

RUP PA Hermans

Voorontwerp - Stedenbouwkundige voorschriften



RUP PA Hermans

Voorontwerp - Stedenbouwkundige voorschriften

Definitief

Gemeente Lummen
Gemeenteplein 13
3560 Lummen

Grontmij Vlaanderen
Hasselt, 27 maart 2008

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering

van 23 / 06 / 2008

Op bevel,

De Secretaris
~~Romain Vandersmissen~~
BERNARD ZWIJZEN

De Burgemeester
Luc Wouters

Zegel van de gemeente




Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner

Manu Versluys

Verantwoording

Titel : RUP PA Hermans
Subtitel : Voorontwerp - Stedenbouwkundige voorschriften
Projectnummer : 234844
Referentienummer : 234844_00_voorschriften
Revisie : b
Datum : 28-05-2008

Auteur(s) : Manu Versluys 
E-mail adres : manu.versluys@grontmij.be

Gecontroleerd door : Katrien Van den Bergh

Paraaf gecontroleerd : 

Goedgekeurd door : Katrien Van den Bergh

Paraaf goedgekeurd : 

Contact : Elfde Liniestraat 32
B-3500 Hasselt
T +32 11 29 88 80
F +32 11 29 88 89
hasselt@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

0	Art. 0: Algemene bepalingen.....	5
1	Art. 1: Zone voor bedrijfsgebouwen en aanverwante voorzieningen.....	7
2	Art. 2: Zone voor buffer type 1	10
3	Art. 3: Zone voor buffer type 2	11
4	Art. 4: Zone voor weiland	12
5	Art. 5: Zone non aedificandi	13
6	Bijlage beplanting buffers.....	14

0 Art. 0: Algemene bepalingen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Dit plan geeft een duidelijk beeld weer van de omgevingsinrichting zoals bv. inrichting inrit, parkeerplaatsen, beplantingssoorten, locatie en vormgeving regenwateropvangbekken, ...</p>	<p>Artikel 0.1: Algemene bepalingen</p> <p>Tenzij in de voorschriften anders gesteld, worden de bouwhoogtes bepaald ten opzichte van het referentiepeil, welke gelijk is gesteld aan het straatniveau.</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag wordt een plan van de omgevingsinrichting gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedures voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager aantonen dat voldaan is aan volgende vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Zuinig en compact ruimtegebruik (één aaneengesloten gebouw);▪ Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik, waarbij wordt gestreefd naar een harmonisch geheel voor de totaliteit van het gebouwencomplex binnen deze zone en in relatie tot het straatbeeld en de groenomgeving / landbouwstructuur.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

**VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften**


Volgende werken en handelingen zijn toegestaan:

- Alle onderhouds-, instandhoudings- en renovatiewerken aan het bestaande gebouw.
- Het aanleggen van waterdoorlatende verhardingen in functie van toegangen.
- Het aanbrengen van installaties ten behoeve van publiciteit voor het bedrijf, voor zover deze op een kwalitatieve en contextuele wijze worden ingepast binnen de omgeving. De hoogte van de installaties voor publiciteit mag de bouwhoogte van de gebouwen in deze zone niet overschrijden.


Het verlies aan komberging dient binnen het plangebied van voorliggend RUP gecompenseerd te worden.

1 Art. 1: Zone voor bedrijfsgebouwen en aanverwante voorzieningen


Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p data-bbox="220 636 451 701"></p> <p data-bbox="212 736 767 992">Conform het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt de zone bestemd voor het verder zetten van de huidige bedrijfsactiviteiten: <i>“de behoorlijk vergunde handel en bedrijvigheid wordt geconsolideerd en verweven in de residentiële structuur, de bestaande verspreide bedrijven worden ruimtelijk ingepast”</i>.</p> <p data-bbox="212 1025 759 1182">Ruimtes voor kantoren en voorzieningen voor het personeel kunnen enkel als nevenfunctie. De band met het bedrijf moet worden aangegevoerd. Zo wordt het ontstaan van onafhankelijke kantoren of winkels vermeden.</p>	<p data-bbox="799 636 1075 667">Artikel 1.1 Bestemming</p> <p data-bbox="799 701 1342 792">Deze zone is bestemd voor het behoud en de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van het huidige metaalverwerkend bedrijf.</p> <p data-bbox="799 826 1347 1048">Kantoren, voorzieningen voor het personeel en loodsen in functie van de werking van het bedrijf zijn toegelaten als nevenfuncties, enkel indien aangetoond wordt dat hun inplanting binnen deze zone noodzakelijk is voor de normale bedrijfsvoering van het bedrijf. Detailhandel is niet toegelaten.</p> <p data-bbox="799 1081 1347 1272">Ook het voorzien van één ééngezinswoning is toegelaten. In de bestaande woning is er plaats voor een bij het bedrijf horende ééngezinswoning als hoofdfunctie. Ondersteunende functies voor het bedrijf zijn mogelijk in dit gebouw.</p> <p data-bbox="799 1305 1321 1429">Bij heroriëntering van de bedrijfsactiviteiten mogen de nieuwe of andere activiteiten niet meer hinder veroorzaken dan de aanwezige en voorziene activiteiten.</p> <p data-bbox="799 1462 1034 1494">Artikel 1.2 Inrichting</p> <p data-bbox="799 1527 1337 1650">Binnen de zone zijn een bedrijfsgebouw, een bedrijfswoning en verharde oppervlakte in functie van circulatie, toeritten en parking toegelaten.</p> <p data-bbox="799 1684 1027 1715">Bedrijfsgebouwen</p> <p data-bbox="799 1720 1347 2000">Binnen het op het grafisch plan aangeduide Art. 1 mogen bedrijfsgebouwen en – constructies worden opgericht. De nieuwe gebouwen en constructies hebben een maximale hoogte van 6,00 meter, te meten vanaf het referentiepeil. Van deze maximale hoogte kan worden afgeweken indien dit noodzakelijk is vanuit technische randvoorwaarden in functie van een normale bedrijfsactiviteit. De bouw-</p>

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De ligging van het bedrijf nabij een risicozone voor overstromingen laat het niet toe om ondergrondse voorzieningen uit te bouwen.</p>  <p>Bij dergelijke bedrijven waar constant veel materiaal en materieel op de site aanwezig is, is een permanente aanwezigheid wenselijk. Daartoe mag de bestaande woning behouden blijven. Ze krijgt de functie als bedrijfswoning of conciërgewoning. Het is niet de bedoeling dat er op de site nog bijkomende woningen worden opgericht.</p> <p>De niet-bebouwde delen zijn nu al grotendeels verhard. In functie van waterbeheersing wordt de aanleg van een bufferbekken mogelijk gemaakt (Art. 4). Omdat de bebouwde en verharde oppervlakte niet sterk toeneemt, wordt de aanleg echter niet verplicht. Er dient wel voldaan te worden aan de vigerende wetge-</p>	<p>hoogte mag echter nooit de hoogte van het bestaande bedrijfsgebouw overschrijden. Bovendien kan een overschrijding van de bouwhoogte van 10,00 meter slechts worden toegestaan voor een gezamenlijke bruto grondoppervlakte van maximaal 10% van de oppervlakte van het gebouw.</p> <p>De dakvorm en de dakhelling zijn vrij, voor zover niet wordt afgeweken van de maximale bouwhoogte.</p> <p>Alle onderhouds- en instandhoudingswerken aan bestaande vergunde vaste constructies in functie van het transport van materiaal en goederen zijn toegelaten.</p> <p>Het bouwen en inrichten van ondergrondse ruimten voor parking en/of berging met inbegrip van alle werken en handelingen in functie van het voorzien van toegang tot deze ondergrondse ruimten is <u>NIET</u> toegelaten.</p> <p>De nieuw opgerichte constructies moeten zo geplaatst worden dat er steeds één aaneengesloten gebouw blijft bestaan.</p> <p>Bij uitbreidingen en nieuwbouw zal de maximaal bebouwbare oppervlakte beperkt blijven tot de aangeduide zone (zone voor heroriëntatie bebouwing, <i>in overdruk</i>) met een maximale oppervlakte van 1550m². Ook hierbij zal het één aaneengesloten gebouw moeten zijn.</p> <p>Voor de bestaande vergunde constructies buiten de zone voor bedrijfsgebouwen en aanverwante voorzieningen zijn enkel instandhoudingswerken toegelaten.</p> <p>Woning en kantoren De bestaande stedenbouwkundig vergunde woning kan behouden blijven. Bij verbouwen van een bestaande stedenbouwkundig vergunde woning wordt door de aanvrager de noodzakelijke band met de bedrijfsactiviteiten in de zone aangetoond. Bij herbouwen zal het gebouw moeten aansluiten bij de (eventuele) nieuwe bedrijfsgebouwen.</p> <p>Wegenis De niet-bebouwde ruimte mag verhard worden in functie van parkings voor bezoekers en personeel, laad- en losplaatsen en interne wegenis. Alle onderhouds- en instandhoudingswerken aan bestaande verhardingen zijn toegelaten. Nieuwe verhardingen moeten waterdoor-</p>

2 Art. 2: Zone voor buffer type 1

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p data-bbox="225 573 451 636"></p> <p data-bbox="217 678 730 768">In deze zone wordt een buffer opgetrokken tussen de bedrijfssite en het aangrenzende perceel / woning.</p> <p data-bbox="217 869 751 1088">Deze buffer is zowel visueel als functioneel. Visueel moet ze verhinderen dat men vanuit het aangrenzende perceel zicht heeft op de bedrijfssite. Daarom wordt de buffer onder de vorm van een 2,00 meter brede haag aangelegd. Ze moet dienen als fysieke en visuele scheiding tussen beiden.</p>	<p data-bbox="794 573 1070 602">Artikel 2.1 Bestemming</p> <p data-bbox="794 636 1337 725">De zone is bestemd voor de aanleg van een buffer tussen het bedrijf en het aangrenzende perceel.</p> <p data-bbox="794 763 1031 792">Artikel 2.2 Inrichting</p> <p data-bbox="794 828 1345 1077">De bufferzone heeft een breedte van 2,00 meter en een minimumhoogte van 2,00 meter. Deze groene buffer wordt beplant met een menging van streekeigen beplanting (zie bijlage) en zal gesnoeid worden tot een haag. Er wordt gebruik gemaakt van struiken en heesters die in alle seizoenen groen zijn of hun bladerte houden.</p> <p data-bbox="794 1115 1345 1301">Enkel werken en handelingen in functie van de aanleg en het onderhoud van de buffer en van het plaatsen van afsluitingen zijn toegelaten. Het aanbrengen van verhardingen en het bouwen van constructies en gebouwen is niet toegelaten.</p> <p data-bbox="794 1339 1345 1491">In deze zone kunnen draadafsluitingen worden aangebracht. De hoogte ervan wordt beperkt tot maximum 2,00 meter. De draadafsluiting wordt in deze buffer op de perceelsgrens voorzien.</p> <p data-bbox="794 1529 1118 1559">Artikel 2.3 Beheer en beleid</p> <p data-bbox="794 1594 1345 1747">Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer type 1 beplant zijn zoals beschreven in dit artikel.</p>

3 Art. 3: Zone voor buffer type 2

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p data-bbox="223 566 454 629"></p> <p data-bbox="213 667 759 857">Het bedrijf is gelegen aan de rand van het woonlint tegen de open ruimtestructuur (landbouw, solitaire beplanting en bosstructuren) aan. Het inwerken van de fabrieksloodsen in een groen kader zorgt voor een landschappelijke integratie.</p> <p data-bbox="213 1496 359 1536">←-----→</p>	<p data-bbox="794 566 1070 595">Artikel 3.1 Bestemming</p> <p data-bbox="794 629 1326 723">De zone is bestemd voor de aanleg van een buffer tussen het bedrijf (en haar activiteiten) en de open ruimte.</p> <p data-bbox="794 887 1027 916">Artikel 3.2 Inrichting</p> <p data-bbox="794 949 1350 1234">Deze groene buffer van 10m breed wordt beplant met een menging van streekeigen bosplantsoen en hoogstammige bomen (zie bijlage). Hoogstammige bomen worden ingeplant op minstens 5,00 meter van de perceelgrens (zone non aedificandi), daar waar mogelijk. Er worden minstens 2 rijen hoogstammige bomen aangeplant, met een tussenafstand van minimum 3,00 meter.</p> <p data-bbox="794 1267 1345 1458">Enkel werken en handelingen in functie van de aanleg en het onderhoud van de buffer en van het plaatsen van afsluitingen zijn toegelaten. Het aanbrengen van verhardingen en het bouwen van constructies en gebouwen is niet toegelaten.</p> <p data-bbox="794 1491 1345 1648">Er wordt één doorgang voorzien naar de zone voor weiland voor onderhoud. Deze heeft een beperkte breedte van 4,00m, wordt niet verhard en is afsluitbaar. De locatie is vrij te bepalen.</p> <p data-bbox="794 1682 1118 1711">Artikel 2.3 Beheer en beleid</p> <p data-bbox="794 1744 1340 1906">Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer type 2 beplant zijn zoals beschreven in dit artikel.</p>

4 Art. 4: Zone voor weiland

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p data-bbox="220 573 451 636">4</p> <p data-bbox="212 898 766 1025">Het ruimtelijk beeld dat hier gecreëerd wordt is een open weidestructuur waarin streekeigen beplanting in de vorm van solitaire bomen mogelijk is.</p> <p data-bbox="212 1189 738 1249">Hiervoor moet de nodige machtiging aangevraagd worden bij de betrokken instanties.</p>	<p data-bbox="794 573 1070 607">Artikel 4.1 Bestemming</p> <p data-bbox="794 640 1359 768">Deze zone is bestemd voor het behoud van het open landbouwgebied. Enkel buffering van het hemelwater, afkomstig van het bedrijf, is toegestaan.</p> <p data-bbox="794 831 1031 864">Artikel 4.2 Inrichting</p> <p data-bbox="794 898 1331 1025">Er mag maximaal 10 % beplant worden, de rest is gras/weiland. Bestaande beplanting moet behouden blijven, behalve indien dit om veiligheidsredenen niet mogelijk is.</p> <p data-bbox="794 1055 1353 1496">In deze zone wordt een infiltratiebekken verplicht. In functie van het waterbergende vermogen zijn alle werken en handelingen in functie van de aanleg en het onderhoud van het infiltratiebekken toegelaten. Vanuit dit bekken is een geleidelijke lozing van het regenwater mogelijk op de Veldebeek. Dit bekken moet aansluitend op de bedrijfszone voorzien worden, behalve wanneer dit om technische redenen niet mogelijk is. Het infiltratiebekken moet landschappelijk ingekleed worden. Er moet een overstort worden voorzien, waarbij het regenwater, indien technisch mogelijk, aangesloten wordt op de waterloop.</p> <p data-bbox="794 1529 1345 1720">Enkel werken en handelingen in functie van de aanleg en het onderhoud van het regenwateropvangbekken en van het plaatsen van afsluitingen zijn toegelaten. Het aanbrengen van verhardingen en het bouwen van constructies en gebouwen is niet toegelaten.</p> <p data-bbox="794 1753 1337 1814">Deze zone is enkel bereikbaar voor het onderhoud van het infiltratiebekken en het weiland.</p>

5 Art. 5: Zone non aedificandi

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>5</p>	<p>Artikel 5.1 Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor het onderhoud van de waterloop.</p> <p>Artikel 5.2 Inrichting</p> <p>In de zone non aedificandi – vijfmeterzone tot de taludinsteek van de Veldebeek (zowel op de linkeroever als op de rechteroever mogen geen nieuwe gebouwen, vaste constructies en vaste beplantingen worden voorzien zodat het recht van doorgang, het afzetten van ruimsingsproducten en het onderhoud van de waterloop gewaarborgd blijft conform artikel 17 van de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen. Afrasteringen en afsluitingen mogen niet hoger zijn 1,50m en moeten gemakkelijk verwijderd kunnen worden.</p> <p>Ophoging van de oever binnen de vijf meter vanaf de rand van de overwelling of taludinsteek van de waterloop en aanbrengen van oeververdediging of andere werken aan de waterloop zijn zonder machtiging niet toegestaan.</p> <p>Voor de bestaande vergunde constructies in deze zone kunnen enkel instandhoudingswerken toegelaten worden, hierbij moet een schriftelijk akkoord bekomen worden van de beheerder van de Veldebeek.</p>

6 Bijlage beplanting buffers

Beplantingen voor buffer type 1

Volgende planten komen in aanmerking voor van de aanplant van de strook tussen de bedrijfsgebouwen en de zuidelijk gelegen bebouwing:

- *Ligustrum vulgare* 'Atrovirens' (gewone liguster)
- *Fagus sylvatica* (gewone beuk)

Er wordt steeds geplant in twee plantrijen, geschrinkt met plantdichtheid van 3/lm. Als plantmaat wordt geopteerd voor 125/150.

Beplantingen voor buffer type 2

Volgende planten komen in aanmerking voor van de aanplant van de strook tussen de bedrijfsgebouwen en het westelijk gelegen weiland:

- *Amelanchier lamarckii* (krenteboompje)
- *Crataegus monogyna* (meidoorn)
- *Rhamnus frangula* (sporkehout)
- *Prunus spinosa* (sleedoorn)
- *Sorbus aucuparia* (gewone lijsterbes)
- *Corylus avellana* (gewone hazelaar)

Ze worden beheerd als bosgoed en aangeplant volgens 7 plantlijnen, 1.20 m tussenafstand zowel in de lijn als tussen de lijnen. Als plantmaat wordt geopteerd voor 80/100. Ze worden telkens aangeplant in groepen van 5-10 planten van dezelfde soort met een minimum van drie verschillende soorten.

Voor de twee hoogstammige bomenrijen komen volgende soorten in aanmerking:

- *Acer campestre* (veldesdoorn)
- *Sorbus aucuparia* (gewone lijsterbes)
- *Populus alba* (witte abeel)

Als plantmaat wordt geopteerd voor 14/16. Eerste drie jaar worden boompalen voorzien.