracht worden.

Garages horen bij de hoofd- en nevenbestemmingen voor zover het aantal autostandplaatsen beperkt blijft tot 1 per woonentiteit. Garages en overdekte autostandplaatsen in het voorgevelgebied zijn slechts toegestaan wanneer zij op esthetisch verantwoorde wijze ingepast worden.

De bebouwingsvorm is van het type open- of halfopen bebouwing. De bouwhoogte is beperkt tot twee wolvaardige bouwlagen (de gemiddelde hoogte per bouwlaag is maximum 3,50m). De dakvorm is vrij. De hoogte van de daknok bij een hellend dak (of hoogste punt van een gebogen dak), wordt vastgelegd: op maximum 6 meter boven de maximum hoogte van de toegelaten bouwlagen.

Indien naast een bestaande woning gebouwd wordt, dan wordt een afstand van minimaal 3m tot de perceelsgrens van een perceel met een open bebouwing of open gevel van een halfopen bebouwing behouden. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 14 meter, op verdieping maximaal 12 meter.

#### **Artikel 4.6.: zone voor voortuinen (plankleur groen)**

In deze zone wordt geen bebouwing toegelaten met uitzondering van constructies die de perceelsscheidingen aanduiden. Een beplanting is verplicht. De verharding bedraagt max. 50% van de oppervlakte.

#### **Artikel 4.7.: zone voor achtertuinen (plankleur lichtgroen)**

Deze zone is uitsluitend bestemd voor een ruimtelijke aanleg die bij de hoofd- en de nevenbestemmingen hoort. Voor de open ruimte betekent dit de aanleg van verharde terreinen (koeren), sier- en groententuinen. Bijgebouwen zijn toegestaan voor zover ze horen bij de woon- of nevenbestemming. De bebouwingsindex van 0,45 mag in geen geval overschreden worden.

De kroonlijsthoogte van constructies in deze zone bedraagt maximaal 3,50 meter. De dakvorm is vrij. Ze mogen op de perceelsgrenzen geplaatst worden indien dit aan beide zijden van de perceelsgrenzen gebeurt of mits schriftelijke toestemming van de aangrenzende eigenaar. Blijvend zichtbare delen hebben een afgewerkt uitzicht (geen wachtgevels of delen ervan).

#### **Artikel 4.8.: zone voor industrie met nabestemming bufferzone (plankleur donkergroen/paars)**

De huidige bestemming industrie (woongebouw in gebruik als proefbakkerij) stemt voor een klein deel niet overeen met de gewenste bestemming; bufferzone.

Binnen deze zone mag het bestaande gebouw worden gebruikt voor de huidige bestemming. Bij afbraak van deze gebouwen wijzigt de bestemming naar bufferzone.

#### **Artikel 4.9.: woonzone met nabestemming industrie (plankleur paars/rood)**

De huidige bestemming wonen (woongebouwen eigendom van bedrijf) stemt deels niet overeen met de gewenste bestemming; industrie.

Binnen deze zone mag het bestaande gebouw worden gebruikt voor de huidige bestemming. Bij afbraak van deze gebouwen wijzigt de bestemming naar industriezone.

#### **Artikel 4.10.: woonzone met nabestemming bufferzone (plankleur donkergroen/rood)**

De huidige bestemming wonen (woongebouw eigendom van bedrijf) stemt niet overeen met de gewenste bestemming; bufferzone.

Binnen deze zone mag het bestaande gebouw worden gebruikt voor de huidige bestemming.

Bij afbraak van deze gebouwen wijzigt de bestemming naar bufferzone.

#### **Artikel 4.11.: woonzone met nabestemming voortuin** (*plankleur groen/rood*)

De huidige bestemming wonen stemt omwille van de vereiste terugbouwzone naast gewestwegen, niet overeen met de gewenste bestemming; voortuin.

Binnen deze zone mag het bestaande gebouw in stand gehouden worden en gebruikt voor de huidige bestemming.

Bij afbraak van deze gebouwen wijzigt de bestemming naar voortuin.

#### **Artikel 4.12.: achtertuinzone met nabestemming bufferzone** (*plankleur donkergroen/lichtgroen*)

De huidige bestemming zone voor achtertuinen stemt niet overeen met de gewenste bestemming; bufferzone.

Deze zone mag verder voor de huidige bestemming gebruikt worden. Bij eventuele eigendomsverwerving van deze tuinen door het bedrijf wordt de gewenste bufferzone gerealiseerd en vervalt de huidige bestemming.

#### **Artikel 4.13.: groenscherm** (*plankleur groene bloklijn*)

In afwachting van de realisatie van de voorziene bufferzone wordt op de grens van het terrein een groenscherm voorzien, dat het bedrijf visueel afsluit van de aanpalende tuinen. Het groenscherm bestaat uit een dichte begroeiing die tot minimaal 2,50m hoogte kan uitgroeien. Ze kan bestaan uit een dichte haag, coniferenrij, draadscherm met klimplanten en andere voorzieningen die een voldoende dicht visueel scherm realiseren.

#### **Artikel 4.14.: erfscheidingen**

Op alle perceelsgrenzen mogen erfscheidingen worden geplaatst worden in metselwerk (aan beide zijden te voegen) of hout, aangeplant met een haagbeplanting in streekeigen soorten (haagbeuk, meidoorn, ligustrum, taxus, ..) of afgeschermd worden met een draad telkens met een maximale hoogte van 2.50 meter of een draadafsluiting.

#### **Artikel 4.15.: nutsvoorzieningen**

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals electriciteitskabinen, verdeelkasten, telefoocellen, buswachthokjes wordt toegestaan mits voorafgaandelijk advies van het gemeentebestuur, ook in niet specifieke bouwzones zoals wegenis, pleinen, voortuinstrook, e.d.

#### **Artikel 4.16.: publiciteit**

De vigerende wetgeving is van toepassing voor het geheel. Voor de publiciteit langs de gewestwegen Grote Baan (Beringen-Diest) en de Blanklaerstraat die als toeristische wegen geselecteerd werden gelden bijzondere voorwaarden. Langs deze wegen mag geen reclame voorzien worden (KB 8/1/1958). Voor het bedrijf kunnen enkel voorzieningen en naamsvermeldingen toegestaan worden die als 'uithangbord' in de brede en actuele betekenis van het woord beschouwd kunnen worden.