

Provincie: Limburg  
Arrondissement: Hasselt  
Gemeente: Lummen  
Dossier: 741.06

Mei 2004

**GEMEENTE LUMMEN**  
**SECTORAAL B.P.A. "ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"**  
**Vennootschap Gebr.Luyten**

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**  
**ONTWERP**

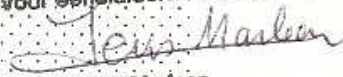
ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN  
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

NR. *RP 226/A1037/NO1.1*

Brussel, *24* MAART 2005  
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift



Leus Marleen  
assistent

Opdrachtgever




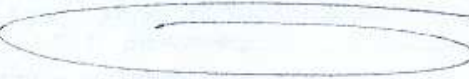

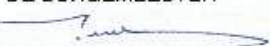






Gemeentebestuur Lummen  
Gemeenteplein 13  
3560 LUMMEN

**Libost-Groep nv** Ontwerp- en adviesbureau

Vestiging Hasselt  
Herbalkendobbeindiel 101 - 3500 Hasselt  
tel: 011/26.06.76 fax: 011/26.06.81  
email: [info@libost-groep.com](mailto:info@libost-groep.com)

afdeling ruimtelijke planning

Vestiging Vlaams Brabant  
Domeinstreet 114 - 3010 Kessel-Lo  
tel: 016/59.34.40 fax: 016/59.57.59  
email: [vlaamsbrabant@libost-groep.com](mailto:vlaamsbrabant@libost-groep.com)

KB:									
Sectoraal B.P.A. "Zonevreemde bedrijven" te Lummen Vennootschap Gebr.Luyten									
		GEMEENTE LUMMEN		ADVISEREND BESTUUR		COMMISSIE VAN ADVIES		OPENBAAR ONDERZOEK	
	opgem.	overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire	overgem.	behandeld	opening	sluiting
Voorontwerp 01	11/12/03	12/12/03							
Voorontwerp 02	05/01/04	09/01/04							
ontwerp	06/05/04	07/05/04							
<p>Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van: <i>17 mei 2004</i></p> <p>Op bevel DE SECRETARIS</p> <p></p> <p></p> <p>DE BURGEMEESTER</p> <p></p> <p>Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het stadhuis werd neergelegd van: <i>24/06/04</i> tot: <i>24/07/04</i></p> <p>Op bevel DE SECRETARIS</p> <p></p> <p></p> <p>DE BURGEMEESTER</p> <p></p> <p>Gezien en goedgekeurd om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van: <i>13/03/2004</i></p> <p>Op bevel DE SECRETARIS</p> <p></p> <p></p> <p>DE BURGEMEESTER</p> <p></p> <p>Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel</p> <p>DE SECRETARIS</p> <p></p> <p></p> <p>DE BURGEMEESTER</p> <p></p>									
opp. BPA : +/- 11.505,57 m <sup>2</sup>		Opname bestaande toestand : oktober 2003				Dossier nr. : 741.03			

# Inhoudsopgave

<b>DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN .....</b>	<b>4</b>
1.1 ARTIKEL 1: GRENS VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG .....	4
1.2 ARTIKEL 2: BESTAANDE TOESTAND.....	4
1.3 ARTIKEL 3: BEPLANTINGEN .....	4
1.3.1 <i>Bestaande beplanting</i> .....	4
1.3.2 <i>Nieuwe aanplantingen</i> .....	4
1.4 ARTIKEL 4: WATERINFILTRATIE EN BUFFERING. ....	5
1.5 ARTIKEL 5: AFSLUITINGEN.....	5
1.6 ARTIKEL 6: ARCHITECTURAAL VOORKOMEN.....	5
1.7 ARTIKEL 7: OVERGANGSMAATREGELEN .....	5
<b>DEEL 2: BESTEMMINGS-, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN .....</b>	<b>6</b>
1.8. ARTIKEL 8: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGHEID .....	6
1.8.1. <i>Aard van de activiteit en bestemming</i> .....	6
1.8.2. <i>Bebouwing en inrichting</i> .....	6
1.9. ARTIKEL 9: ONBEOUWDE ZONE I.F.V. DE LOKALE BEDRIJVGHEID .....	7
1.9.1. <i>Bestemming</i> .....	7
1.9.2. <i>Inrichting</i> .....	7
1.10. ARTIKEL 10: ZONE VOOR BUFFERGROEN.....	8
1.10.1. <i>Bestemming</i> .....	8
1.10.2. <i>Inrichting</i> .....	8
1.11. ARTIKEL 11: ZONE VOOR ONTSLUITING .....	8
1.11.1. <i>Bestemming</i> .....	8
1.11.2. <i>Inrichting</i> .....	8
1.12. ARTIKEL 12: AF TE BREKEN GEBOUW/CONSTRUCTIE .....	8
1.12.1. <i>bestemming</i> .....	8
1.13. ARTIKEL 13: TOE-/ DOORGANG.....	9
1.13.1. <i>Bestemming</i> .....	9
<b>DEEL 3: TERMINOLOGIE.....</b>	<b>10</b>

De documenten van dit BPA bestaan uit de volgende, niet te scheiden delen :

1. Startnota
2. Plan Bestaande Toestand
3. Bestemmingsplan
- 4. Stedenbouwkundige voorschriften**
5. Memorie van Toelichting
6. Behandeling bezwaren openbaar onderzoek

## **DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN**

### **1.1 Artikel 1: Grens van het bijzonder plan van aanleg**

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van het bijbehorend plan. De geldende reglementering en besluiten blijven van toepassing voor zover zij niet door onderhavige voorschriften gewijzigd worden.

### **1.2 Artikel 2: Bestaande toestand**

Het plan bestaande toestand omvat de actuele toestand en de activiteiten op de percelen opgenomen in of grenzend aan het BPA.

### **1.3 Artikel 3: Beplantingen**

#### **1.3.1 BESTAANDE BEPLANTING**

##### *Bomen*

Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor zover dit uitdrukkelijk nodig is voor het oprichten van gebouwen en het nemen van toegangen tot die gebouwen of voor een gezond groenbeheer.

De waardevolle streekgebonden hoogstambomen, aangeduid op plan, dienen optimaal behouden te blijven ongeacht de bestemmingszone waarin ze voorkomen. Om het behoud te verzekeren moeten bij elk werk volgende bescherming - en voorzorgsmaatregelen steeds in acht worden genomen :

- Er mogen geen inritten of toegangen worden voorzien ter hoogte van de bestaande hoogstambomen in de horizontale projectie van de boomkruin;
- Bestaande inritten mogen behouden blijven, maar moeten bij wijziging herleid worden tot een breedte van 4 m;
- Alle nutsvoorzieningen moeten worden voorzien onder deze opritten;
- Op alle bouwaanvragen moeten de bomen met hun juiste plaats vermeld worden, evenals de grootte van de kruinprojectie;
- Tijdens de uitvoeringswerken dienen de nodige beschermende maatregelen genomen te worden;
- Er mogen géén takken worden verwijderd, materiaal of grond tijdelijk gestapeld, met zwaar materieel rondgereden worden of sleuven worden gegraven binnen de horizontale projectie;
- Er mag géén bouwafval worden gestort of afvalwater worden geloosd in de wortelzone;
- Bij eventuele beschadiging moet de wonde glad gesneden worden en ingestreken worden met beschermende en/of ontsmettende middelen;
- Indien in de buurt wordt bemaald en in een droogteperiode van méér dan 14 dagen tijdens het groeiseizoen werken worden uitgevoerd, dient er voldoende water aan de boom te worden gegeven (afhankelijk van het volume).

#### **1.3.2 NIEUWE AANPLANTINGEN**

De voorgeschreven beplantingen zullen bestaan uit inheemse bomen en struiken, welke eigen zijn aan de streek. Een aantal uitheemse soorten hebben zich door de eeuwen heen echter aangepast aan onze streken en landschappen en maken dus deel uit van ons cultuurland.

Alle onbebouwde delen van de zone voor lokale bedrijvigheid die gedurende een langere periode niet gebruikt worden voor de bedrijvigheid, zullen eveneens beplant worden met inheemse soorten. Groendaken en daktuinen zijn toegelaten op platte en licht hellende daken.

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning zullen steeds de nodige lasten en voorwaarden opgelegd worden om de realisatie van de vereiste aanplantingen te garanderen. Het betreft hier alle beplantingen, ongeacht de zone waarin ze zich bevinden.

#### **1.4 Artikel 4: Waterinfiltratie en buffering.**

Om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakten in verharde ondoordringbare oppervlakten binnen het BPA moet de nodige ruimte voor waterinfiltratie of waterberging voorzien worden. Het waterbergend vermogen van het terrein mag niet verkleind worden. Ook voor de eventueel bestaande oppervlakte wordt een maximaal mogelijke afkoppeling, buffering en infiltratie van regenwater nagestreefd.

In eerste instantie wordt de maximale infiltratie van regenwater vooral afkomstig van dakwater beoogd afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de grond en in tweede instantie de buffering en eventuele infiltratie van hemelwater van andere verharde oppervlaktes.

De **normen voor infiltratie en buffering** van toepassing binnen het BPA zijn minimaal de normen zoals beschreven in de code voor goede praktijk voor het aanleggen van rioleringen (omzendbrief van 16 juli 1996) en de code voor goede praktijk voor hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap (omzendbrief 23 maart 1999).

#### **1.5 Artikel 5: Afsluitingen**

Terreinafsluitingen worden in draad- en/of hout uitgevoerd, in combinatie met een haag of met klimplanten (in inheemse soorten). Andere materialen zijn niet toegelaten.

Een omheining mag maximaal 2.20m hoog zijn.

#### **1.6 Artikel 6: Architecturaal voorkomen**

De architectuur van alle constructies of een groep van constructies zal in harmonie zijn met de bebouwing van de directe omgeving en zal op zichzelf een harmonisch geheel vormen. Men dient met een hedendaagse (moderne) kwalitatieve architectuur te streven naar een karaktervol geheel waarbij zowel het materiaalgebruik, de vormgeving, het volume als de detaillering op elkaar zijn afgestemd.

#### **1.7 Artikel 7: Overgangsmaatregelen**

Voor zover ze de kwaliteit en het harmonisch beeld van de onmiddellijke omgeving niet schaden en de verdere realisatie van het BPA niet in het gedrang brengen, mogen, tenzij anders vermeld :

- bestaande wettelijk vergunde bestemmingen en activiteiten die niet beantwoorden aan de bestemmingsvoorschriften van voorliggend BPA behouden blijven binnen het bestaande hiervoor vergunde bouwvolume;
- aan bestaande, wettelijk vergunde gebouwen die niet beantwoorden aan de bebouwingsvoorschriften van het voorliggende BPA onderhouds-, herstellings- en verbouwingswerken worden uitgevoerd voor zover ze beperkt blijven tot de bestaande omvang van het bouwvolume. Bij afbraak, vernieuwbouw of verbouwing met volumewijziging dient de bebouwing in overeenstemming te worden gebracht met de voorschriften van dit BPA.

Voor de bestaande bebouwing die buiten de aangeduide zones voor bebouwing zijn gesitueerd, zijn slechts instandhoudingwerken toegelaten, tenzij anders vermeld. Bij afbraak, verbouwing en wederopbouw moet de nieuwbouw beantwoorden aan de bijhorende voorschriften van het BPA binnen de betreffende bestemmingszone.

## DEEL 2: BESTEMMINGS-, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

### 1.8. Artikel 8: Zone voor lokale bedrijvigheid

#### 1.8.1. AARD VAN DE ACTIVITEIT EN BESTEMMING

Deze zone is voorbehouden voor de bestemming en uitbreiding van het bestaande bedrijf (een schrijnwerkerij). Na stopzetting van de bestaande activiteiten kan binnen deze zone enkel een **ambachtelijk bedrijf** toegelaten worden als nieuwe bedrijvigheid.

De toegelaten activiteiten hebben **een lokaal karakter en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden**. Het gaat steeds om een bedrijf dat eigenlijk een geringe impact heeft op de omgeving door een eerder weinig intens grondgebruik.

De volgende bestemmingen zijn toegelaten:

<i>Hoofdbestemming</i>	Werkplaats en/of atelier Opslagruimte Kantoor showroom Laad -en losruimte Parkeer en manoeuvreerruimte
<i>Nevenbestemming</i>	Hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening

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.

Noch afvalstoffen, noch grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen gestort of gestapeld worden in open lucht op deze delen die van het openbaar domein en de aanpalende private percelen zichtbaar zijn en het esthetische aspect van de omgeving kunnen schaden.

#### 1.8.2. BEBOUWING EN INRICHTING

##### *Inplanting*

De bebouwing wordt voorzien binnen de zone voor lokale bedrijvigheid. Eventuele noodzakelijke veiligheidszones dienen voorzien te worden binnen de zone voor lokale bedrijvigheid. Het aanwenden van de zones voor voortuinen en buffer voor deze voorzieningen is niet toegelaten.

Een (eventuele) uitbreiding is gebonden aan de volgende randvoorwaarden:

- Een uitbreiding is echter enkel mogelijk na de binnen dit BPA gevraagde afbraak van enkele bestaande bedrijfsgebouwen en de regularisatie van andere niet vergunde bedrijfsgebouwen.
- Een uitbreiding van het bedrijf zal niet opzienbarend de impact op de omgeving verhogen.
- Gezien de ligging van het bedrijf is het niet aangewezen het bedrijf grootschalig te laten uitbreiden. De bestaande bedrijfsoppervlakte mag uitgebreid worden met maximaal 400m<sup>2</sup>. Deze uitbreiding is enkel mogelijk ter optimalisering van de huidige bedrijfsactiviteiten en in het kader van een efficiëntere bedrijfsorganisatie.
- Een bundeling van de gebouwen is gewenst.

De niet bebouwde delen van deze zone die verhard worden, zijn bij voorkeur waterdoorlatend. Voor de verharding kunnen eveneens beton, asfalt, klinkers, kasseien, grind of steenslag gebruikt worden. Het gebruik van puin en afbraakmateriaal als verharding is uitgesloten.

Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger dan 0.60m boven het peil van de voorliggende weg liggen. Men moet ervan uitgaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de constructie t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.

Bij elke aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning dient een terreininrichtingsplan gevoegd te worden, met weergave van de gebouwen, de parkeervoorzieningen, in- en uitritten, de verhardingen en de aanplantingen met de plantensoorten, hun aantal en maat.

#### *Hoogte en dakvorm*

De maximale hoogte tot de dakrand of kroonlijst van de bedrijfsgebouwen bedraagt 7.00m. Uitzonderingen kunnen toegestaan worden voor bijzondere constructies zoals silo's, indien deze om technische redenen zijn vereist. De dakvorm is vrij. Bij hellende daken mag de nokhoogte niet hoger zijn dan 8.00m.

#### *Materialen*

De architectuur moet in harmonie zijn met de omgeving, zowel wat vorm, de aard en de kleuren van de materialen betreft en doet geen afbreuk aan de waardevolle elementen in de omgeving. Het gebruik van esthetisch verantwoorde materialen en eenvormigheid in het materiaalgebruik staan centraal.

#### *Publiciteit*

Publiciteit is toegelaten onder de volgende voorwaarden:

Gevelreclame op het bedrijfsgebouw, en/of reclameborden op palen of gelijkaardige steunen, is toegelaten:

- op minimum drie meter van de laterale perceelsgrenzen
- met een maximumhoogte van 4.00m
- met een maximumoppervlakte van 3m<sup>2</sup>

Het aanbrengen van publiciteits- of uithangborden boven op de daken van de gebouwen is verboden.

#### *Andere constructies:*

De vaste afvalstoffen mogen niet op het terrein worden gestort maar zullen op reglementaire wijze worden verwijderd. Elke rommelige aanblik (schroot, puinhopen, wrakken, enz.) vanaf de grenzen van het perceel, dienen aan het oog onttrokken te worden door een aangepaste architectuur, beplanting en eventueel in een speciaal daartoe voorziene inrichting ondergebracht te worden.

## **1.9. Artikel 9: Onbebouwde zone i.f.v. de lokale bedrijvigheid**

### **1.9.1. BESTEMMING**

De volgende bestemmingen zijn toegelaten:

<i>Hoofdbestemming</i>	Circulatieruimte Laad - en losruimte Parkeer en manoeuvreerruimte
<i>Nevenbestemming</i>	Hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening

### **1.9.2. INRICHTING**

Binnen deze zone mag niet gebouwd worden.

De materialen die voor verharding gebruikt worden, zijn bij voorkeur waterdoorlatend. Beton, asfalt, klinkers, kasseien, grind of steenslag, met uitzondering van puin en afbraakmateriaal, kunnen eveneens gebruikt worden.

Op die delen die zichtbaar zijn van op het openbare domein en de aanpalende private percelen mag er niet gestapeld of gestockeerd worden in open lucht. Elke rommelige aanblik vanaf de grenzen van het perceel, dient aan het oog onttrokken te worden

Het parkeren binnen deze zone wordt landschappelijk geïntegreerd.

## **1.10. Artikel 10: Zone voor buffergroen**

### **1.10.1. BESTEMMING**

Deze bufferzone heeft een esthetische en afscherpende functie. Om deze functie ten volle te kunnen vervullen, mag deze enkel doorbroken worden op die plekken, aangeduid op het bestemmingsplan.

### **1.10.2. INRICHTING**

#### *Opbouw buffer*

De bufferzone is verplicht op de aangeduide plaatsen. De omvang ervan is af te lezen op het bestemmingsplan. Om de afscherpende functie ten volle te kunnen vervullen, moet de beplanting een dichte structuur hebben.

Deze buffer is permanent en gelaagd:

- Permanent: de buffer vormt een aaneengesloten geheel.
- Gelaagd: er worden verschillende lagen onderscheiden worden die in elkaar overgaan: een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen.
- Indien de buffer smaller is dan 1.00m, zal een haagafsluiting of draadafsluiting begroeid met klimplanten voorzien worden. De hoogte ervan is beperkt tot 2.20m.

#### *Beplanting*

De landschappelijke waarde van deze zones zal verhoogd worden door het gebruik van streekeigen groen en in harmonie met de omringende begroeiing.

Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

#### *Constructies*

In deze zone is elke constructie en het stapelen van materialen verboden.

#### *Realisatie*

Deze zone dient verplicht aangelegd te worden bij de eerste aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning. De beplanting in deze zone gebeurt bovendien uiterlijk in het tweede plantseizoen dat volgt op het in voege treden van het BPA.

## **1.11. Artikel 11: Zone voor ontsluiting**

### **1.11.1. BESTEMMING**

Deze zone wordt enkel gebruikt i.f.v. de ontsluiting van het bedrijf naar de Molemstraat.

### **1.11.2. INRICHTING**

De materialen die voor verharding gebruikt worden, zijn bij voorkeur waterdoorlatend. Beton, asfalt, klinkers, kasseien, grind of steenslag, met uitzondering van puin en afbraakmateriaal, kunnen eveneens gebruikt worden.

## **1.12. Artikel 12: Af te breken gebouw/constructie.**

### **1.12.1. BESTEMMING**

Het betreft hier een gebouw dat verplicht dient afgebroken te worden ter realisatie van de met de grondkleur van het gebouw, overeenstemmende bestemmingszone. Zolang dit gebouw niet werd afgebroken, is een ruimtelijke uitbreiding van het bedrijf niet mogelijk.



## **1.13. Artikel 13: Toe-/ doorgang**

### **1.13.1. BESTEMMING**

Het betreft een in functie van de bedrijvigheid of het wonen mogelijke toe -/ of doorgang. Doorheen een bufferzone is deze doorgang maximaal 3.00m breed.

## DEEL 3: TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van de hoger vermelde voorschriften wordt verstaan onder :

### *Aanvulling*

Een terreinophoging t.o.v. het bestaande maaiveld.

### *Agrarisch toeleverend en verwerkend bedrijf*

Een bedrijf dat een functionele relatie heeft met de landbouw; Het staat in voor de toelevering van landbouwgrondstoffen afkomstig van de landbouwactiviteiten in de omgeving. Voorbeelden zijn een lokaal conditioneringbedrijf voor verse producten, lokale loonwerkers, enz.

### *Ambachtelijk bedrijf*

Een bedrijf waarin handwerk primeert, dat niet hinderlijk is voor de omgeving en onderworpen is aan de wetgeving ter zake; loutere opslagplaatsen zijn aan dezelfde voorschriften onderhevig als ambachtelijke bedrijven, voor zover zij in oppervlakte beperkt zijn tot 50m<sup>2</sup> en behoudens de toegang niet langs de straatzijde gelegen zijn.

### *Atelier/werkplaats*

Constructie - en herstelwerkplaats of ruimte t.b.v. het herstel van goederen.

### *Bebouwingscoëfficiënt*

De verhouding van het geheel van de bebouwde oppervlakte (exclusief verharding, parkeer- en opslagruimte) in een bestemmingszone t.o.v. de totale potentiële bouwoppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone. De potentiële bouwoppervlakte is de totale oppervlakte van de bestemmingszone per bedrijf verminderd met de oppervlakte van de minimale bouwvrije stroken (t.o.v. de rooilijn en de eigen perceelsgrenzen, bufferzone)

### *Bedrijf en bedrijvigheid*

Een bedrijf wordt beschouwd als een materiële uiting van een economische activiteit of een gebouw of inrichting waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend.

Kort samengevat omvat 'bedrijvigheid' het uitoefenen van een economische activiteit in een specifieke inrichting.

### *Bestaande bebouwing*

Al de constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein, al dan niet vergund, zoals grafische weergegeven op het plan "Bestaande Toestand".

### *Bestaande bedrijfsoppervlakte*

De effectief bebouwde grondoppervlakte i.f.v. het bedrijf.

### *Bouwhoogte*

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

### *Buffer*

Zone die op een dergelijke manier wordt uitgebouwd dat zij een afschermdende functie kan vervullen tussen een zone die potentiële overlast veroorzaakt voor een andere zone.

### *Bouwlaag*

Een niveau van aaneensluitende volwaardige leefvertrekken die boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld, voorkomen. De eerste bouwlaag stemt overeen met de gelijkvloerse vertrekken. De tweede bouwlaag stemt overeen met de vertrekken op de 1<sup>e</sup> verdieping, enz. ...

### *Bouwvolume*

De totaliteit van een samenhangende eenheid in volumes die een architecturaal geheel vormen en in hoogte, breedte en lengte een gedefinieerd geheel vormt.

### *Constructie*

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

#### *Harmonie*

Het aangepast zijn van gebouwen aan elkaar en hun omgeving (qua volume, materiaal,...) zodanig dat ze samen een kwaliteitsvol geheel vormen.

#### *Hellend dak*

Dak dat een gebouw afdekt onder hellingen die hoger zijn dan 10 %.

#### *Hemelwater*

Verzamelnaam voor regen, sneeuw en hagel, met inbegrip van dooiwater, dat afgevoerd wordt van de bedrijfsgebouwen en verhardingen die niet vervuild zijn.

#### *Hoofdbestemming*

De hoofdbestemming is een verplichte bestemming in de desbetreffende bestemmingszone.

#### *Horeca*

Dit omvat alle hotels, motels, restaurants en cafés.

#### *Kleinhandel*

Een onderneming die voor eigen rekening en risico goederen, die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd, rechtstreeks aan de consumenten verhandelt.

#### *Laterale perceelsgrens*

Zijdelingse perceelsgrens

#### *Lokaal bedrijf*

Een bewerkend en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving en dat wat de schaal betreft, aansluit bij de omgeving en kleiner is dan 5 ha.

#### *Nevenbestemming*

Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de desbetreffende bestemmingszone

#### *Opslagbedrijf*

Bedrijf met als voornaamste activiteit het (tijdelijk) opslaan van niet ter plaatse vervaardigde goederen.

#### *Opslagruimte*

Deel van een bedrijfsgebouw waar goederen (tijdelijk) worden opgeslagen

#### *Plat dak*

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.

#### *Showroom/verkoopruimte*

Bepaalde ruimte voor de tentoonstelling van producten of goederen en de verkoop ervan.

#### *Verharding*

Alle materialen voor bodembedekking en alle behandelingswijzen van de bodem die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken en dit karakter garanderen onder alle omstandigheden.

#### *Vloeroppervlakte*

De oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.

#### *Voorgevel*

Buitenmuur van het gebouw die gesitueerd is aan de zijde van het openbaar domein.

Provincie: Limburg  
Arrondissement: Haacht  
Gemeente: Lummen  
Boschweg: 749-03

Mei 2004

**GEMEENTE LUMMEN**  
**SECTORAAL B.P.A. "ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"**  
**Bvba Mentens-Schepers**

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**  
**ONTWERP**

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN  
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

NR: *rp 226/71037/1017*

Brussel, **24 MAART 2005**  
De Vlaamse-minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

voor eensluidend afschrift

Leus Marieen  
assistent

Opdrachtgever

Gemeentebestuur Lummen  
Gemeenteplein 13  
3560 LUMMEN

**Libost-Groep nv**, Ontwerp- en adviesbureau

Vestiging Hasselt  
Herckenroddestraat 107 - 3501 Hasselt  
tel: 011/26.09.70 fax: 011/24.45.20  
email: [info@libostgroep.com](mailto:info@libostgroep.com)



afdeling ruimtelijke planning

Vestiging Vlaams Brabant  
Domeinstraat 11A - 3010 Kessel-Lo  
tel: 016/99.34.40 fax: 016/99.57.80  
email: [vlaamsbrabant@libost-groep.com](mailto:vlaamsbrabant@libost-groep.com)


KB:									
<b>Sectoraal B.P.A. "zonevreemde bedrijven" te Lummen Bvba Mentens-Schepers</b>									
	GEMEENTE LUMMEN			ADVISEREND BESTUUR		COMMISSIE VAN ADVIES		OPENBAAR ONDERZOEK	
	opgem.	overgem.	goedgek	overgem.	plenaire	overgem.	behandeld	opening	sluiting
Voorontwerp 01	11/12/03	12/12/03							
Voorontwerp 02	05/01/04	09/01/04							
ontwerp	06/05/04	07/05/04							

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van: *17.12.04*

Op bevel  
DE SECRETARIS






DE BURGEMEESTER

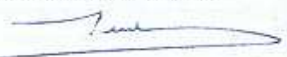


Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het stadhuis werd neergelegd van: *21/06/04* tot: *20/07/04*

Op bevel  
DE SECRETARIS






DE BURGEMEESTER

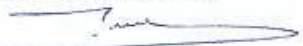


Gezien en goedgekeurd om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van: *13/09/04*

Op bevel  
DE SECRETARIS

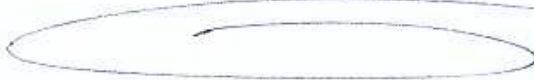




DE BURGEMEESTER

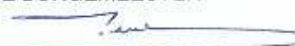


Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER



opp. BPA : +/- 3352,7 m <sup>2</sup>	Opname bestaande toestand : oktober 2003	Dossier nr. : 741.03
--------------------------------------	--	----------------------

# Inhoudsopgave

<b>DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN .....</b>	<b>15</b>
1.1 ARTIKEL 1: GRENS VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG	15
1.2 ARTIKEL 2: BESTAANDE TOESTAND	15
1.3 ARTIKEL 3: BEPLANTINGEN	15
1.3.1 <i>Bestaande beplanting</i> .....	15
1.3.2 <i>Nieuwe aanplantingen</i> .....	15
1.4 ARTIKEL 4: WATERINFILTRATIE EN BUFFERING.	16
1.5 ARTIKEL 5: AFSLUITINGEN	16
1.6 ARTIKEL 6: ARCHITECTURAAL VOORKOMEN	16
1.7 ARTIKEL 7: OVERGANGSMAATREGELEN	16
<b>DEEL 2: BESTEMMINGS-, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN .....</b>	<b>17</b>
1.8 ARTIKEL 8: ZONE VOOR WONEN – OPEN BEBOUWING.	17
1.8.1 <i>Aard van de activiteit en bestemming</i> .....	17
1.8.2 <i>Bebouwing en inrichting</i> .....	17
1.9. ARTIKEL 9: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID.	18
1.9.1. <i>Aard van de activiteit en bestemming</i> .....	18
1.9.2. <i>Bebouwing en inrichting</i> .....	18
1.10. ARTIKEL 10: ONBEOUWDE ZONE I.F.V. DE LOKALE BEDRIJVIGHEID	19
1.10.1. <i>Bestemming</i> .....	19
1.10.2. <i>Inrichting</i> .....	19
1.11. ARTIKEL 11: ZONE VOOR VOORTUINEN	20
1.11.1. <i>Bestemming</i> .....	20
1.11.2. <i>Inrichting</i> .....	20
1.12. ARTIKEL 12: ZONE VOOR TUINEN	20
1.12.1. <i>Bestemming</i> .....	20
1.12.2. <i>Inrichting</i> .....	20
1.13. ARTIKEL 13: ZONE VOOR BUFFERGROEN	21
1.13.1. <i>Bestemming</i> .....	21
1.13.2. <i>Inrichting</i> .....	21
1.14. ARTIKEL 14: TOE-/ DOORGANG	21
1.14.1. <i>Bestemming</i> .....	21
<b>DEEL 3: TERMINOLOGIE .....</b>	<b>22</b>

De documenten van dit BPA bestaan uit de volgende, niet te scheiden delen :

7. Startnota
8. Plan Bestaande Toestand
9. Bestemmingsplan
10. **Stedenbouwkundige voorschriften**
11. Memorie van Toelichting
12. Behandeling bezwaren openbaar onderzoek

## DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN

### 1.8 Artikel 1: Grens van het bijzonder plan van aanleg

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van het bijbehorend plan. De geldende reglementering en besluiten blijven van toepassing voor zover zij niet door onderhavige voorschriften gewijzigd worden.

### 1.9 Artikel 2: Bestaande toestand

Het plan bestaande toestand omvat de actuele toestand en de activiteiten op de percelen opgenomen in of grenzend aan het BPA.

### 1.10 Artikel 3: Beplantingen

#### 1.10.1 BESTAANDE BEPLANTING

##### *Bomen*

Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor zover dit uitdrukkelijk nodig is voor het oprichten van gebouwen en het nemen van toegangen tot die gebouwen of voor een gezond groenbeheer.

De waardevolle streekgebonden hoogstambomen, aangeduid op plan, dienen optimaal behouden te blijven ongeacht de bestemmingszone waarin ze voorkomen. Om het behoud te verzekeren moeten bij elk werk volgende bescherming - en voorzorgsmaatregelen steeds in acht worden genomen :

- Er mogen geen inritten of toegangen worden voorzien ter hoogte van de bestaande hoogstambomen in de horizontale projectie van de boomkruin;
- Bestaande inritten mogen behouden blijven, maar moeten bij wijziging herleid worden tot een breedte van 4 m;
- Alle nutsvoorzieningen moeten worden voorzien onder deze opritten;
- Op alle bouwaanvragen moeten de bomen met hun juiste plaats vermeld worden, evenals de grootte van de kruinprojectie;
- Tijdens de uitvoeringswerken dienen de nodige beschermende maatregelen genomen te worden;
- Er mogen géén takken worden verwijderd, materiaal of grond tijdelijk gestapeld, met zwaar materieel rondgereden worden of sleuven worden gegraven binnen de horizontale projectie;
- Er mag géén bouwafval worden gestort of afvalwater worden geloosd in de wortelzone;
- Bij eventuele beschadiging moet de wonde glad gesneden worden en ingestreken worden met beschermende en/of ontsmettende middelen;
- Indien in de buurt wordt bemaald en in een droogteperiode van méér dan 14 dagen tijdens het groeiseizoen werken worden uitgevoerd, dient er voldoende water aan de boom te worden gegeven (afhankelijk van het volume).

#### 1.10.2 NIEUWE AANPLANTINGEN

De voorgeschreven beplantingen zullen bestaan uit inheemse bomen en struiken, welke eigen zijn aan de streek. Een aantal uitheemse soorten hebben zich door de eeuwen heen echter aangepast aan onze streken en landschappen en maken dus deel uit van ons cultuurland.

Alle onbebouwde delen van de zone voor lokale bedrijvigheid die gedurende een langere periode niet gebruikt worden voor de bedrijvigheid, zullen eveneens beplant worden met inheemse soorten. Groendaken en daktuinen zijn toegelaten op platte en licht hellende daken.

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning zullen steeds de nodige lasten en voorwaarden opgelegd worden om de realisatie van de vereiste aanplantingen te garanderen. Het betreft hier alle beplantingen, ongeacht de zone waarin ze zich bevinden.

### **1.11 Artikel 4: Waterinfiltratie en buffering.**

Om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakten in verharde ondoordringbare oppervlakten binnen het BPA moet de nodige ruimte voor waterinfiltratie of waterberging voorzien worden. Het waterbergend vermogen van het terrein mag niet verkleind worden. Ook voor de eventueel bestaande oppervlakte wordt een maximaal mogelijke afkoppeling, buffering en infiltratie van regenwater nagestreefd.

In eerste instantie wordt de maximale infiltratie van regenwater vooral afkomstig van dakwater beoogd afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de grond en in tweede instantie de buffering en eventuele infiltratie van hemelwater van andere verharde oppervlaktes.

De **normen voor infiltratie en buffering** van toepassing binnen het BPA zijn minimaal de normen zoals beschreven in de code voor goede praktijk voor het aanleggen van rioleringen (omzendbrief van 16 juli 1996) en de code voor goede praktijk voor hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap (omzendbrief 23 maart 1999).

### **1.12 Artikel 5: Afsluitingen**

Terreinafsluitingen worden in draad- en/of hout uitgevoerd, in combinatie met een haag of met klimplanten (in inheemse soorten). Andere materialen zijn niet toegelaten.

Een omheining mag maximaal 2.20m hoog zijn.

### **1.13 Artikel 6: Architecturaal voorkomen**

De architectuur van alle constructies of een groep van constructies zal in harmonie zijn met de bebouwing van de directe omgeving en zal op zichzelf een harmonisch geheel vormen. Men dient met een hedendaagse (moderne) kwalitatieve architectuur te streven naar een karaktervol geheel waarbij zowel het materiaalgebruik, de vormgeving, het volume als de detaillering op elkaar zijn afgestemd.

### **1.14 Artikel 7: Overgangsmatregelen**

Voor zover ze de kwaliteit en het harmonisch beeld van de onmiddellijke omgeving niet schaden en de verdere realisatie van het BPA niet in het gedrang brengen, mogen, tenzij anders vermeld :

- bestaande wettelijk vergunde bestemmingen en activiteiten die niet beantwoorden aan de bestemmingsvoorschriften van voorliggend BPA behouden blijven binnen het bestaande hiervoor vergunde bouwvolume;
- aan bestaande, wettelijk vergunde gebouwen die niet beantwoorden aan de bebouwingsvoorschriften van het voorliggende BPA onderhouds-, herstellings- en verbouwingswerken worden uitgevoerd voor zover ze beperkt blijven tot de bestaande omvang van het bouwvolume. Bij afbraak, vernieuwbouw of verbouwing met volumewijziging dient de bebouwing in overeenstemming te worden gebracht met de voorschriften van dit BPA.

Voor de bestaande bebouwing die buiten de aangeduide zones voor bebouwing zijn gesitueerd, zijn slechts instandhoudingwerken toegelaten, tenzij anders vermeld. Bij afbraak, verbouwing en wederopbouw moet de nieuwbouw beantwoorden aan de bijhorende voorschriften van het BPA binnen de betreffende bestemmingszone.



## **DEEL 2: BESTEMMINGS-, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN**

### **1.15 Artikel 8: Zone voor wonen – open bebouwing.**

#### **1.15.1 AARD VAN DE ACTIVITEIT EN BESTEMMING**

Deze zone is voorbestemd voor de exploitatiewoning bij het bedrijf.

##### *Hoofdbestemming*

Wonen: minimum 75% van de vloeroppervlakte van de bebouwing.  
Binnen deze zone is slechts één woongelegenheid toegelaten.

##### *Nevenbestemming*

Kantoor i.f.v. de bedrijvigheid: maximum 25% van vloeroppervlakte van de bebouwing.

#### **1.15.2 BEBOUWING EN INRICHTING**

##### *Inplanting*

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op plan. De niet bebouwde delen van deze zone worden ingericht als een kwalitatieve buitenruimte bij de bebouwing.

##### *Bouwhoogte*

Maximum twee volwaardige bouwlagen.

Één bouwlaag bedraagt respectievelijk 3.00m.

De kroonlijst of dakrand ligt t.o.v. het straatpeil op een maximale hoogte van 6.00m met een marge van 1.00m.

In het geval van een hellend dak ligt de nok op een maximale hoogte van 9.00m t.o.v. het straatpeil.

##### *Daken*

- Alle dakvormen zijn toegelaten voor zover ze ingepast zijn of worden t.a.v. de omgeving.
- Dakvlakvensters en dakkapellen zijn toegelaten, maar zij moeten kleinschalig uitgevoerd worden en ondergeschikt zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.
- Dakterrassen zijn slechts toegelaten op minimum 1.00m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels. Directe inkijk t.a.v. de naastliggende percelen is niet toegelaten.

##### *Materialen*

Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften:

- De gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing of buitenschilderwerk, dienen wat het voorkomen betreft esthetisch en constructief verantwoord te zijn en één harmonisch geheel te vormen.
- De aard, de toepassing en de kleur van de gebruikte materialen mogen geen afbreuk doen aan de bestaande waardevolle elementen die in de omgeving voorkomen.

## 1.9. Artikel 9: Zone voor lokale bedrijvigheid.

### 1.9.1. AARD VAN DE ACTIVITEIT EN BESTEMMING

Deze zone is voorbehouden voor de bestendiging en uitbreiding van het bestaande bedrijf. Bij stopzetting van deze activiteiten of een deel van deze activiteiten zijn binnen deze zone enkel **ambachtelijke activiteiten** als nieuwe bedrijvigheid mogelijk.

De toegelaten activiteiten hebben **een lokaal karakter en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.**

De volgende bestemmingen zijn toegelaten:

<i>Hoofdbestemming</i>	Werkplaats en/of atelier Opslagruimte Kantoor Laad -en losruimte Parkeer en manoeuvreerruimte
<i>Nevenbestemming</i>	Hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening

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.

Noch afvalstoffen, noch grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen gestort of gestapeld worden in open lucht op deze delen die van het openbaar domein en de aanpalende private percelen zichtbaar zijn en het esthetische aspect van de omgeving kunnen schaden.

### 1.9.2. BEBOUWING EN INRICHTING

#### *Implanting*

De bebouwing wordt voorzien binnen de grafisch aangeduide zone voor lokale bedrijvigheid. Eventuele noodzakelijke veiligheidszones dienen voorzien te worden binnen de zone voor lokale bedrijvigheid. Het aanwenden van de zones voor voortuinen en buffer voor deze voorzieningen is niet toegelaten.

De maximale uitbreiding van de bestaande bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 30% van de bestaande bedrijfsoppervlakte. Een uitbreiding is echter enkel mogelijk na de regularisatie van de niet-vergunde bedrijfsgebouwen.

Wat betreft de uitbreiding gaat het enkel om verbouwingen, beperkte aanbouwen en het creëren van een efficiëntere bedrijfsorganisatie zonder dat dit een ruimtelijk tastbare schaalvergroting tot gevolg heeft.

De niet-bebouwde delen van deze zone die verhard worden, zijn bij voorkeur waterdoorlatend. Als verharding kunnen eveneens beton, asfalt, klinkers, kasseien, grind of steenslag gebruikt worden. Het gebruik van puin en afbraakmateriaal als verharding is uitgesloten.

Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger dan 0.60m boven het peil van de voorliggende weg liggen. Men moet ervan uitgaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de constructie t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.

Bij elke aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning dient een terreininrichtingsplan gevoegd te worden, met weergave van de gebouwen, de parkeervoorzieningen, in - en uitritten, de verhardingen en de aanplantingen met de plantensoorten, hun aantal en maat.

#### *Hoogte en dakvorm*

De maximale hoogte tot de dakrand of kroonlijst van de bedrijfsgebouwen bedraagt 7.00m. Uitzonderingen kunnen toegestaan worden voor bijzondere constructies zoals silo's, indien deze om technische redenen zijn vereist. De dakvorm is vrij. Bij hellende daken mag de nokhoogte niet hoger zijn dan 8.00m.

#### *Materialen*

De architectuur moet in harmonie zijn met de omgeving, zowel wat vorm, de aard en de kleuren van de materialen betreft en doet geen afbreuk aan de waardevolle elementen in de omgeving. Het gebruik van esthetisch verantwoorde materialen en eenvormigheid in het materiaalgebruik staan centraal.

#### *Publiciteit*

Publiciteit is toegelaten onder de volgende voorwaarden:

Gevelreclame op het bedrijfsgebouw, en/of reclameborden op palen of gelijkaardige steunen, is toegelaten:

- op minimum drie meter van de laterale perceelsgrenzen
- met een maximumhoogte van 4.00m
- met een maximumoppervlakte van 3m<sup>2</sup>

Het aanbrengen van publiciteits- of uithangborden boven op de daken van de gebouwen is verboden.

#### *Andere constructies:*

De vaste afvalstoffen mogen niet op het terrein worden gestort maar zullen op reglementaire wijze worden verwijderd. Elke rommelige aanblik (schroot, puinhopen, wrakken,enz.) vanaf de grenzen van het perceel, dienen aan het oog onttrokken te worden door een aangepaste architectuur, beplanting en eventueel in een speciaal daartoe voorziene inrichting ondergebracht te worden.

## **1.10. Artikel 10: Onbebouwde zone i.f.v. de lokale bedrijvigheid**

### **1.10.1. BESTEMMING**

De volgende bestemmingen zijn toegelaten:

<i>Hoofdbestemming</i>	Circulatieruimte Laad - en losruimte Parkeer en manoeuvreerruimte
<i>Nevenbestemming</i>	Hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening

### **1.10.2. INRICHTING**

Binnen deze zone mag niet gebouwd worden.

De materialen die voor verharding gebruikt worden, zijn bij voorkeur waterdoorlatend. Beton, asfalt, klinkers, kasseien, grind of steenslag, met uitzondering van puin en afbraakmateriaal, kunnen eveneens gebruikt worden.

Op die delen die zichtbaar zijn van op het openbare domein en de aanpalende private percelen mag er niet gestapeld of gestockeerd worden in open lucht. Elke rommelige aanblik vanaf de grenzen van het perceel, dient aan het oog onttrokken te worden.

Het parkeren binnen deze zone wordt landschappelijk geïntegreerd.

## **1.11. Artikel 11: Zone voor voortuinen**

### **1.11.1. BESTEMMING**

Deze zone is bestemd voor de inrichting van een voortuin. De aanplanting van bomen, struiken en kruidachtige is verplicht. De beplanting heeft een esthetische functie en draagt bij tot een kwalitatief aantrekkelijk straatbeeld. De inrichting van inritten, toegangen en parkeerplaatsen is toegelaten binnen de gestelde randvoorwaarden.

### **1.11.2. INRICHTING**

#### *Algemene inrichting*

De voortuin dient over heel de zone als een harmonisch geheel voor te komen en beplant te worden. Bij de plantenkeuze dient voldoende aandacht geschonken te worden aan de zichtbaarheid bij het uitrijden. Minimum 60% van de oppervlakte dient beplant te worden. Bebouwing en het stapelen van materialen in deze zone is niet toegelaten.

#### *Publiciteit*

Publiciteit is toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Reclameborden op palen of gelijkaardige steunen, minimum op drie meter van de laterale perceelsgrenzen
- De maximumhoogte voor reclameborden op palen is 4.00m met een maximumoppervlakte van 3m<sup>2</sup>.

## **1.12. Artikel 12: Zone voor tuinen**

### **1.12.1. BESTEMMING**

Deze zone is uitsluitend bestemd voor private tuinen. Het oprichten van een vergunningsplichtig bijgebouw, aanvullend op de hoofdbestemming wonen (bergplaatsen en stallingen) is toegelaten, voor zover dit de bestemming van de zone en het openbaar domein niet schaadt. De aanleg van een vijver of een zwembad is eveneens toegelaten.

### **1.12.2. INRICHTING**

#### *Inplanting bijgebouw*

De afstanden tot de laterale perceelsgrenzen bedraagt minstens 2.00m

#### *Volume*

De maximale oppervlakte van het vergunningsplichtige bijgebouw bedraagt 30m<sup>2</sup>. De maximale hoogte tot de kroonlijst of dakrand bedraagt 3.00m vanaf het maaiveld tot de dakrand. De dakvorm is vrij.

#### *Materialen*

De architectuur 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. Het gebruik van esthetisch verantwoorde materialen en eenvormigheid in het materiaalgebruik staan centraal.

## **1.13. Artikel 13: Zone voor buffergroen**

### **1.13.1. BESTEMMING**

Deze bufferzone heeft een esthetische en afscherpende functie. Om deze functie ten volle te kunnen vervullen, mag deze enkel doorbroken worden op die plekken, aangeduid op het bestemmingsplan.

### **1.13.2. INRICHTING**

#### *Opbouw buffer*

De bufferzone is verplicht op de aangeduide plaatsen. De omvang ervan is af te lezen op het bestemmingsplan. Om de afscherpende functie ten volle te kunnen vervullen, moet de beplanting een dichte structuur hebben.

Deze buffer is permanent en gelaagd:

- Permanent: de buffer vormt een aaneengesloten geheel.
- Gelaagd: er worden verschillende lagen onderscheiden worden die in elkaar overgaan: een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen.
- Indien de buffer smaller is dan 1.00m, zal een haagafsluiting of draadafsluiting begroeid met klimplanten voorzien worden. De hoogte ervan is beperkt tot 2.20m.

#### *Beplanting*

De landschappelijke waarde van deze zones zal verhoogd worden door het gebruik van streekeigen groen en in harmonie met de omringende begroeiing.

Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

#### *Constructies*

In deze zone is elke constructie en het stapelen van materialen verboden.

#### *Realisatie*

Deze zone dient verplicht aangelegd te worden bij de eerste aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning. De beplanting in deze zone gebeurt bovendien uiterlijk in het tweede plantseizoen dat volgt op het in voege treden van het BPA.

## **1.14. Artikel 14: Toe-/ doorgang**

### **1.14.1. BESTEMMING.**

Het betreft een in functie van de bedrijvigheid of het wonen mogelijke toe -/ of doorgang. Doorheen een bufferzone is deze doorgang maximaal 3.00m breed.

## DEEL 3: TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van de hoger vermelde voorschriften wordt verstaan onder :

### *Aanvulling*

Een terreinophoging t.o.v. het bestaande maaiveld.

### *Agrarisch toeleverend en verwerkend bedrijf*

Een bedrijf dat een functionele relatie heeft met de landbouw; Het staat in voor de toelevering van landbouwgrondstoffen afkomstig van de landbouwactiviteiten in de omgeving. Voorbeelden zijn een lokaal conditioneringbedrijf voor verse producten, lokale loonwerkers, enz.

### *Ambachtelijk bedrijf*

Een bedrijf waarin handwerk primeert, dat niet hinderlijk is voor de omgeving en onderworpen is aan de wetgeving ter zake; loutere opslagplaatsen zijn aan dezelfde voorschriften onderhevig als ambachtelijke bedrijven, voor zover zij in oppervlakte beperkt zijn tot 50m<sup>2</sup> en behoudens de toegang niet langs de straatzijde gelegen zijn.

### *Atelier/werkplaats*

Constructie - en herstelwerkplaats of ruimte t.b.v. het herstel van goederen.

### *Bebouwingscoëfficiënt*

De verhouding van het geheel van de bebouwde oppervlakte (exclusief verharding, parkeer- en opslagruimte) in een bestemmingszone t.o.v. de totale potentiële bouwoppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone. De potentiële bouwoppervlakte is de totale oppervlakte van de bestemmingszone per bedrijf verminderd met de oppervlakte van de minimale bouwvrije stroken (t.o.v. de rooilijn en de eigen perceelsgrenzen, bufferzone)

### *Bedrijf en bedrijvigheid*

Een bedrijf wordt beschouwd als een materiële uiting van een economische activiteit of een gebouw of inrichting waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend.

Kort samengevat omvat 'bedrijvigheid' het uitoefenen van een economische activiteit in een specifieke inrichting.

### *Bestaande bebouwing*

Al de constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein, al dan niet vergund, zoals grafische weergegeven op het plan "Bestaande Toestand".

### *Bestaande bedrijfsoppervlakte*

De effectief bebouwde grondoppervlakte i.f.v. het bedrijf.

### *Bouwhoogte*

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

### *Buffer*

Zone die op een dergelijke manier wordt uitgebouwd dat zij een afschermdende functie kan vervullen tussen een zone die potentiële overlast veroorzaakt voor een andere zone.

### *Bouwlaag*

Een niveau van aaneensluitende volwaardige leefvertrekken die boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld, voorkomen. De eerste bouwlaag stemt overeen met de gelijkvloerse vertrekken. De tweede bouwlaag stemt overeen met de vertrekken op de 1<sup>e</sup> verdieping, enz. ...

### *Bouwwolume*

De totaliteit van een samenhangende eenheid in volumes die een architecturaal geheel vormen en in hoogte, breedte en lengte een gedefinieerd geheel vormt.

### *Constructie*

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

#### *Harmonie*

Het aangepast zijn van gebouwen aan elkaar en hun omgeving (qua volume, materiaal,...) zodanig dat ze samen een kwaliteitsvol geheel vormen.

#### *Hellend dak*

Dak dat een gebouw afdekt onder hellingen die hoger zijn dan 10 %.

#### *Hemelwater*

Verzamelaam voor regen, sneeuw en hagel, met inbegrip van dooiwater, dat afgevoerd wordt van de bedrijfsgebouwen en verhardingen die niet vervuild zijn.

#### *Hoofdbestemming*

De hoofdbestemming is een verplichte bestemming in de desbetreffende bestemmingszone.

#### *Horeca*

Dit omvat alle hotels, motels, restaurants en cafés.

#### *Kleinhandel*

Een onderneming die voor eigen rekening en risico goederen, die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd, rechtstreeks aan de consumenten verhandelt.

#### *Laterale perceelsgrens*

Zijdelingse perceelsgrens

#### *Lokaal bedrijf*

Een bewerkend en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving en dat wat de schaal betreft, aansluit bij de omgeving en kleiner is dan 5 ha.

#### *Nevenbestemming*

Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de desbetreffende bestemmingszone

#### *Opslagbedrijf*

Bedrijf met als voornaamste activiteit het (tijdelijk) opslaan van niet ter plaatse vervaardigde goederen.

#### *Opslagruimte*

Deel van een bedrijfsgebouw waar goederen (tijdelijk) worden opgeslagen

#### *Plat dak*

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.

#### *Showroom/verkoopruimte*

Bepaalde ruimte voor de tentoonstelling van producten of goederen en de verkoop ervan.

#### *Verharding*

Alle materialen voor bodembedekking en alle behandelingswijzen van de bodem die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken en dit karakter garanderen onder alle omstandigheden.

#### *Vloeroppervlakte*

De oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.

#### *Voorgevel*

Buitenmuur van het gebouw die gesitueerd is aan de zijde van het openbaar domein.

Provincie: Limburg  
Arrondissement: Hasselt  
Gemeente: Lummen  
Blaasemir: 741003

Mel 2004

**GEMEENTE LUMMEN**  
**SECTORAAL B.P.A. "ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"**  
**Timmermans CV**

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**  
**ONTWERP**

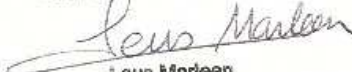
ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN  
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

NR. *RP 226 / 21037 / 2017*

Brussel, *24 MAART 2005*  
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

  
Lous Marleen  
assistent

**Opdrachtgever**

Gemeentebestuur Lummen  
Gemeenteplein 13  
3560 LUMMEN

**Libost-Groep nv**, Ontwerp- en adviesbureau

Vestiging Brussel  
Marktbroedersplein 101 - 3500 Hasselt  
tel: 011/26.09.70 - fax: 011/26.06.70  
internet: [www.libost-groep.com](http://www.libost-groep.com)

afdeling ruimtelijke planning

Vestiging Vlaams Brabant  
Domeinstraat 11A - 3010 Hasselt  
tel: 016/89.34.40 - fax: 016/89.57.88  
email: [vlaamsbrabant@libost-groep.com](mailto:vlaamsbrabant@libost-groep.com)



KB:

Sectoraal B.P.A. "Zonevremde bedrijven" te Lummen  
Timmermans CV

	GEMEENTE LUMMEN			ADVISEREND BESTUUR		COMMISSIE VAN ADVIES		OPENBAAR ONDERZOEK	
	opgem.	overgem.	goedgek	overgem.	plenaire	overgem.	behandeld	opening	sluiting
Voorontwerp 01	11/12/03	12/12/03							
Voorontwerp 02	05/01/04	09/01/04							
ontwerp	06/05/04	07/05/04							

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van: *17/01/2004*

Op bevel  
DE SECRETARIS




DE BURGEMEESTER



Het college van burgemeester en schepen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het stadhuis werd neergelegd van: *21/01/2004* tot: *20/02/2004*

Op bevel  
DE SECRETARIS




DE BURGEMEESTER



Gezien en goedgekeurd om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van: *13/03/2004*

Op bevel  
DE SECRETARIS




DE BURGEMEESTER



Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel

DE SECRETARIS




DE BURGEMEESTER



opp. BPA : +/- 2220,65 m<sup>2</sup>

Opname bestaande toestand : oktober 2003

Dossier nr. : 741.03

# Inhoudsopgave

## DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN 27

1.1	ARTIKEL 1: GRENS VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG	27
1.2	ARTIKEL 2: BESTAANDE TOESTAND	27
1.3	ARTIKEL 3: BEPLANTINGEN	27
1.3.1	<i>Bestaande beplanting</i>	27
1.3.2	<i>Nieuwe aanplantingen</i>	27
1.4	ARTIKEL 4: WATERINFILTRATIE EN BUFFERING.	28
1.5	ARTIKEL 5: AFSLUITINGEN	28
1.6	ARTIKEL 6: ARCHITECTURAAL VOORKOMEN	28
1.7	ARTIKEL 7: OVERGANGSMAATREGELEN	28

## DEEL 2: BESTEMMINGS-, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN 29

1.8.	ARTIKEL 8: ZONE VOOR WONEN – HALFOPEN BEBOUWING	29
1.8.1.	<i>Aard van de activiteit en bestemming</i>	29
1.8.2.	<i>Bebouwing en inrichting</i>	29
1.9.	ARTIKEL 9: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGHEID.	29
1.9.1.	<i>Aard van de activiteit en bestemming</i>	29
1.9.2.	<i>Bebouwing en inrichting</i>	30
1.10.	ARTIKEL 10: ONBEOUWDE ZONE I.F.V. DE LOKALE BEDRIJVGHEID	31
1.10.1.	<i>Bestemming</i>	31
1.10.2.	<i>Inrichting</i>	31
1.11.	ARTIKEL 11: ZONE VOOR DIENSTVERLENING	31
1.11.1.	<i>Bestemming</i>	31
1.12.	ARTIKEL 12: ZONE VOOR VOORTUINEN	31
1.12.1.	<i>Bestemming</i>	31
1.12.2.	<i>Inrichting</i>	31
1.13.	ARTIKEL 13: ZONE VOOR TUINEN	32
1.13.1.	<i>Bestemming</i>	32
1.14.	ARTIKEL 14: ZONE VOOR BUFFERGROEN	32
1.14.1.	<i>Bestemming</i>	32
1.14.2.	<i>Inrichting</i>	32
1.15.	ARTIKEL 15: AF TE BREKEN GEBOUW/CONSTRUCTIE.	33
1.15.1.	<i>Bestemming</i>	33
1.16.	ARTIKEL 16: TOE / - DOORGANG.	33
1.16.1.	<i>bestemming</i>	33

## DEEL 3: TERMINOLOGIE 34

De documenten van dit BPA bestaan uit de volgende, niet te scheiden delen :

13. Startnota
14. Plan Bestaande Toestand
15. Bestemmingsplanpk
16. **Stedenbouwkundige voorschriften**
17. Memorie van Toelichting
18. Behandeling bezwaren openbaar onderzoek

## **DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN**

### **1.16 Artikel 1: Grens van het bijzonder plan van aanleg**

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van het bijbehorend plan. De geldende reglementering en besluiten blijven van toepassing voor zover zij niet door onderhavige voorschriften gewijzigd worden.

### **1.17 Artikel 2: Bestaande toestand**

Het plan bestaande toestand omvat de actuele toestand en de activiteiten op de percelen opgenomen in of grenzend aan het BPA.

### **1.18 Artikel 3: Beplantingen**

#### **1.18.1 BESTAANDE BEPLANTING**

##### *Bomen*

Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor zover dit uitdrukkelijk nodig is voor het oprichten van gebouwen en het nemen van toegangen tot die gebouwen of voor een gezond groenbeheer.

De waardevolle streekgebonden hoogstambomen, aangeduid op plan, dienen optimaal behouden te blijven ongeacht de bestemmingszone waarin ze voorkomen. Om het behoud te verzekeren moeten bij elk werk volgende bescherming - en voorzorgsmaatregelen steeds in acht worden genomen :

- Er mogen geen inritten of toegangen worden voorzien ter hoogte van de bestaande hoogstambomen in de horizontale projectie van de boomkruin;
- Bestaande inritten mogen behouden blijven, maar moeten bij wijziging herleid worden tot een breedte van 4 m;
- Alle nutsvoorzieningen moeten worden voorzien onder deze opritten;
- Op alle bouwaanvragen moeten de bomen met hun juiste plaats vermeld worden, evenals de grootte van de kruinprojectie;
- Tijdens de uitvoeringswerken dienen de nodige beschermende maatregelen genomen te worden;
- Er mogen géén takken worden verwijderd, materiaal of grond tijdelijk gestapeld, met zwaar materieel rondgereden worden of sleuven worden gegraven binnen de horizontale projectie;
- Er mag géén bouwafval worden gestort of afvalwater worden geloosd in de wortelzone;
- Bij eventuele beschadiging moet de wonde glad gesneden worden en ingestreken worden met beschermende en/of ontsmettende middelen;
- Indien in de buurt wordt bemaald en in een droogteperiode van méér dan 14 dagen tijdens het groeiseizoen werken worden uitgevoerd, dient er voldoende water aan de boom te worden gegeven (afhankelijk van het volume).

#### **1.18.2 NIEUWE AANPLANTINGEN**

De voorgeschreven beplantingen zullen bestaan uit inheemse bomen en struiken, welke eigen zijn aan de streek. Een aantal uitheemse soorten hebben zich door de eeuwen heen echter aangepast aan onze streken en landschappen en maken dus deel uit van ons cultuurland.

Alle onbebouwde delen van de zone voor lokale bedrijvigheid die gedurende een langere periode niet gebruikt worden voor de bedrijvigheid, zullen eveneens beplant worden met inheemse soorten.

Groendaken en daktuinen zijn toegelaten op platte en licht hellende daken.

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning zullen steeds de nodige lasten en voorwaarden opgelegd worden om de realisatie van de vereiste aanplantingen te garanderen. Het betreft hier alle beplantingen, ongeacht de zone waarin ze zich bevinden.

### **1.19 Artikel 4: Waterinfiltratie en buffering.**

Om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakten in verharde ondoordringbare oppervlakten binnen het BPA moet de nodige ruimte voor waterinfiltratie of waterberging voorzien worden. Het waterbergend vermogen van het terrein mag niet verkleind worden. Ook voor de eventueel bestaande oppervlakte wordt een maximaal mogelijke afkoppeling, buffering en infiltratie van regenwater nagestreefd.

In eerste instantie wordt de maximale infiltratie van regenwater vooral afkomstig van dakwater beoogd afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de grond en in tweede instantie de buffering en eventuele infiltratie van hemelwater van andere verharde oppervlaktes.

De **normen voor infiltratie en buffering** van toepassing binnen het BPA zijn minimaal de normen zoals beschreven in de code voor goede praktijk voor het aanleggen van rioleringen (omzendbrief van 16 juli 1996) en de code voor goede praktijk voor hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap (omzendbrief 23 maart 1999).

### **1.20 Artikel 5: Afsluitingen**

Terreinafsluitingen worden in draad - en/of hout uitgevoerd, in combinatie met een haag of met klimplanten (in inheemse soorten). Andere materialen zijn niet toegelaten.

Een omheining mag maximaal 2.20m hoog zijn.

### **1.21 Artikel 6: Architecturaal voorkomen**

De architectuur van alle constructies of een groep van constructies zal in harmonie zijn met de bebouwing van de directe omgeving en zal op zichzelf een harmonisch geheel vormen. Men dient met een hedendaagse (moderne) kwalitatieve architectuur te streven naar een karaktervol geheel waarbij zowel het materiaalgebruik, de vormgeving, het volume als de detaillering op elkaar zijn afgestemd.

### **1.22 Artikel 7: Overgangsmaatregelen**

Voor zover ze de kwaliteit en het harmonisch beeld van de onmiddellijke omgeving niet schaden en de verdere realisatie van het BPA niet in het gedrang brengen, mogen, tenzij anders vermeld :

- bestaande wettelijk vergunde bestemmingen en activiteiten die niet beantwoorden aan de bestemmingsvoorschriften van voorliggend BPA behouden blijven binnen het bestaande hiervoor vergunde bouwvolume;
- aan bestaande, wettelijk vergunde gebouwen die niet beantwoorden aan de bebouwingsvoorschriften van het voorliggende BPA onderhouds-, herstellings- en verbouwingswerken worden uitgevoerd voor zover ze beperkt blijven tot de bestaande omvang van het bouwvolume. Bij afbraak, vernieuwbouw of verbouwing met volumewijziging dient de bebouwing in overeenstemming te worden gebracht met de voorschriften van dit BPA.

Voor de bestaande bebouwing die buiten de aangeduide zones voor bebouwing zijn gesitueerd, zijn slechts instandhoudingwerken toegelaten, tenzij anders vermeld. Bij afbraak, verbouwing en wederopbouw moet de nieuwbouw beantwoorden aan de bijhorende voorschriften van het BPA binnen de betreffende bestemmingszone.

## DEEL 2: BESTEMMINGS-, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

### 1.8. Artikel 8: Zone voor wonen – halfopen bebouwing

#### 1.8.1. AARD VAN DE ACTIVITEIT EN BESTEMMING

Deze zone is voorbestemd voor de exploitatiewoning bij het bedrijf.

##### *Hoofdbestemming*

Wonen: minimum 75% van de vloeroppervlakte van de bebouwing.

Binnen deze zone is slechts één woongelegenheden toegelaten.

##### *Nevenbestemming*

Kantoor i.f.v. de bedrijvigheid: maximum 25% van vloeroppervlakte van de bebouwing.

#### 1.8.2. BEBOUWING EN INRICHTING

Algemeen geldt voor deze woning de vigerende reglementering omtrent “residentiële woningen en gebouwen buiten het woongebied” (ook wel zonevreemde woningen en gebouwen genoemd) . Zolang dit niet wordt opgeheven door een nieuw decreet geldt, voor het bepalen van de voorwaarden van bebouwing en inrichting, het wijzigingsdecreet van 12 november 2003.

### 1.9. Artikel 9: Zone voor lokale bedrijvigheid.

#### 1.9.1. AARD VAN DE ACTIVITEIT EN BESTEMMING

Deze zone is voorbehouden voor de besteding en uitbreiding van het bestaande bedrijf. Bij stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten of een deel van deze activiteiten zijn binnen deze zone enkel **ambachtelijke, aan landbouw verwante activiteiten** als nieuwe bedrijvigheid mogelijk.

De toegelaten activiteiten hebben **een lokaal karakter en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.**

De volgende bestemmingen zijn toegelaten:

<i>Hoofdbestemming</i>	Werkplaats en/of atelier Opslagruimte Kantoor Laad - en losruimte Parkeer en manoeuvreerruimte
<i>Nevenbestemming</i>	Hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening

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.

Noch afvalstoffen, noch grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen gestort of gestapeld worden in open lucht op deze delen die van het openbaar domein en de aanpalende private percelen zichtbaar zijn en het esthetische aspect van de omgeving kunnen schaden.

## 1.9.2. BEBOUWING EN INRICHTING

### *Inplanting*

De bebouwing wordt voorzien binnen de grafisch aangeduide zone voor lokale bedrijvigheid. Eventuele noodzakelijke veiligheidszones dienen voorzien te worden binnen deze zone. Het aanwenden van de zones voor voortuinen en buffer voor deze voorzieningen is niet toegelaten.

De maximale uitbreiding van de bestaande bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 30% van de bestaande bedrijfsoppervlakte. Een uitbreiding is echter enkel mogelijk na de binnen dit BPA gevraagde afbraak van één of meerdere bedrijfsgebouwen en de regularisatie van andere niet vergunde bedrijfsgebouwen.

Wat betreft de uitbreiding gaat het enkel om verbouwingen, beperkte aanbouwen en het creëren van een efficiëntere bedrijfsorganisatie zonder dat dit een ruimtelijk tastbare schaalvergroting tot gevolg heeft.

De niet bebouwde delen van deze zone die verhard worden, zijn bij voorkeur waterdoorlatend. Als verharding kunnen eveneens beton, asfalt, klinkers, kasseien, grind of steenslag gebruikt worden. Het gebruik van puin en afbraakmateriaal als verharding is uitgesloten.

Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger dan 0.60m boven het peil van de voorliggende weg liggen. Men moet ervan uitgaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de constructie t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.

Bij elke aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning dient een terreininrichtingsplan gevoegd te worden, met weergave van de gebouwen, de parkeervoorzieningen, in - en uitritten, de verhardingen en de aanplantingen met de plantensoorten, hun aantal en maat.

### *Hoogte en dakvorm*

De maximale hoogte tot de dakrand of kroonlijst van de bedrijfsgebouwen bedraagt 7.00m. Uitzonderingen kunnen toegestaan worden voor bijzondere constructies zoals silo's, indien deze om technische redenen zijn vereist. De dakvorm is vrij. Bij hellende daken mag de nokhoogte niet hoger zijn dan 8.00m.

### *Materialen*

De architectuur moet in harmonie zijn met de omgeving, zowel wat vorm, de aard en de kleuren van de materialen betreft en doet geen afbreuk aan de waardevolle elementen in de omgeving.

Het gebruik van esthetisch verantwoorde materialen en eenvormigheid in het materiaalgebruik staan centraal.

### *Publiciteit*

Publiciteit is toegelaten onder de volgende voorwaarden:

Gevelreclame op het bedrijfsgebouw, en/of reclameborden op palen of gelijkaardige steunen, is toegelaten:

- op minimum drie meter van de laterale perceelsgrenzen
- met een maximumhoogte van 4.00m
- met een maximumoppervlakte van 3m<sup>2</sup>

Het aanbrengen van publiciteits- of uithangborden boven op de daken van de gebouwen is verboden.

### *Andere constructies:*

De vaste afvalstoffen mogen niet op het terrein worden gestort maar zullen op reglementaire wijze worden verwijderd. Elke rommelige aanblik (schroot, puinhopen, wrakken, enz.) vanaf de grenzen van het perceel, dienen aan het oog onttrokken te worden door een aangepaste architectuur, beplanting en eventueel in een speciaal daartoe voorziene inrichting ondergebracht te worden.

## 1.10. Artikel 10: Onbebouwde zone i.f.v. de lokale bedrijvigheid

### 1.10.1. BESTEMMING

De volgende bestemmingen zijn toegelaten:

<i>Hoofdbestemming</i>	Circulatierruimte Laad -en losruimte Parkeer en manoeuvreerruimte Stockage in open lucht
<i>Nevenbestemming</i>	Hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening

### 1.10.2. INRICHTING

Binnen deze zone mag niet gebouwd worden.

De materialen die voor verharding gebruikt worden, zijn bij voorkeur waterdoorlatend. Beton, asfalt, klinkers, kasseien, grind of steenslag, met uitzondering van puin en afbraakmateriaal, kunnen eveneens gebruikt worden.

Op die delen die zichtbaar zijn van op het openbare domein en de aanpalende private percelen mag er niet gestapeld of gestockeerd worden in open lucht. Elke rommelige aanblik vanaf de grenzen van het perceel, dient aan het oog onttrokken te worden.

In functie van de huidige bedrijvigheid (een tankstation) zijn binnen deze zone toegelaten:

- een ondergronds brandstoffendepot
- het stapelen van gasflessen in open lucht.

Het parkeren binnen deze zone wordt landschappelijk geïntegreerd.

## 1.11. Artikel 11: Zone voor dienstverlening

### 1.11.1. BESTEMMING

Deze zone staat in functie van de huidige dienstverlening bij het bedrijf (luifel met pompen). Bij de stopzetting van deze activiteit treedt voor deze zone een nabestemming als voortuin op. De huidige zone voor dienstverlening dient zich dan te richten naar artikel 11 – zone voor voortuinen.

## 1.12. Artikel 12: Zone voor voortuinen

### 1.12.1. BESTEMMING

Deze zone is bestemd voor de inrichting van een voortuin of een verharde/halfverharde kwalitatieve buitenruimte als overgang met het openbare domein. De al dan niet voorkomende beplanting heeft een esthetische functie en draagt bij tot een kwalitatief aantrekkelijk straatbeeld. De inrichting van inritten, toegangen en parkeerplaatsen is toegelaten binnen de gestelde randvoorwaarden.

### 1.12.2. INRICHTING

#### *Algemene inrichting*

De voortuin of verharde kwalitatieve buitenruimte dient over heel de zone als een harmonisch geheel voor te komen.

In het geval van een beplanting dient bij de plantenkeuze voldoende aandacht geschonken te worden aan de zichtbaarheid bij het uitrijden. Bebouwing en het stapelen van materialen in deze zone is niet toegelaten.

#### *Publiciteit*

Publiciteit is toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- Reclameborden op palen of gelijkaardige steunen, minimum op drie meter van de laterale perceelsgrenzen
- De maximumhoogte voor reclameborden op palen is 4.00m met een maximumoppervlakte van 3m<sup>2</sup>.

### **1.13. Artikel 13: Zone voor tuinen**

#### **1.13.1. BESTEMMING**

Deze zone is uitsluitend bestemd voor private tuinen.

Het oprichten van een vergunningsplichtig bijgebouw, aanvullend op de hoofdbestemming wonen (bergplaatsen en stallingen) is binnen dit BPA niet toegelaten. De aanleg van een vijver of een zwembad is toegelaten.

### **1.14. Artikel 14: Zone voor buffergroen**

#### **1.14.1. BESTEMMING**

Deze bufferzone heeft een esthetische en afscherpende functie. Om deze functie ten volle te kunnen vervullen, mag deze enkel doorbroken worden op die plekken zoals aangeduid op het bestemmingsplan.

#### **1.14.2. INRICHTING**

##### *Opbouw buffer*

De bufferzone is verplicht op de aangeduide plaatsen. De omvang ervan is af te lezen op het bestemmingsplan.

Om de afscherpende functie ten volle te kunnen vervullen, moet de beplanting een dichte structuur hebben.

Deze buffer is permanent en gelaagd:

- Permanent: de buffer vormt een aaneengesloten geheel.
- Gelaagd: er worden verschillende lagen onderscheiden worden die in elkaar overgaan: een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen.
- Indien de buffer smaller is dan 1.00m, zal een haagafsluiting of draadafsluiting begroeid met klimplanten voorzien worden. De hoogte ervan is beperkt tot 2.20m.

##### *Beplanting*

De landschappelijke waarde van deze zones zal verhoogd worden door het gebruik van streekeigen groen en in harmonie met de omringende begroeiing.

Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

##### *Constructies*

In deze zone is elke constructie en het stapelen van materialen verboden.

##### *Realisatie*

Deze zone dient verplicht aangelegd te worden bij de eerste aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning.

De beplanting in deze zone gebeurt bovendien uiterlijk in het tweede plantseizoen dat volgt op het in voege treden van het BPA.



## **1.15. Artikel 15: Af te breken gebouw/constructie.**

### **1.15.1. BESTEMMING**

Het betreft hier een gebouw dat verplicht dient afgebroken te worden ter realisatie van de met de grondkleur van het gebouw, overeenstemmende bestemmingszone. Zolang dit gebouw niet werd afgebroken is een ruimtelijke uitbreiding van het bedrijf niet mogelijk.

## **1.16. Artikel 16: Toe / - doorgang.**

### **1.16.1. BESTEMMING**

Een in functie van de bedrijvigheid of het wonen mogelijke toe -/ of doorgang. Doorheen een bufferzone is deze doorgang maximaal 3.00m breed.

## DEEL 3: TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van de hoger vermelde voorschriften wordt verstaan onder :

### *Aanvulling*

Een terreinophoging t.o.v. het bestaande maaiveld.

### *Agrarisch toeleverend en verwerkend bedrijf*

Een bedrijf dat een functionele relatie heeft met de landbouw; Het staat in voor de toelevering van landbouwgrondstoffen afkomstig van de landbouwactiviteiten in de omgeving. Voorbeelden zijn een lokaal conditioneringbedrijf voor verse producten, lokale loonwerkers, enz.

### *Ambachtelijk bedrijf*

Een bedrijf waarin handwerk primeert, dat niet hinderlijk is voor de omgeving en onderworpen is aan de wetgeving ter zake; loutere opslagplaatsen zijn aan dezelfde voorschriften onderhevig als ambachtelijke bedrijven, voor zover zij in oppervlakte beperkt zijn tot 50m<sup>2</sup> en behoudens de toegang niet langs de straatzijde gelegen zijn.

### *Atelier/werkplaats*

Constructie - en herstelwerkplaats of ruimte t.b.v. het herstel van goederen.

### *Bebouwingscoëfficiënt*

De verhouding van het geheel van de bebouwde oppervlakte (exclusief verharding, parkeer - en opslagruimte) in een bestemmingszone t.o.v. de totale potentiële bouwoppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone. De potentiële bouwoppervlakte is de totale oppervlakte van de bestemmingszone per bedrijf verminderd met de oppervlakte van de minimale bouwvrije stroken (t.o.v. de rooilijn en de eigen perceelsgrenzen, bufferzone)

### *Bedrijf en bedrijvigheid*

Een bedrijf wordt beschouwd als een materiële uiting van een economische activiteit of een gebouw of inrichting waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend.

Kort samengevat omvat 'bedrijvigheid' het uitoefenen van een economische activiteit in een specifieke inrichting.

### *Bestaande bebouwing*

Al de constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein, al dan niet vergund, zoals grafische weergegeven op het plan "Bestaande Toestand".

### *Bestaande bedrijfsoppervlakte*

De effectief bebouwde grondoppervlakte i.f.v. het bedrijf.

### *Bouwhoogte*

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

### *Buffer*

Zone die op een dergelijke manier wordt uitgebouwd dat zij een afschermdende functie kan vervullen tussen een zone die potentiële overlast veroorzaakt voor een andere zone.

### *Bouwlaag*

Een niveau van aaneensluitende volwaardige leefvertrekken die boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld, voorkomen. De eerste bouwlaag stemt overeen met de gelijkvloerse vertrekken. De tweede bouwlaag stemt overeen met de vertrekken op de 1<sup>e</sup> verdieping, enz. ...

### *Bouwwolume*

De totaliteit van een samenhangende eenheid in volumes die een architecturaal geheel vormen en in hoogte, breedte en lengte een gedefinieerd geheel vormt.

### *Constructie*

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

#### *Harmonie*

Het aangepast zijn van gebouwen aan elkaar en hun omgeving (qua volume, materiaal,...) zodanig dat ze samen een kwaliteitsvol geheel vormen.

#### *Hellend dak*

Dak dat een gebouw afdekt onder hellingen die hoger zijn dan 10 %.

#### *Hemelwater*

Verzamelnaam voor regen, sneeuw en hagel, met inbegrip van dooiwater, dat afgevoerd wordt van de bedrijfsgebouwen en verhardingen die niet vervuild zijn.

#### *Hoofdbestemming*

De hoofdbestemming is een verplichte bestemming in de desbetreffende bestemmingszone.

#### *Horeca*

Dit omvat alle hotels, motels, restaurants en cafés.

#### *Kleinhandel*

Een onderneming die voor eigen rekening en risico goederen, die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd, rechtstreeks aan de consumenten verhandelt.

#### *Laterale perceelsgrens*

Zijdelingse perceelsgrens

#### *Lokaal bedrijf*

Een bewerkend en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving en dat wat de schaal betreft, aansluit bij de omgeving en kleiner is dan 5 ha.

#### *Nevenbestemming*

Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de desbetreffende bestemmingszone

#### *Opslagbedrijf*

Bedrijf met als voornaamste activiteit het (tijdelijk) opslaan van niet ter plaatse vervaardigde goederen.

#### *Opslagruimte*

Deel van een bedrijfsgebouw waar goederen (tijdelijk) worden opgeslagen

#### *Plat dak*

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.

#### *Showroom/verkoopruimte*

Bepaalde ruimte voor de tentoonstelling van producten of goederen en de verkoop ervan.

#### *Verharding*

Alle materialen voor bodembedekking en alle behandelingswijzen van de bodem die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken en dit karakter garanderen onder alle omstandigheden.

#### *Vloeroppervlakte*

De oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.

#### *Voorgevel*

Buitenmuur van het gebouw die gesitueerd is aan de zijde van het openbaar domein.

Provincie: Limburg  
Arrondissement: Hasselt  
Gemeente: Lummen  
Blaaiernr.: 741103

Mei 2004

**GEMEENTE LUMMEN**  
**SECTORAAL B.P.A. "ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"**  
**Bvba Biesmans**

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**  
**ONTWERP**

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUURVESTING EN  
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

NR. *RP 226/71037/1011*

Brussel, *24 MAART 2005*  
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

Leus Marleen  
assistent

**Opdrachtgever**

Gemeentebestuur Lummen  
Gemeenteplein 13  
3560 LUMMEN

**Libost-Groep nv**, Ontwerp- en adviesbureau

Vestiging Brussel  
Hertogendriesdreef 101 - 3500 Hasselt  
tel: 011/26.03.70 fax: 011/26.03.30  
email: [info@libost-groep.com](mailto:info@libost-groep.com)

afdeling ruimtelijke planning

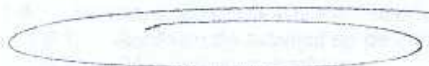
Vestiging Vlaams Brabant  
Domeinstreet 11A - 3010 Kessel-Lo  
tel: 016/89.34.40 fax: 016/89.57.89  
email: [vlaamsbrabant@libost-groep.com](mailto:vlaamsbrabant@libost-groep.com)

KB:

Sectoraal B.P.A. "zonevreemde bedrijven" te Lummen  
Bvba Biesmans

	opgem.	GEMEENTE LUMMEN		ADVISEREND BESTUUR		COMMISSIE VAN ADVIES		OPENBAAR ONDERZOEK	
		overgem.	goedgek	overgem.	plenaire	overgem.	behandeld	opening	sluiting
Voorontwerp 01	11/12/03	12/12/03							
Voorontwerp 02	05/01/04	09/01/04							
ontwerp	06/05/04	07/05/04							

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van: *17/05/2004*

Op bevel  
DE SECRETARIS



DE BURGEMEESTER



Het college van burgemeester en schepen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het stadhuis werd neergelegd van: *21/02/04* tot: *26/07/04*

Op bevel  
DE SECRETARIS



DE BURGEMEESTER



Gezien en goedgekeurd om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van: *13/05/2004*

Op bevel  
DE SECRETARIS



DE BURGEMEESTER



Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel

DE SECRETARIS




DE BURGEMEESTER


opp. BPA : +/- 3.721,50 m<sup>2</sup>

Opname bestaande toestand : oktober 2003

Dossier nr. : 741.03

# Inhoudsopgave

<b>DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN .....</b>	<b>39</b>
1.1 ARTIKEL 1: GRENS VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG	39
1.2 ARTIKEL 2: BESTAANDE TOESTAND	39
1.3 ARTIKEL 3: BEPLANTINGEN	39
1.3.1 <i>Bestaande beplanting</i> .....	39
1.3.2 <i>Nieuwe aanplantingen</i> .....	39
1.4 ARTIKEL 4: WATERINFILTRATIE EN BUFFERING.	40
1.5 ARTIKEL 5: AFSLUITINGEN	40
1.6 ARTIKEL 6: ARCHITECTURAAL VOORKOMEN	40
1.7 ARTIKEL 7: OVERGANGSMAATREGELEN	40
<b>DEEL 2: BESTEMMINGS-, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN .....</b>	<b>41</b>
1.8. ARTIKEL 8: ZONE VOOR WONEN – OPEN BEBOUWING	41
1.8.1. <i>Aard van de activiteit en bestemming</i> .....	41
1.8.2. <i>bebouwing en inrichting</i> .....	41
1.9. ARTIKEL 9: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGHEID	41
1.9.1. <i>Aard van de activiteit en de bestemming</i> .....	41
1.9.2. <i>Bebouwing en inrichting</i> .....	42
1.10. ARTIKEL 10: ONBEOUWDE ZONE I.F.V. DE LOKALE BEDRIJVGHEID	43
1.10.1. <i>Bestemming</i> .....	43
1.10.2. <i>Inrichting</i> .....	43
1.11. ARTIKEL 11: ZONE VOOR VOORTUINEN	43
1.11.1. <i>Bestemming</i> .....	43
1.11.2. <i>Inrichting</i> .....	43
1.12. ARTIKEL 12: ZONE VOOR TUINEN	44
1.12.1. <i>Bestemming</i> .....	44
1.12.2. <i>Inrichting</i> .....	44
1.13. ARTIKEL 13: ZONE VOOR BUFFERGROEN	44
1.13.1. <i>Bestemming</i> .....	44
1.13.2. <i>Inrichting</i> .....	44
1.14. ARTIKEL 14: AF TE BREKEN GEBOUW/CONSTRUCTIE	45
1.14.1. <i>Bestemming</i> .....	45
1.15. ARTIKEL 15: TOE-/ DOORGANG	45
1.15.1. <i>bestemming</i> .....	45
<b>DEEL 3: TERMINOLOGIE .....</b>	<b>46</b>

De documenten van dit BPA bestaan uit de volgende, niet te scheiden delen :

19. Startnota
20. Plan Bestaande Toestand
21. Bestemmingsplan
22. **Stedenbouwkundige voorschriften**
23. Memorie van Toelichting
24. Behandeling bezwaren openbaar onderzoek

## DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN

### 1.23 Artikel 1: Grens van het bijzonder plan van aanleg

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van het bijbehorend plan. De geldende reglementering en besluiten blijven van toepassing voor zover zij niet door onderhavige voorschriften gewijzigd worden.

### 1.24 Artikel 2: Bestaande toestand

Het plan bestaande toestand omvat de actuele toestand en de activiteiten op de percelen opgenomen in of grenzend aan het BPA.

### 1.25 Artikel 3: Beplantingen

#### 1.25.1 BESTAANDE BEPLANTING

##### *Bomen*

Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor zover dit uitdrukkelijk nodig is voor het oprichten van gebouwen en het nemen van toegangen tot die gebouwen of voor een gezond groenbeheer.

De waardevolle streekgebonden hoogstambomen, aangeduid op plan, dienen optimaal behouden te blijven ongeacht de bestemmingszone waarin ze voorkomen. Om het behoud te verzekeren moeten bij elk werk volgende bescherming - en voorzorgsmaatregelen steeds in acht worden genomen :

- Er mogen geen inritten of toegangen worden voorzien ter hoogte van de bestaande hoogstambomen in de horizontale projectie van de boomkruin;
- Bestaande inritten mogen behouden blijven, maar moeten bij wijziging herleid worden tot een breedte van 4 m;
- Alle nutsvoorzieningen moeten worden voorzien onder deze opritten;
- Op alle bouwaanvragen moeten de bomen met hun juiste plaats vermeld worden, evenals de grootte van de kruinprojectie;
- Tijdens de uitvoeringswerken dienen de nodige beschermende maatregelen genomen te worden;
- Er mogen géén takken worden verwijderd, materiaal of grond tijdelijk gestapeld, met zwaar materieel rondgereden worden of sleuven worden gegraven binnen de horizontale projectie;
- Er mag géén bouwafval worden gestort of afvalwater worden geloosd in de wortelzone;
- Bij eventuele beschadiging moet de wonde glad gesneden worden en ingestreken worden met beschermende en/of ontsmettende middelen;
- Indien in de buurt wordt bemaald en in een droogteperiode van méér dan 14 dagen tijdens het groeiseizoen werken worden uitgevoerd, dient er voldoende water aan de boom te worden gegeven (afhankelijk van het volume).

#### 1.25.2 NIEUWE AANPLANTINGEN

De voorgeschreven beplantingen zullen bestaan uit inheemse bomen en struiken, welke eigen zijn aan de streek. Een aantal uitheemse soorten hebben zich door de eeuwen heen echter aangepast aan onze streken en landschappen en maken dus deel uit van ons cultuurland.

Alle onbebouwde delen van de zone voor lokale bedrijvigheid die gedurende een langere periode niet gebruikt worden voor de bedrijvigheid, zullen eveneens beplant worden met inheemse soorten. Groendaken en daktuinen zijn toegelaten op platte en licht hellende daken.

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning zullen steeds de nodige lasten en voorwaarden opgelegd worden om de realisatie van de vereiste aanplantingen te garanderen. Het betreft hier alle beplantingen, ongeacht de zone waarin ze zich bevinden.

### **1.26 Artikel 4: Waterinfiltratie en buffering.**

Om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakten in verharde ondoordringbare oppervlakten binnen het BPA moet de nodige ruimte voor waterinfiltratie of waterberging voorzien worden. Het waterbergend vermogen van het terrein mag niet verkleind worden. Ook voor de eventueel bestaande oppervlakte wordt een maximaal mogelijke afkoppeling, buffering en infiltratie van regenwater nagestreefd.

In eerste instantie wordt de maximale infiltratie van regenwater vooral afkomstig van dakwater beoogd afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de grond en in tweede instantie de buffering en eventuele infiltratie van hemelwater van andere verharde oppervlaktes.

De **normen voor infiltratie en buffering** van toepassing binnen het BPA zijn minimaal de normen zoals beschreven in de code voor goede praktijk voor het aanleggen van rioleringen (omzendbrief van 16 juli 1996) en de code voor goede praktijk voor hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap (omzendbrief 23 maart 1999).

### **1.27 Artikel 5: Afsluitingen**

Terreinafsluitingen worden in draad- en/of hout uitgevoerd, in combinatie met een haag of met klimplanten (in inheemse soorten). Andere materialen zijn niet toegelaten.

Een omheining mag maximaal 2.20m hoog zijn.

### **1.28 Artikel 6: Architecturaal voorkomen**

De architectuur van alle constructies of een groep van constructies zal in harmonie zijn met de bebouwing van de directe omgeving en zal op zichzelf een harmonisch geheel vormen. Men dient met een hedendaagse (moderne) kwalitatieve architectuur te streven naar een karaktervol geheel waarbij zowel het materiaalgebruik, de vormgeving, het volume als de detaillering op elkaar zijn afgestemd.

### **1.29 Artikel 7: Overgangsmaatregelen**

Voor zover ze de kwaliteit en het harmonisch beeld van de onmiddellijke omgeving niet schaden en de verdere realisatie van het BPA niet in het gedrang brengen, mogen, tenzij anders vermeld :

- bestaande wettelijk vergunde bestemmingen en activiteiten die niet beantwoorden aan de bestemmingsvoorschriften van voorliggend BPA behouden blijven binnen het bestaande hiervoor vergunde bouwvolume;
- aan bestaande, wettelijk vergunde gebouwen die niet beantwoorden aan de bebouwingsvoorschriften van het voorliggende BPA onderhouds-, herstellings- en verbouwingswerken worden uitgevoerd voor zover ze beperkt blijven tot de bestaande omvang van het bouwvolume. Bij afbraak, vernieuwbouw of verbouwing met volumewijziging dient de bebouwing in overeenstemming te worden gebracht met de voorschriften van dit BPA.

Voor de bestaande bebouwing die buiten de aangeduide zones voor bebouwing zijn gesitueerd, zijn slechts instandhoudingwerken toegelaten, tenzij anders vermeld. Bij afbraak, verbouwing en wederopbouw moet de nieuwbouw beantwoorden aan de bijhorende voorschriften van het BPA binnen de betreffende bestemmingszone.



## DEEL 2: BESTEMMINGS-, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

### 1.8. Artikel 8: Zone voor wonen – open bebouwing

#### 1.8.1. AARD VAN DE ACTIVITEIT EN BESTEMMING

Deze zone is voorbestemd voor de exploitatiewoning bij het bedrijf.

##### *Hoofdbestemming*

Wonen: minimum 75% van de vloeroppervlakte van de bebouwing.

Binnen deze zone is slechts één woongelegenheden toegelaten.

##### *Nevenbestemming*

Kantoor i.f.v. de bedrijvigheid: maximum 25% van vloeroppervlakte van de bebouwing.

#### 1.8.2. BEBOUWING EN INRICHTING

Algemeen geldt voor deze woning de vigerende reglementering omtrent “residentiële woningen en gebouwen buiten het woongebied” (ook wel zonevreemde woningen en gebouwen genoemd) . Zolang dit niet wordt opgeheven door een nieuw decreet geldt, voor het bepalen van de voorwaarden van bebouwing en inrichting, het wijzigingsdecreet van 12 november 2003.

### 1.9. Artikel 9: Zone voor lokale bedrijvigheid

#### 1.9.1. AARD VAN DE ACTIVITEIT EN DE BESTEMMING

Deze zone is voorbehouden voor de bestendiging en uitbreiding van het bestaande bedrijf. Bij stopzetting van deze activiteiten of een deel van deze activiteiten zijn binnen deze zone enkel **ambachtelijke, aan landbouw verwante activiteiten** als nieuwe bedrijvigheid mogelijk.

De toegelaten activiteiten hebben **een lokaal karakter en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.**

De volgende bestemmingen zijn toegelaten:

<i>Hoofdbestemming</i>	Werkplaats en/of atelier Opslagruimte Kantoor Laad -en losruimte Parkeer en manoeuvreerruimte
<i>Nevenbestemming</i>	Hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening

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.

Noch afvalstoffen, noch grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen gestort of gestapeld worden in open lucht op deze delen die van het openbaar domein en de aanpalende private percelen zichtbaar zijn en het esthetische aspect van de omgeving kunnen schaden.

## 1.9.2. BEBOUWING EN INRICHTING

### *Inplanting*

De bebouwing wordt voorzien binnen de grafisch aangeduide zone voor lokale bedrijvigheid. Eventuele noodzakelijke veiligheidszones dienen voorzien te worden binnen deze zone. Het aanwenden van de zones voor voortuinen en buffer voor deze voorzieningen is niet toegelaten.

De maximale uitbreiding van de bestaande bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 30% van de bestaande bedrijfsoppervlakte. Een uitbreiding is echter enkel mogelijk na de binnen dit BPA gevraagde afbraak van een bestaand bedrijfsgebouw en de regularisatie van andere niet vergunde bedrijfsgebouwen.

Wat betreft de uitbreiding gaat het enkel om verbouwingen, beperkte aanbouwen en het creëren van een efficiëntere bedrijfsorganisatie zonder dat dit een ruimtelijk tastbare schaalvergroting tot gevolg heeft.

De niet-bebouwde delen van deze zone die verhard worden, zijn bij voorkeur waterdoorlatend. Als verharding kunnen eveneens beton, asfalt, klinkers, kasseien, grind of steenslag gebruikt worden. Het gebruik van puin en afbraakmateriaal als verharding is uitgesloten.

Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger dan 0.60m boven het peil van de voorliggende weg liggen. Men moet ervan uitgaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de constructie t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.

Bij elke aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning dient een terreininrichtingsplan gevoegd te worden, met weergave van de gebouwen, de parkeervoorzieningen, in- en uitritten, de verhardingen en de aanplantingen met de plantensoorten, hun aantal en maat.

### *Hoogte en dakvorm*

De maximale hoogte tot de dakrand of kroonlijst van de bedrijfsgebouwen bedraagt 7.00m. Uitzonderingen kunnen toegestaan worden voor bijzondere constructies zoals silo's, indien deze om technische redenen zijn vereist. De dakvorm is vrij. Bij hellende daken mag de nokhoogte niet hoger zijn dan 8.00m.

### *Materialen*

De architectuur moet in harmonie zijn met de omgeving, zowel wat de vorm, de aard en de kleuren van de materialen betreft en doet geen afbreuk aan de waardevolle elementen in de omgeving. Het gebruik van esthetisch verantwoorde materialen en eenvormigheid in het materiaalgebruik staan centraal.

### *Publiciteit*

Publiciteit is toegelaten onder de volgende voorwaarden:

Gevelreclame op het bedrijfsgebouw, en/of reclameborden op palen of gelijkaardige steunen, is toegelaten:

- op minimum drie meter van de laterale perceelsgrenzen
- met een maximumhoogte van 4.00m
- met een maximumoppervlakte van 3m<sup>2</sup>

Het aanbrengen van publiciteit - of uithangborden boven op de daken van de gebouwen is verboden.

### *Andere constructies:*

De vaste afvalstoffen mogen niet op het terrein worden gestort maar zullen op reglementaire wijze worden verwijderd. Elke rommelige aanblik (schroot, puinhopen, wrakken, enz.) vanaf de grenzen van het perceel, dienen aan het oog onttrokken te worden door een aangepaste architectuur, beplanting en eventueel in een speciaal daartoe voorziene inrichting ondergebracht te worden.

## 1.10. Artikel 10: Onbebouwde zone i.f.v. de lokale bedrijvigheid

### 1.10.1. BESTEMMING

De volgende bestemmingen zijn toegelaten:

<i>Hoofdbestemming</i>	Circulatierruimte Laad - en losruimte Parkeer en manoeuvreerruimte
<i>Nevenbestemming</i>	Hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening

### 1.10.2. INRICHTING

Binnen deze zone mag niet gebouwd worden.

De materialen die voor verharding gebruikt worden, zijn bij voorkeur waterdoorlatend. Beton, asfalt, klinkers, kasseien, grind of steenslag, met uitzondering van puin en afbraakmateriaal, kunnen eveneens gebruikt worden.

Op die delen die zichtbaar zijn van op het openbare domein en de aanpalende private percelen mag er niet gestapeld of gestockeerd worden in open lucht. Elke rommelige aanblik vanaf de grenzen van het perceel, dient aan het oog onttrokken te worden.

Het parkeren binnen deze zone wordt landschappelijk geïntegreerd.

## 1.11. Artikel 11: Zone voor voortuinen

### 1.11.1. BESTEMMING

Deze zone is bestemd voor de inrichting van een voortuin. De aanplanting van bomen, struiken en kruidachtige is verplicht. De beplanting heeft een esthetische functie en draagt bij tot een kwalitatief aantrekkelijk straatbeeld. De inrichting van inritten, toegangen en parkeerplaatsen is toegelaten binnen de gestelde randvoorwaarden.

### 1.11.2. INRICHTING

#### *Algemene inrichting*

De voortuin dient over heel de zone als een harmonisch geheel voor te komen en beplant te worden.

Bij de plantenkeuze dient voldoende aandacht geschonken te worden aan de zichtbaarheid bij het uitrijden.

Minimum 60% van de oppervlakte dient beplant te worden.

Bebouwing en het stapelen van materialen in deze zone is niet toegelaten.

#### *Publiciteit*

Publiciteit is toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Reclameborden op palen of gelijkaardige steunen, minimum op drie meter van de laterale perceelsgrenzen. De maximumhoogte voor reclameborden op palen is 4.00m met een maximumoppervlakte van 3m<sup>2</sup>.

## **1.12. Artikel 12: Zone voor tuinen**

### **1.12.1. BESTEMMING**

Deze zone is uitsluitend bestemd voor private tuinen.

Het oprichten van een vergunningsplichtig bijgebouw, aanvullend op de hoofdbestemming wonen (bergplaatsen en stallen) is toegelaten, voor zover dit de bestemming van de zone en het openbaar domein niet schaadt. De aanleg van een vijver of een zwembad is eveneens toegelaten.

### **1.12.2. INRICHTING**

#### *Inplanting bijgebouw*

De afstanden tot de laterale perceelsgrenzen bedraagt minstens 2.00m.

#### *Volume*

De maximale oppervlakte van het vergunningsplichtige bijgebouw bedraagt 30m<sup>2</sup>.

De maximale hoogte bedraagt 3.00m vanaf het maaiveld tot de dakrand of kroonlijst. De dakvorm is vrij.

#### *Materialen*

De architectuur 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.

Het gebruik van esthetisch verantwoorde materialen en eenvormigheid in het materiaalgebruik staan centraal.

## **1.13. Artikel 13: Zone voor buffergroen**

### **1.13.1. BESTEMMING**

Deze bufferzone heeft een esthetische en afschermende functie. Om deze functie ten volle te kunnen vervullen, mag deze enkel doorbroken worden op die plekken zoals aangeduid op het bestemmingsplan.

### **1.13.2. INRICHTING**

#### *Opbouw buffer*

De bufferzone is verplicht op de aangeduide plaatsen. De omvang ervan is af te lezen op het bestemmingsplan.

Om de afschermende functie ten volle te kunnen vervullen, moet de beplanting een dichte structuur hebben.

Deze buffer is permanent en gelaagd:

- Permanent: de buffer vormt een aaneengesloten geheel.
- Gelaagd: er worden verschillende lagen onderscheiden worden die in elkaar overgaan: een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen.
- Indien de buffer smaller is dan 1.00m, zal een haagafsluiting of draadafsluiting begroeid met klimplanten voorzien worden. De hoogte ervan is beperkt tot 2.20m.

#### *Beplanting*

De landschappelijke waarde van deze zones zal verhoogd worden door het gebruik van streekeigen groen en in harmonie met de omringende begroeiing.

Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

#### *Constructies*

In deze zone is elke constructie en het stapelen van materialen verboden.

#### *Realisatie*

Deze zone dient verplicht aangelegd te worden bij de eerste aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning.

De beplanting in deze zone gebeurt bovendien uiterlijk in het tweede plantseizoen dat volgt op het in voege treden van het BPA.

## **1.14. Artikel 14: af te breken gebouw/constructie**

### **1.14.1. BESTEMMING.**

Het betreft hier een gebouw dat verplicht dient afgebroken te worden ter realisatie van de met de grondkleur van het gebouw, overeenstemmende bestemmingszone. Zolang dit gebouw niet werd afgebroken is een ruimtelijke uitbreiding van het bedrijf niet mogelijk.

## **1.15. Artikel 15: Toe-/ doorgang**

### **1.15.1. BESTEMMING.**

Het betreft een in functie van de bedrijvigheid of het wonen mogelijke toe -/ of doorgang. Doorheen een bufferzone is deze doorgang maximaal 3.00m breed.

## DEEL 3: TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van de hoger vermelde voorschriften wordt verstaan onder :

### *Aanvulling*

Een terreinophoging t.o.v. het bestaande maaiveld.

### *Agrarisch toeleverend en verwerkend bedrijf*

Een bedrijf dat een functionele relatie heeft met de landbouw; Het staat in voor de toelevering van landbouwgrondstoffen afkomstig van de landbouwactiviteiten in de omgeving. Voorbeelden zijn een lokaal conditioneringbedrijf voor verse producten, lokale loonwerkers, enz.

### *Ambachtelijk bedrijf*

Een bedrijf waarin handwerk primeert, dat niet hinderlijk is voor de omgeving en onderworpen is aan de wetgeving ter zake; loutere opslagplaatsen zijn aan dezelfde voorschriften onderhevig als ambachtelijke bedrijven, voor zover zij in oppervlakte beperkt zijn tot 50m<sup>2</sup> en behoudens de toegang niet langs de straatzijde gelegen zijn.

### *Atelier/werkplaats*

Constructie - en herstelwerkplaats of ruimte t.b.v. het herstel van goederen.

### *Bebouwingscoëfficiënt*

De verhouding van het geheel van de bebouwde oppervlakte (exclusief verharding, parkeer- en opslagruimte) in een bestemmingszone t.o.v. de totale potentiële bouwoppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone. De potentiële bouwoppervlakte is de totale oppervlakte van de bestemmingszone per bedrijf verminderd met de oppervlakte van de minimale bouwvrije stroken (t.o.v. de rooilijn en de eigen perceelsgrenzen, bufferzone)

### *Bedrijf en bedrijvigheid*

Een bedrijf wordt beschouwd als een materiële uiting van een economische activiteit of een gebouw of inrichting waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend.

Kort samengevat omvat 'bedrijvigheid' het uitoefenen van een economische activiteit in een specifieke inrichting.

### *Bestaande bebouwing*

Al de constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein, al dan niet vergund, zoals grafische weergegeven op het plan "Bestaande Toestand".

### *Bestaande bedrijfsoppervlakte*

De effectief bebouwde grondoppervlakte i.f.v. het bedrijf.

### *Bouwhoogte*

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

### *Buffer*

Zone die op een dergelijke manier wordt uitgebouwd dat zij een afscherpende functie kan vervullen tussen een zone die potentiële overlast veroorzaakt voor een andere zone.

### *Bouwlaag*

Een niveau van aaneensluitende volwaardige leefvertrekken die boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld, voorkomen. De eerste bouwlaag stemt overeen met de gelijkvloerse vertrekken. De tweede bouwlaag stemt overeen met de vertrekken op de 1<sup>e</sup> verdieping, enz. ...

### *Bouwvolume*

De totaliteit van een samenhangende eenheid in volumes die een architecturaal geheel vormen en in hoogte, breedte en lengte een gedefinieerd geheel vormt.

### *Constructie*

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

### *Harmonie*

Het aangepast zijn van gebouwen aan elkaar en hun omgeving (qua volume, materiaal,...) zodanig dat ze samen een kwaliteitsvol geheel vormen.

### *Hellend dak*

Dak dat een gebouw afdekt onder hellingen die hoger zijn dan 10 %.

### *Hemelwater*

Verzamelnaam voor regen, sneeuw en hagel, met inbegrip van dooiwater, dat afgevoerd wordt van de bedrijfsgebouwen en verhardingen die niet vervuild zijn.

### *Hoofdbestemming*

De hoofdbestemming is een verplichte bestemming in de desbetreffende bestemmingszone.

### *Horeca*

Dit omvat alle hotels, motels, restaurants en cafés.

### *Kleinhandel*

Een onderneming die voor eigen rekening en risico goederen, die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd, rechtstreeks aan de consumenten verhandelt.

### *Laterale perceelsgrens*

Zijdelingse perceelsgrens

### *Lokaal bedrijf*

Een bewerkend en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving en dat wat de schaal betreft, aansluit bij de omgeving en kleiner is dan 5 ha.

### *Nevenbestemming*

Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de desbetreffende bestemmingszone

### *Opslagbedrijf*

Bedrijf met als voornaamste activiteit het (tijdelijk) opslaan van niet ter plaatse vervaardigde goederen.

### *Opslagruimte*

Deel van een bedrijfsgebouw waar goederen (tijdelijk) worden opgeslagen

### *Plat dak*

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.

### *Showroom/verkoopruimte*

Bepaalde ruimte voor de tentoonstelling van producten of goederen en de verkoop ervan.

### *Verharding*

Alle materialen voor bodembedekking en alle behandelingswijzen van de bodem die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken en dit karakter garanderen onder alle omstandigheden.

### *Vloeroppervlakte*

De oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.

### *Voorgevel*

Buitenmuur van het gebouw die gesitueerd is aan de zijde van het openbaar domein.

Provincie: Limburg  
Arrondissement: Hasselt  
Gemeente: Lummen  
Dossiernr: 741.003

Mei 2004

**GEMEENTE LUMMEN**  
**SECTORAAL B.P.A. "ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"**  
Poel-Houben

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**  
**ONTWERP**

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN  
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

NR. *ep 226 project no 1*

Brussel,

**24 MAART 2005**

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

Leus Marleen  
assistent

**Opdrachtgever**

Gemeentebestuur Lummen  
Gemeenteplein 13  
3560 LUMMEN

**Libost-Groep nv** - Ontwerp- en adviesbureau

Vestiging Hasselt  
Werbkeendrasingel 101 - 3500 Hasselt  
tel: 011/26.06.70 fax: 011/26.06.24  
email: [libost@libost-groep.com](mailto:libost@libost-groep.com)

afdeling ruimtelijke planning

Vestiging Vlaams Brabant  
Domenestraat 11A - 3010 Keessel-Lo  
tel: 016/82.34.45 fax: 016/82.57.33  
email: [vlaamsbrabant@libost-groep.com](mailto:vlaamsbrabant@libost-groep.com)

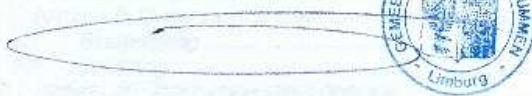


KB:

Sectoraal B.P.A. "zonevremde bedrijven" te Lummen  
Poel-Houben

	opgem.	GEMEENTE LUMMEN		ADVISEREND BESTUUR		COMMISSIE VAN ADVIES		OPENBAAR ONDERZOEK	
		overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire	overgem.	behandeld	opening	sluiting
Voorontwerp 01	11/12/03	12/12/03							
Voorontwerp 02	05/01/04	09/01/04							
ontwerp	06/05/04	07/05/04							

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van: *11/05/2004*

Op bevel  
DE SECRETARIS



DE BURGEMEESTER



Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het stadhuis werd neergelegd van: *21/06/04* tot: *26/07/2004*

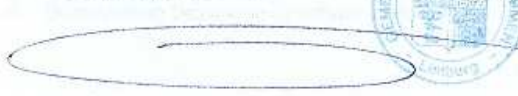
Op bevel  
DE SECRETARIS




DE BURGEMEESTER



Gezien en goedgekeurd om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van: *13/07/2004*

Op bevel  
DE SECRETARIS



DE BURGEMEESTER

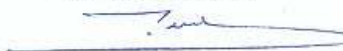


Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel

DE SECRETARIS




DE BURGEMEESTER


opp. BPA: +/- 6.695,32 m<sup>2</sup>

Opname bestaande toestand : oktober 2003

Dossier nr. : 741.03

# Inhoudsopgave

<b>DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN .....</b>	<b>51</b>
1.1 ARTIKEL 1: GRENS VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG	51
1.2 ARTIKEL 2: BESTAANDE TOESTAND	51
1.3 ARTIKEL 3: BEPLANTINGEN	51
1.3.1 <i>Bestaande beplanting</i> .....	51
1.3.2 <i>Nieuwe aanplantingen</i> .....	51
1.4 ARTIKEL 4: WATERINFILTRATIE EN BUFFERING.	52
1.5 ARTIKEL 5: AFSLUITINGEN	52
1.6 ARTIKEL 6: ARCHITECTURAAL VOORKOMEN	52
1.7 ARTIKEL 7: OVERGANGSMAATREGELEN	52
<b>DEEL 2: BESTEMMINGS-, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN .....</b>	<b>53</b>
1.8 ARTIKEL 8: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID	53
1.8.1 <i>Aard van de activiteit en bestemming</i> .....	53
1.8.2 <i>bebouwing en inrichting</i> .....	53
1.9 ARTIKEL 9: ONBEOUWDE ZONE I.F.V. DE LOKALE BEDRIJVIGHEID	54
1.9.1 <i>Bestemming</i> .....	54
1.9.2 <i>Inrichting</i> .....	54
1.10 ARTIKEL 10: ZONE VOOR BUFFERGROEN	55
1.10.1 <i>Bestemming</i> .....	55
1.10.2 <i>Inrichting</i> .....	55
1.11. ARTIKEL 11: AF TE BREKEN GEBOUW/CONSTRUCTIE	55
1.11.1. <i>bestemming</i> .....	55
1.12. ARTIKEL 12: TOE/ - DOORGANG	55
1.12.1. <i>bestemming</i> .....	56
<b>DEEL 3: TERMINOLOGIE .....</b>	<b>57</b>

De documenten van dit BPA bestaan uit de volgende, niet te scheiden delen :

25. Startnota
26. Plan Bestaande Toestand
27. Bestemmingsplan
28. **Stedenbouwkundige voorschriften**
29. Memorie van Toelichting
30. Behandeling bezwaren openbaar onderzoek

## DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN

### 1.30 Artikel 1: Grens van het bijzonder plan van aanleg

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van het bijbehorend plan. De geldende reglementering en besluiten blijven van toepassing voor zover zij niet door onderhavige voorschriften gewijzigd worden.

### 1.31 Artikel 2: Bestaande toestand

Het plan bestaande toestand omvat de actuele toestand en de activiteiten op de percelen opgenomen in of grenzend aan het BPA.

### 1.32 Artikel 3: Beplantingen

#### 1.32.1 BESTAANDE BEPLANTING

##### *Bomen*

Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor zover dit uitdrukkelijk nodig is voor het oprichten van gebouwen en het nemen van toegangen tot die gebouwen of voor een gezond groenbeheer.

De waardevolle streekgebonden hoogstambomen, aangeduid op plan, dienen optimaal behouden te blijven ongeacht de bestemmingszone waarin ze voorkomen. Om het behoud te verzekeren moeten bij elk werk volgende bescherming - en voorzorgsmaatregelen steeds in acht worden genomen :

- Er mogen geen inritten of toegangen worden voorzien ter hoogte van de bestaande hoogstambomen in de horizontale projectie van de boomkruin;
- Bestaande inritten mogen behouden blijven, maar moeten bij wijziging herleid worden tot een breedte van 4 m;
- Alle nutsvoorzieningen moeten worden voorzien onder deze opritten;
- Op alle bouwaanvragen moeten de bomen met hun juiste plaats vermeld worden, evenals de grootte van de kruinprojectie;
- Tijdens de uitvoeringswerken dienen de nodige beschermende maatregelen genomen te worden;
- Er mogen géén takken worden verwijderd, materiaal of grond tijdelijk gestapeld, met zwaar materieel rondgereden worden of sleuven worden gegraven binnen de horizontale projectie;
- Er mag géén bouwafval worden gestort of afvalwater worden geloosd in de wortelzone;
- Bij eventuele beschadiging moet de wonde glad gesneden worden en ingestreken worden met beschermende en/of ontsmettende middelen;
- Indien in de buurt wordt bemaald en in een droogteperiode van méér dan 14 dagen tijdens het groeiseizoen werken worden uitgevoerd, dient er voldoende water aan de boom te worden gegeven (afhankelijk van het volume).

#### 1.32.2 NIEUWE AANPLANTINGEN

De voorgeschreven beplantingen zullen bestaan uit inheemse bomen en struiken, welke eigen zijn aan de streek. Een aantal uitheemse soorten hebben zich door de eeuwen heen echter aangepast aan onze streken en landschappen en maken dus deel uit van ons cultuurland.

Alle onbebouwde delen van de zone voor lokale bedrijvigheid die gedurende een langere periode niet gebruikt worden voor de bedrijvigheid, zullen eveneens beplant worden met inheemse soorten. Groendaken en daktuinen zijn toegelaten op platte en licht hellende daken.

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning zullen steeds de nodige lasten en voorwaarden opgelegd worden om de realisatie van de vereiste aanplantingen te garanderen. Het betreft hier alle beplantingen, ongeacht de zone waarin ze zich bevinden.

### **1.33 Artikel 4: Waterinfiltratie en buffering.**

Om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakten in verharde ondoordringbare oppervlakten binnen het BPA moet de nodige ruimte voor waterinfiltratie of waterberging voorzien worden. Het waterbergend vermogen van het terrein mag niet verkleind worden. Ook voor de eventueel bestaande oppervlakte wordt een maximaal mogelijke afkoppeling, buffering en infiltratie van regenwater nagestreefd.

In eerste instantie wordt de maximale infiltratie van regenwater vooral afkomstig van dakwater beoogd afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de grond en in tweede instantie de buffering en eventuele infiltratie van hemelwater van andere verharde oppervlaktes.

De **normen voor infiltratie en buffering** van toepassing binnen het BPA zijn minimaal de normen zoals beschreven in de code voor goede praktijk voor het aanleggen van rioleringen (omzendbrief van 16 juli 1996) en de code voor goede praktijk voor hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap (omzendbrief 23 maart 1999).

### **1.34 Artikel 5: Afsluitingen**

Terreinafsluitingen worden in draad- en/of hout uitgevoerd, in combinatie met een haag of met klimplanten (in inheemse soorten). Andere materialen zijn niet toegelaten.

Een omheining mag maximaal 2.20m hoog zijn.

### **1.35 Artikel 6: Architecturaal voorkomen**

De architectuur van alle constructies of een groep van constructies zal in harmonie zijn met de bebouwing van de directe omgeving en zal op zichzelf een harmonisch geheel vormen. Men dient met een hedendaagse (moderne) kwalitatieve architectuur te streven naar een karaktervol geheel waarbij zowel het materiaalgebruik, de vormgeving, het volume als de detaillering op elkaar zijn afgestemd.

### **1.36 Artikel 7: Overgangsmaatregelen**

Voor zover ze de kwaliteit en het harmonisch beeld van de onmiddellijke omgeving niet schaden en de verdere realisatie van het BPA niet in het gedrang brengen, mogen, tenzij anders vermeld :

- bestaande wettelijk vergunde bestemmingen en activiteiten die niet beantwoorden aan de bestemmingsvoorschriften van voorliggend BPA behouden blijven binnen het bestaande hiervoor vergunde bouwvolume;
- aan bestaande, wettelijk vergunde gebouwen die niet beantwoorden aan de bebouwingsvoorschriften van het voorliggende BPA onderhouds-, herstellings- en verbouwingswerken worden uitgevoerd voor zover ze beperkt blijven tot de bestaande omvang van het bouwvolume. Bij afbraak, vernieuwbouw of verbouwing met volumewijziging dient de bebouwing in overeenstemming te worden gebracht met de voorschriften van dit BPA.

Voor de bestaande bebouwing die buiten de aangeduide zones voor bebouwing zijn gesitueerd, zijn slechts instandhoudingwerken toegelaten, tenzij anders vermeld. Bij afbraak, verbouwing en wederopbouw moet de nieuwbouw beantwoorden aan de bijhorende voorschriften van het BPA binnen de betreffende bestemmingszone.

## DEEL 2: BESTEMMINGS-, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

### 1.37 Artikel 8: Zone voor lokale bedrijvigheid

#### 1.37.1 AARD VAN DE ACTIVITEIT EN BESTEMMING

Deze zone is voorbehouden voor de bestendiging en uitbreiding van het bestaande industrieel agrarisch verwerkende bedrijf Poel - Houben. Bij stopzetting van de bestaande activiteiten zijn als nieuwe bedrijvigheid enkel para – agrarische activiteiten mogelijk.

De toegelaten activiteiten hebben een **lokaal karakter en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden**. Het gaat steeds om een bedrijf dat eigenlijk een geringe impact heeft op de landelijke omgeving.

De volgende bestemmingen zijn toegelaten:

<i>Hoofdbestemming</i>	Werkplaats/ruimte voor het uitoefenen van de activiteiten Opslagruimte Kantoor Laad - en losruimte Parkeer en manoeuvreerruimte
<i>Nevenbestemming</i>	Hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening

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.

Noch afvalstoffen, noch grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen gestort of gestapeld worden in open lucht op deze delen die van het openbaar domein en de aanpalende private percelen zichtbaar zijn en het esthetische aspect van de omgeving kunnen schaden.

#### 1.37.2 BEBOUWING EN INRICHTING

##### *Inplanting*

De bebouwing wordt voorzien binnen de zone voor lokale bedrijvigheid. Eventuele noodzakelijke veiligheidszones dienen voorzien te worden binnen de zone voor lokale bedrijvigheid. Het aanwenden van de zones voor voortuinen en buffer voor deze voorzieningen is niet toegelaten.

Een uitbreiding is gebonden aan de volgende randvoorwaarden:

- Een uitbreiding is echter enkel mogelijk na de binnen dit BPA gevraagde afbraak van enkele bestaande bedrijfsgebouwen en de regularisatie van andere niet vergunde bedrijfsgebouwen.
- Een uitbreiding van het bedrijf zal niet opzienbarend de impact op de omgeving verhogen
- De bestaande bedrijfsoppervlakte mag uitgebreid worden met maximaal 1400m<sup>2</sup>. Deze uitbreiding is enkel mogelijk ter optimalisering van de huidige bedrijfsactiviteiten en in het kader van een efficiëntere bedrijfsorganisatie.
- Een uitbreiding van het bedrijf is enkel mogelijk na het verwijderen van de bij het transport horende elementen (vrachtwagens, containers,...) op de akkers aan de overzijde van de Spreeuwenstraat.
- Een bundeling van de gebouwen is gewenst.

De niet bebouwde delen van deze zone die verhard worden, zijn bij voorkeur waterdoorlatend. Voor de verharding kunnen eveneens beton, asfalt, klinkers, kasseien, grind of steenslag gebruikt worden. Het gebruik van puin en afbraakmateriaal als verharding is uitgesloten.

Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger dan 0.60m boven het peil van de voorliggende weg liggen. Men moet ervan uitgaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de constructie t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.

Bij elke aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning dient een terreininrichtingsplan gevoegd te worden, met weergave van de gebouwen, de parkeervoorzieningen, in- en uitritten, de verhardingen en de aanplantingen met de plantensoorten, hun aantal en maat.

#### *Hoogte en dakvorm*

De maximale hoogte tot de dakrand of kroonlijst van de bedrijfsgebouwen bedraagt 7.00m. Uitzonderingen kunnen toegestaan worden voor bijzondere constructies zoals silo's, indien deze om technische redenen zijn vereist. De dakvorm is vrij. Bij hellende daken mag de nokhoogte niet hoger zijn dan 8.00m.

#### *Materialen*

De architectuur moet in harmonie zijn met de omgeving, zowel wat vorm, de aard en de kleuren van de materialen betreft en doet geen afbreuk aan de waardevolle elementen in de omgeving. Het gebruik van esthetisch verantwoorde materialen en eenvormigheid in het materiaalgebruik staan centraal.

#### *Publiciteit*

Publiciteit is toegelaten onder de volgende voorwaarden:

Gevelreclame op het bedrijfsgebouw, en/of reclameborden op palen of gelijkaardige steunen, is toegelaten:

- op minimum drie meter van de laterale perceelsgrenzen
- met een maximumhoogte van 4.00m
- met een maximumoppervlakte van 3m<sup>2</sup>

Het aanbrengen van publiciteits- of uithangborden boven op de daken van de gebouwen is verboden.

#### *Andere constructies:*

De vaste afvalstoffen mogen niet op het terrein worden gestort maar zullen op reglementaire wijze worden verwijderd. Elke rommelige aanblik (schroot, puinhopen, wrakken, enz.) vanaf de grenzen van het perceel, dienen aan het oog onttrokken te worden door een aangepaste architectuur, beplanting en eventueel in een speciaal daartoe voorziene inrichting ondergebracht te worden.

## **1.38 Artikel 9: Onbebouwde zone i.f.v. de lokale bedrijvigheid**

### **1.38.1 BESTEMMING**

Deze zone wordt gebruikt in functie van een efficiënte bedrijfsorganisatie.

De volgende bestemmingen zijn toegelaten:

<i>Hoofdbestemming</i>	Circulatieruimte Laad - en losruimte Parkeer en manoeuvreerruimte
<i>Nevenbestemming</i>	Hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening

### **1.38.2 INRICHTING**

Binnen deze zone mag niet gebouwd worden.

20% van de oppervlakte dient ingericht te worden als zone voor kwalitatief groen. De overige oppervlakte mag verhard worden i.f.v. de bedrijfsactiviteiten. Binnen deze zone regelt het bedrijf Poel-Houben zijn vuil en droog transport. De toegangen ervan zijn voorzien via de Zes Septemberstraat en de Spreeuwenstraat.

De materialen die voor verharding gebruikt worden, zijn bij voorkeur waterdoorlatend. Beton, asfalt, klinkers, kasseien, grind of steenslag, met uitzondering van puin en afbraakmateriaal, kunnen eveneens gebruikt worden.

Op die delen die zichtbaar zijn van op het openbare domein en de aanpalende private percelen mag er niet gestapeld of gestockeerd worden in open lucht. Elke rommelige aanblik vanaf de grenzen van het perceel, dient aan het oog onttrokken te worden

Het parkeren binnen deze zone wordt landschappelijk geïntegreerd.

## **1.39 Artikel 10: Zone voor buffergroen**

### **1.39.1 BESTEMMING**

Deze bufferzone heeft een esthetische en afschermende functie. Om deze functie ten volle te kunnen vervullen, mag deze enkel doorbroken worden op die plekken, aangeduid op het bestemmingsplan.

### **1.39.2 INRICHTING**

#### *Opbouw buffer*

De bufferzone is verplicht op de aangeduide plaatsen. De omvang ervan is af te lezen op het bestemmingsplan. Om de afschermende functie ten volle te kunnen vervullen, moet de beplanting een dichte structuur hebben.

Deze buffer is permanent en gelaagd:

- Permanent: de buffer vormt een aaneengesloten geheel.
- Gelaagd: er worden verschillende lagen onderscheiden worden die in elkaar overgaan: een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen.
- Indien de buffer smaller is dan 1.00m, zal een haagafsluiting of draadafsluiting begroeid met klimplanten voorzien worden. De hoogte ervan is beperkt tot 2.20m.

#### *Beplanting*

De landschappelijke waarde van deze zones zal verhoogd worden door het gebruik van streekeigen groen en in harmonie met de omringende begroeiing.

Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

#### *Constructies*

In deze zone is elke constructie en het stapelen van materialen verboden.

#### *Realisatie*

Deze zone dient verplicht aangelegd te worden bij de eerste aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning.

De beplanting in deze zone gebeurt bovendien uiterlijk in het tweede plantseizoen dat volgt op het in voege treden van het BPA.

## **1.11. Artikel 11: Af te breken gebouw/constructie**

### **1.11.1. BESTEMMING**

Het betreft hier een gebouw dat verplicht dient afgebroken te worden ter realisatie van de met de grondkleur van het gebouw, overeenstemmende bestemmingszone. Zolang dit gebouw niet werd afgebroken, is een ruimtelijke uitbreiding van het bedrijf niet mogelijk.

## **1.12. Artikel 12: Toe/ - doorgang**

### **1.12.1. BESTEMMING**

Het betreft een in functie van de bedrijvigheid of het wonen mogelijke toe -/ of doorgang. Doorheen een bufferzone is deze doorgang maximaal 3.00m breed.



## DEEL 3: TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van de hoger vermelde voorschriften wordt verstaan onder :

### *Aanvulling*

Een terreinophoging t.o.v. het bestaande maaiveld.

### *Agrarisch toeleverend en verwerkend bedrijf*

Een bedrijf dat een functionele relatie heeft met de landbouw; Het staat in voor de toelevering van landbouwgrondstoffen afkomstig van de landbouwactiviteiten in de omgeving. Voorbeelden zijn een lokaal conditioneringbedrijf voor verse producten, lokale loonwerkers, enz.

### *Ambachtelijk bedrijf*

Een bedrijf waarin handwerk primeert, dat niet hinderlijk is voor de omgeving en onderworpen is aan de wetgeving ter zake; loutere opslagplaatsen zijn aan dezelfde voorschriften onderhevig als ambachtelijke bedrijven, voor zover zij in oppervlakte beperkt zijn tot 50m<sup>2</sup> en behoudens de toegang niet langs de straatzijde gelegen zijn.

### *Atelier/werkplaats*

Constructie - en herstelwerkplaats of ruimte t.b.v. het herstel van goederen.

### *Bebouwingscoëfficiënt*

De verhouding van het geheel van de bebouwde oppervlakte (exclusief verharding, parkeer- en opslagruimte) in een bestemmingszone t.o.v. de totale potentiële bouwoppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone. De potentiële bouwoppervlakte is de totale oppervlakte van de bestemmingszone per bedrijf verminderd met de oppervlakte van de minimale bouwvrije stroken (t.o.v. de rooilijn en de eigen perceelsgrenzen, bufferzone)

### *Bedrijf en bedrijvigheid*

Een bedrijf wordt beschouwd als een materiële uiting van een economische activiteit of een gebouw of inrichting waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend.

Kort samengevat omvat 'bedrijvigheid' het uitoefenen van een economische activiteit in een specifieke inrichting.

### *Bestaande bebouwing*

Al de constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein, al dan niet vergund, zoals grafische weergegeven op het plan "Bestaande Toestand".

### *Bestaande bedrijfsoppervlakte*

De effectief bebouwde grondoppervlakte i.f.v. het bedrijf.

### *Bouwhoogte*

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

### *Buffer*

Zone die op een dergelijke manier wordt uitgebouwd dat zij een afschermdende functie kan vervullen tussen een zone die potentiële overlast veroorzaakt voor een andere zone.

### *Bouwlaag*

Een niveau van aaneensluitende volwaardige leefvertrekken die boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld, voorkomen. De eerste bouwlaag stemt overeen met de gelijkvloerse vertrekken. De tweede bouwlaag stemt overeen met de vertrekken op de 1<sup>e</sup> verdieping, enz. ...

### *Bouwwolume*

De totaliteit van een samenhangende eenheid in volumes die een architecturaal geheel vormen en in hoogte, breedte en lengte een gedefinieerd geheel vormt.

### *Constructie*

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

#### *Harmonie*

Het aangepast zijn van gebouwen aan elkaar en hun omgeving (qua volume, materiaal,...) zodanig dat ze samen een kwaliteitsvol geheel vormen.

#### *Hellend dak*

Dak dat een gebouw afdekt onder hellingen die hoger zijn dan 10 %.

#### *Hemelwater*

Verzamelnaam voor regen, sneeuw en hagel, met inbegrip van dooiwater, dat afgevoerd wordt van de bedrijfsgebouwen en verhardingen die niet vervuild zijn.

#### *Hoofdbestemming*

De hoofdbestemming is een verplichte bestemming in de desbetreffende bestemmingszone.

#### *Horeca*

Dit omvat alle hotels, motels, restaurants en cafés.

#### *Kleinhandel*

Een onderneming die voor eigen rekening en risico goederen, die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd, rechtstreeks aan de consumenten verhandelt.

#### *Laterale perceelsgrens*

Zijdelingse perceelsgrens

#### *Lokaal bedrijf*

Een bewerkend en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving en dat wat de schaal betreft, aansluit bij de omgeving en kleiner is dan 5 ha.

#### *Nevenbestemming*

Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de desbetreffende bestemmingszone

#### *Opslagbedrijf*

Bedrijf met als voornaamste activiteit het (tijdelijk) opslaan van niet ter plaatse vervaardigde goederen.

#### *Opslagruimte*

Deel van een bedrijfsgebouw waar goederen (tijdelijk) worden opgeslagen

#### *Plat dak*

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.

#### *Showroom/verkoopruimte*

Bepaalde ruimte voor de tentoonstelling van producten of goederen en de verkoop ervan.

#### *Verharding*

Alle materialen voor bodembedekking en alle behandelingswijzen van de bodem die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken en dit karakter garanderen onder alle omstandigheden.

#### *Vloeroppervlakte*

De oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.

#### *Voorgevel*

Buitenmuur van het gebouw die gesitueerd is aan de zijde van het openbaar domein.