

Gemeente Opwijk

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

juni 2026

PLANPLUS
- DE STEDENBOUWER -

FASE

Voorlopige vaststelling

PLAN-ID

RUP_23060_214_00021_00001

COLOFON

Opdracht

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton

Opdrachtgever

College van burgemeester en schepenen
Gemeente Opwijk
Marktstraat 55, 1745 Opwijk

Contact:

Geert Robberechts
Dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw
Telefoon: 052 36 51 04
Email: stedenbouw@opwijk.be

Opdrachthouder

PLANPLUS - De Stedenbouwer
Weversstraat 29 bus 1, 1730 Asse

Projectmedewerkers

Dirk De Loecker
Ruimtelijk planner – Senior Expert
Jörgen Van der Aa
Ruimtelijk planner – Lead Expert
Gunther Cleemput
Ruimtelijk planner – Expert
Zoë Pauwaert
Milieucoördinator – Expert

Dossiernummer: 2023-1565

Auteurs: JVdA, DDL

Vrijgave: JVdA

Versie: Ontwerp - v1.2

Publicatie: juni 2026

Inhoud

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften.....	5
Terminologie	6
ARTIKEL 0 Algemene voorschriften	9
0.1 Overgangsmaatregelen	10
0.2 Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen.....	10
0.3 Integraal waterbeheer.....	11
ARTIKEL 1 Zone voor historisch gegroeid bedrijf	13
1.1 Bestemming.....	14
1.2 Externe veiligheidsrisico's.....	15
1.3 Inrichting	15
1.4 Zone voor gebouwen	19
1.5 Parking	19
1.6 Bufferzone	20
1.7 Ontsluiting.....	21
1.8 Hinderaspecten	22
ARTIKEL 2 Zone voor openbare wegenis	23
2.1 Bestemming.....	24
2.2 Inrichting	24

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Stedenbouwkundige voorschriften hebben een bindende en verordenende kracht. Dat betekent dat iedereen (zowel overheden als burgers) gebonden is door de bepalingen ervan.

Enkel de tekst in de kolom 'Verordenende stedenbouwkundige voorschriften' is bindend. De tekst en de figuren in de kolom 'Toelichting' dienen samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen als interpretatiekader, maar zijn niet verordenend. De figuren geven een illustratieve weergave van de desbetreffende bepalingen en vormen geen uitgewerkte ontwerpen.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones, tenzij anders is bepaald. In de bestemmingszones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende bestemmingszone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

De stedenbouwkundige voorschriften moeten samen worden bekeken met het verordenende grafisch plan (bestemmingsplan). De gegevens op het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften vormen samen één geheel en vullen elkaar aan.

Terminologie

Begrip	Definitie
Activiteit	Het feitelijk gebruik (de werking) van een onroerend goed of een gedeelte daarvan.
Bedrijfsgebouw	Een gebouw waarbinnen een ambachtelijke en/of industriële activiteit plaatsvindt of waarbinnen aan de ambachtelijke en/of industriële hoofdactiviteit verbonden bedrijfsactiviteiten zijn ondergebracht waaronder opslag, technische installaties, representatieve bedrijfsruimten en personeelsruimten.
Bouwhoogte	De hoogte van een gebouw of constructie die gemeten wordt vanaf het niveau van het vloerpeil van het gelijkvloers tot het hoogste punt van het gebouw of constructie.
Bruto bebouwde oppervlakte	Het geheel van alle gelijkvloerse overdekte constructies.
Constructie	Een gebouw, bouwwerk, vaste inrichting, verharding, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.
Groendak	Een begroeid dak dat minstens bestaat uit een wortelwerende beschermlaag, een drainagelaag, een substraatlaag en een vegetatielaag.
Kroonlijsthoogte	De hoogte van een gebouw dat gemeten wordt vanaf het niveau van het vloerpeil van het gelijkvloers tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst. Het betreft in feite het snijvlak tussen de gevel en het dak.
Langzaam verkeer	Verkeer bestaande uit niet-gemotoriseerde voertuigen, fietsers en voetgangers.
Maaiveldniveau	De hoogte van het natuurlijke of afgewerkte grondoppervlak van een terrein zoals een tuin, een weg of een verharding. Het maaiveldniveau kan verschillen van het straatniveau.
Nokhoogte	De hoogte van een gebouw die gemeten wordt vanaf het niveau van het vloerpeil van het gelijkvloers tot het hoogste punt van een schuin dak.
Representatieve bedrijfsruimte	Een representatieve bedrijfsruimte is een deel van een bedrijfsgebouw dat de uitstraling en professionaliteit van een onderneming weerspiegelt – vaak gericht op klanten, zakenrelaties of het personeel – zoals een moderne ontvangsthal, kantoorruimtes, een toonzaal, een presentatieruimte of een verzorgd kantoorgebouw dat past bij de merkidentiteit, in tegenstelling tot puur functionele ruimtes zoals magazijnen en productiegebouwen.

Begrip	Definitie
Reservegebied voor economische activiteiten	Een reservegebied voor economische activiteiten is een gebied dat op lange termijn voorbehouden wordt voor economische functies, waarbij de concrete invulling en ontwikkelingsmogelijkheden afhankelijk zijn van toekomstige ruimtelijke behoeften, de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de beleidsmatige afweging op het moment van activering van het gebied. Het gebied fungeert als ruimtelijke reserve voor lokaal verweefbare economische activiteiten, ambachtelijke bedrijvigheid, productie, opslag, logistieke ondersteuning of aanverwante functies, voor zover deze verenigbaar zijn met de omgeving en geen onaanvaardbare hinder veroorzaken voor omliggende functies. In afwachting van een eventuele herontwikkeling kunnen tijdelijke inrichting, buffering, landschappelijke integratie, open ruimtefuncties of overgangsgebruik worden toegelaten, voor zover deze de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied niet hypothekeren.
Technische installatie	Een technische installatie is een installatie of een zelfstandig onderdeel ervan die geen verblijfsfunctie hebben, zuiver utilitair zijn en bijdragen tot de technische werking van een gebouw, zoals HVAC (heating, ventilation, airconditioning) en liften.
Verharding	Een constructie die dient om voldoende stabiliteit te geven waardoor de ondergrond harder wordt en/of beter toegankelijk. Dit kan een harde laag zijn, zoals beton of asfalt, maar ook een laag gestabiliseerd zand of zelfs een dikke laag kiezel (zogenaamde halfverhardingen).

ARTIKEL 0 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

0.1 Overgangsmaatregelen

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP, zijn aan bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte zone-eigen constructies die niet voldoen aan de stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften van dit RUP, steeds volgende werken en handelingen toegelaten: - onderhoudswerken; - verbouwen binnen het bestaande vergunde of vergund geachte volume. §2. Bij herbouwen en/of uitbreiden van bestaande vergunde of vergund geachte constructies, moeten de nieuwe constructies beantwoorden aan alle stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften van dit RUP. §3. De bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten en/of functies kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten en/of functies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van dit RUP.	<i>De overgangsmaatregelen zijn bedoeld voor niet-zonevreemde constructies. Voor zonevreemde constructies, gelegen binnen de plancontour van dit RUP, gelden steeds de decretaal vastgelegde zonevreemde basisrechten.</i> <i>Voor de definitie van 'hoofdzakelijk vergund', 'onderhoudswerken', 'verbouwen' en 'herbouwen' wordt verwezen naar de bepaling uit de VCRO.</i>

0.2 Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen zijn in alle bestemmingszones toegelaten voor zover de schaal en bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de essentie en de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.	<i>Onder werken en constructies van openbaar nut wordt onder andere verstaan (niet limitatief): (onderhoud en inspectie van) waterlopen, groenzones, straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, zendmasten, rioleringen en andere ondergrondse constructies.</i> <i>Onder milieutechnische ingrepen worden onder meer het omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan rioleringen en pompinstallaties en het aanleggen en inrichten van waterbufferbekkens (al dan niet ondergronds) begrepen.</i>

0.3 Integraal waterbeheer

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. In alle bestemmingszones zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en de gescheiden behandeling en afvoer van afvalwater. Tenzij expliciet beschreven in de voorschriften van de betrokken bestemmingszone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.	

HGB

ARTIKEL 1 ZONE VOOR HISTORISCH GEGROEID BEDRIJF

*Dit **grondvlak** behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'Bedrijvigheid'*

1.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. De zone is bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van de huidige historisch gegroeide bedrijfsactiviteiten voor de productie en bijhorende verkoop van bouwmaterialen. De volgende hoofdactiviteiten zijn toegelaten: - productie, bewerking en verwerking van goederen; - verwerking en bewerking van grondstoffen (met inbegrip van delfstoffen); - opslag van (afgewerkte) goederen en grondstoffen. §2. Daarnaast zijn volgende nevenactiviteiten toegelaten in zoverre deze ondergeschikt en gekoppeld zijn aan de bedrijfsactiviteiten: - representatieve bedrijfsruimten; - personeelsruimten; - een bedrijfswoning. De bedrijfswoning is een eengezinswoning voor de zaakvoerder, conciërge of bewakingspersoneel met een strikt residentieel karakter en vormt een één en ondeelbaar geheel met het bedrijf. §3. De volgende activiteiten zijn niet toegelaten: - autonome kleinhandel; - autonome kantoren. §4. De activiteiten zijn toegelaten voor zover ze door hun aard, verkeersgeneratie en/of schaal verenigbaar zijn met de omliggende woonomgeving. De activiteiten mogen ook geen abnormale hinder veroorzaken voor de omgeving, met inbegrip van lichthinder, geluidshinder, stofhinder en geurhinder. Ze moeten voldoen aan de voorschriften die door de overheid ter zake nu en in de toekomst worden opgelegd. §5. Als de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet, geldt de nabestemming reservegebied voor economische activiteiten.	<i>Het RUP wordt opgemaakt in functie van het bestaande bedrijf Van de Velde Beton. De bestaande bedrijvigheid is historisch gegroeid. Het RUP biedt een juridisch en ruimtelijk kader voor het behoud van de bestaande bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie conform het verleende planologisch attest van 22 juni 2021. Via het planologisch attest (en de hieruit volgende omgevingsvergunning) zijn al een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt voor de optimalisatie van de bedrijfsvoering en de herinrichting van de site die zorgen voor een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte.</i> <i>Personeelsruimten omvatten onder meer (niet limitatief): sanitaire ruimten, eetzaal en kleedkamers.</i> <i>Het principe dat de woongelegenheid een één en ondeelbaar geheel vormt met de bedrijfsactiviteiten betekent dat de woning niet kan afgesplitst worden en dat een woning nooit zonder bedrijfsgebouw kan opgericht worden.</i> <i>De vestiging van louter kleinhandel en niet-complementaire autonome kantoren is niet wenselijk. Dit houdt in dat er steeds een verwerkende activiteit moet worden uitgevoerd. Een verkoop in relatie tot de eigen activiteiten en producten is mogelijk als ondergeschikte functie bij het bedrijf.</i> <i>De activiteiten moeten afgestemd worden op de ligging nabij een woonomgeving waarbij aandacht moet zijn voor de verschillende vormen van hinder van de activiteit en ook de mobiliteitsbewegingen verenigbaar moet blijven.</i> <i>Bij de stopzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten moet een nieuwe ruimtelijke afweging uitmaken welke economische activiteiten in de toekomst kunnen plaatsvinden (bv. kleine en middelgrote ondernemingen, kleinschalige ambachten, verweefbare bedrijvigheid, ...) binnen de bestaande woonomgeving.</i> <i>Met de stopzetting van de bedrijfsactiviteiten op deze locatie wordt bedoeld: de vrijwillige stopzetting, het faillissement, de vereffening van het bedrijf of de herlokalisatie van het bedrijf. De omstandigheid dat het bedrijf verandert van eigenaar (overname), van privaatrechtelijke vorm of van naam kan op zichzelf niet beschouwd worden als een stopzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten.</i>

1.2 Externe veiligheidsrisico's

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten.	Deze bepaling slaat op alle inrichtingen die vallen onder toepassing van de Seveso-wetgeving, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen. Momenteel zijn er geen Seveso-inrichtingen gevestigd op deze locatie en ook in de toekomst worden Seveso-inrichtingen niet toegelaten.

1.3 Inrichting

1.3.1 Bebouwing

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting															
Bezettingsgraad §1. De totale bruto bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 6.000m². §2. De bebouwing kan enkel toegelaten worden binnen de aangegeven zone voor gebouwen (ARTIKEL 0) op het grafisch plan.	De bruto bebouwde oppervlakte geldt als ruimtelijk maximum binnen de volledige bestemmingszone en houdt rekening met de (deels gerealiseerde) omgevingsvergunning in uitvoering van het planologisch attest. Dit betekent dat ten opzichte van de huidige toestand (incl. de bebouwing die is vergund op 13 januari 2023) er maximaal 1.432m² kan worden bijgebouwd. In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de bezettingsgraad op het huidige bedrijfsterrein en het toekomstige bedrijfsterrein (= de bestemmingszone). <table><tr><th>Bezettingsgraad</th><th>Huidige toestand</th><th>Gewenste toestand</th></tr><tr><td>Bebouwde oppervlakte</td><td>4.568m²</td><td>max. 6.000m²</td></tr><tr><td>Verharde oppervlakte</td><td>12.672m²</td><td>max. 12.375m²</td></tr><tr><td>Onbebouwde en onverharde oppervlakte</td><td>360m²</td><td>min. 3.400m²</td></tr><tr><td>Bedrijfsterrein / Bestemmingszone</td><td>17.600m²</td><td>21.775m²</td></tr></table> De toegelaten bebouwing (inclusief de bedrijfswoning) dient zich te beperken tot de daarvoor voorziene overdrukzone.	Bezettingsgraad	Huidige toestand	Gewenste toestand	Bebouwde oppervlakte	4.568m²	max. 6.000m²	Verharde oppervlakte	12.672m²	max. 12.375m²	Onbebouwde en onverharde oppervlakte	360m²	min. 3.400m²	Bedrijfsterrein / Bestemmingszone	17.600m²	21.775m²
Bezettingsgraad	Huidige toestand	Gewenste toestand														
Bebouwde oppervlakte	4.568m²	max. 6.000m²														
Verharde oppervlakte	12.672m²	max. 12.375m²														
Onbebouwde en onverharde oppervlakte	360m²	min. 3.400m²														
Bedrijfsterrein / Bestemmingszone	17.600m²	21.775m²														

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Gabarit §3. De kroonlijsthoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 9m. Bij gebruik van hellende daken bedraagt de nokhoogte maximaal 12m. Een afwijking hierop is mogelijk voor technische installaties op voorwaarde dat ze niet meer dan 3m boven de nok van het gebouw uitsteken. De bouwhoogte van silo's bedraagt maximaal 18m. De bouwhoogte van een mengcentrale bedraagt maximaal 21m. §4. De dakvorm is vrij te bepalen. De dakhelling bedraagt maximaal 25°. Een afwijking hierop is mogelijk voor de representatieve bedrijfsruimten en de bedrijfswoning. De dakconstructies moeten geschikt zijn voor inrichtingen op vlak van duurzame energie. Alle daken dienen te worden voorzien van een bedekking uit duurzame materialen. Groendaken zijn toegelaten. Technische installaties en constructies op het dak dienen esthetisch te worden weggewerkt ten opzichte van de omgeving, tenzij dit om technische redenen niet mogelijk is.	<i>De maximale bouwhoogte is afgestemd op de bestaande en vergunde bouwhoogten van de bedrijfsgebouwen en houden rekening met de afstand tot de perceelsgrenzen en de inpassing in de omgeving (excessen vermijden).</i> <i>Voor bijzondere gebouwen en constructies zoals de silo's en de mengcentrale die gerelateerd zijn aan de bedrijfsactiviteiten is het verantwoord om hogere bouwhoogtes toe te laten. De toegelaten bouwhoogtes zijn afgestemd op de vergunde bouwhoogten.</i> <i>Voor bedrijfsgebouwen zijn platte of licht hellende daken mogelijk. De dakhelling wordt bewust beperkt opdat de dakoppervlakte optimaal benut kan worden voor de opvang van hemelwater ten dienste van hergebruik, de inrichting van groendaken ten dienste van waterberging of de plaatsing van fotovoltaïsche panelen.</i> <i>Voor de representatieve bedrijfsruimten (zoals een receptie, kantoren, vergaderzalen en toonzalen) en de bedrijfswoning, die verhoudingsgewijs een meer beperkte oppervlakte beslaan, is de dakvorm vrij. De vrijere dakvorm kan mede worden ingezet om deze delen als architecturale accenten in de bebouwing uit te spelen.</i> <i>Er moet naar gestreefd worden om de dakconstructies met voldoende draagkracht uit te voeren zodat een plaatsing van fotovoltaïsche panelen over de volledige oppervlakte mogelijk is, alsook de inrichting van groendaken.</i> <i>Technische installaties en constructies op het dak omvatten onder meer (niet limitatief): groendaken, fotovoltaïsche zonnepanelen, zonneboilers, brandmuren en schoorstenen. Deze installaties en constructies zijn niet zichtbaar voor de omgeving.</i>

1.3.2 Onbebouwde ruimte

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Verharding §1. De onbebouwde oppervlakte mag enkel ingericht worden met verhardingen ten dienste van de toegelaten functies of activiteiten. De totale oppervlakte aan verharding bedraagt maximaal 12.375m². §2. Verhardingen dienen te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. Niet waterdoorlatende materialen kunnen enkel worden aangelegd indien er geen alternatieven zijn voor de functie die deze verharding moet vervullen.	<i>De maximale toegelaten oppervlakte aan verharding geldt als ruimtelijk maximum binnen de volledige bestemmingszone en houdt rekening met de (deels gerealiseerde) omgevingsvergunning in uitvoering van het planologisch attest. De verharding omvat (onder meer) toegangswegen, circulatieruimte, opslagruimte en parkeerplaatsen.</i> <i>Binnen de gehele zone, met uitzondering van de bufferzone (ARTIKEL 1.6), kunnen verhardingen voorzien worden in functie van bedrijfsactiviteiten (parkeren, circulatie, stallen van materieel, buitenopslag, ...). Het aanleggen van verhardingen dient te gebeuren met oog op een zo beperkt mogelijke beïnvloeding van de waterhuishouding. Dit kan door een oordeelkundige inrichting van de verharde buitenruimten of door te kiezen voor waterdoorlatende materialen, tenzij dit bijvoorbeeld omwille van toegankelijkheid, milieutechnische redenen of stabiliteit niet mogelijk is. De gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake hemelwater dienen steeds nageleefd te worden.</i>
Groen §3. De onbebouwde en onverharde oppervlakte dient ingericht te worden als een kwalitatieve groene ruimte die de inpassing van de site in zijn omgeving bevordert. De totale onbebouwde en onverharde oppervlakte bedraagt minimaal 3.400m². De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met streekeigen soorten die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities en de bedrijfsactiviteiten. §4. Langs de grenzen van het bedrijfsterrein, zoals aangeduid op het grafisch plan, dient een bufferzone (zie ARTIKEL 1.5) te worden voorzien.	<i>De minimale oppervlakte aan onbebouwde en onverharde oppervlakte geldt als ruimtelijk minimum binnen de volledige bestemmingszone. Groenelementen omvatten onder meer grasperken, plantvakken, hagen, bomen of opgaand groen zoals klimplanten. Onverharde en groene parkeerplaatsen worden hierin niet meegerekend.</i>
Opslag §5. De opslag buiten de bedrijfsgebouwen is toegelaten tot een hoogte van maximaal 5m. De opslag van losse granulaten in open lucht dient in afgesloten bunkers te gebeuren.	<i>Het visueel afschermen van de buitenopslag gebeurt door de aanwezige bebouwing en door de te voorziene bufferzone (inclusief geluidsscherm).</i> <i>Om stofhinder te beperken, dient de opslag van losse granulaten te gebeuren in afgesloten bunkers, en indien mogelijk tevens overdekt.</i>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Verlichting §6. Verlichting is toegelaten in functie van veiligheid en toegankelijkheid van het bedrijfsterrein. De verlichting is beperkt tot de werkingsuren van de exploitatie. De lichtstralen mogen enkel neerwaarts of zijdelings op het bedrijfsterrein gericht worden. De inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting, ...) moet zo geconcipieerd zijn dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.	<i>De verlichting van het terrein wordt beperkt tot de uren waarop het bedrijf werkzaam mag zijn. Sensorgestuurde veiligheidsverlichting vormt hierop een uitzondering. Het goed africhten van de verlichting op het bedrijfsterrein is een belangrijke en doeltreffende maatregel om hinder naar de burens toe te beperken.</i>

1.3.3 Mobiliteit

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Het parkeeraanbod voor werknemers en bezoekers dient te worden afgestemd op de aard en schaal van de bedrijfsactiviteiten, zowel voor personenwagens en fietsers, als voor eigen bedrijfsvoertuigen.	<i>Bij de inschatting van het parkeeraanbod voor de werknemers moet uitgegaan worden van een realistische modal split, die rekening houdt met de woonplaats van de werknemers. Afstanden van 5km tot 25km (gewone fiets - elektrische fiets) zijn fietsafstanden die haalbaar zijn. Fietsgebruik op deze afstanden moet gestimuleerd worden, voor minstens een gedeelte van het jaar. Om deze reden moet het bedrijf een aantal overdekte fietsstallplaatsen voorzien, in verhouding tot het aantal werknemers.</i>
§2. Het parkeeraanbod voor personenwagens dient gebundeld te worden binnen de bestaande parking (zie ARTIKEL 1.5), zoals aangeduid op het grafisch plan.	<i>In functie van efficiënt en duurzaam ruimtegebruik worden parkeerplaatsen voor personenwagens op eigen terrein ingericht in de vorm van een gebundelde parking.</i>
§3. De ontsluiting van het bedrijfsterrein bestaat uit maximaal 3 toegangen (zie ARTIKEL 1.7).	

1.4 Zone voor gebouwen



Deze **overdruk** heeft geen eigen categorie, maar volgt de categorie van gebiedsaanduiding van de grondkleur

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Binnen deze zone dienen alle bedrijfsgebouwen te worden opgericht. De inplanting van bovengenoemde bedrijfsgebouwen dient maximaal gebundeld of geclusterd te worden. Buiten deze zone worden geen bedrijfsgebouwen toegelaten.	<i>Het bundelen of clusteren van de bedrijfsgebouwen kadert in het streven naar zuinig en efficiënt ruimtegebruik.</i>

1.5 Parking



Deze **overdruk** heeft geen eigen categorie van gebiedsaanduiding, maar volgt de categorie van het grondvlak

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Binnen deze zone dient een ruimtelijk geïntegreerd aanbod aan parkeerplaatsen te worden gerealiseerd voor personeel en bezoekers. Per 100m² bruto bebouwde oppervlakte dient er minimaal 1 parkeerplaats voor personenwagens te worden voorzien.	<i>Om de parkeerdruk op het openbaar domein te vermijden dienen de parkeerplaatsen op privaat terrein te worden voorzien in functie van personeel (woon-werkverkeer) en/of zakelijke bezoekers. Het parkeren en stallen van meer omvangrijke bedrijfsvoertuigen (bv. vrachtwagens, werkmachines) dient te gebeuren op het bedrijfsterrein zelf, buiten deze zone.</i>
§2. Binnen deze zone dient een overdekte fietsenstalling, met oplaadpunten voor elektrische fietsen en ruimte voor buitenmaatse fietsen, te worden opgericht. Per 2 werknemers dient er minimaal 1 fietsstalplaats te worden voorzien.	<i>Een kwalitatieve fietsenstalling is verplicht op te richten.</i>
§3. De ruimte die niet in beslag wordt genomen voor circulatie en voor parkeren moet voorzien worden van beplanting met streekeigen soorten die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities en de bedrijfsactiviteiten.	

1.6 Bufferzone



Deze **overdruk** heeft geen eigen categorie, maar volgt de categorie van gebiedsaanduiding van de grondkleur

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Binnen deze zone dient een groenbuffer aangelegd te worden die moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en beheersing van hinder. De groenbuffer dient vrij te zijn van bebouwing en constructies, met uitzondering van constructies voor waterbeheersing, constructies voor geluidswering en een doorgang naar de parking (zie ARTIKEL 1.5). Deze constructies en de doorgang mogen evenwel het functionele karakter van de groenbuffer niet aantasten. De breedte van de groenbuffer bedraagt minimaal 5m. §2. Om een afschermende functie te kunnen vervullen moet de buffer een dichte structuur hebben, minstens opgebouwd uit een combinatie van een bodembedekkende kruidlaag, heesters en hoogstammig groen met de noodzakelijke verscheidenheid. De beplanting dient over de volledige lengte te worden aangelegd op een uniforme wijze met streekeigen soorten die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities en de bedrijfsactiviteiten. Bestaande waardevolle, niet invasieve beplantingen (solitaire bomen, bomenrijen of gegroepeerde bomen, heesters en struiken) dienen behouden te worden en geïntegreerd te worden in deze landschappelijke buffer. §3. In de groenbuffer dient, langs de zijde van het bedrijfsterrein, een geluidswerend scherm te worden geïntegreerd. De hoogte van deze constructie bedraagt minimaal 4m. §4. Aan de kruispunten met de Schaapheuzel mag de hoogte van de groenbuffer (beplanting en geluidswering) over de eerste 12m maximaal 0,75m bedragen om de zichthoeken te vrijwaren. §5. Transparante afsluitingen tot maximaal 2m zijn toegelaten, mits ze het groene karakter en de bufferende functie niet hinderen.	<i>De groenbuffer behoort tot het bedrijfsterrein en vormt de overgang tussen het bedrijfsterrein en de aangrenzende bestemmingen. De groenbuffer heeft een esthetische en afschermende functie met als doel de inpassing van de activiteiten binnen het gebied in de omgeving te bevorderen.</i> <i>Een doorgang naar de parking mag gerealiseerd worden. De doorgang doorheen de groenbuffer moet daarbij zo beperkt mogelijk worden gehouden.</i> <i>De groenbuffer wordt – conform de bepalingen met betrekking tot biodiversiteit – samengesteld uit streekeigen (of indien niet beschikbaar inheems) en standplaatsgeschikte beplantingen. De groenbuffer moet zodanig aangeplant en beheerd worden dat de afscherming van de bedrijfsactiviteiten gegarandeerd wordt.</i> <i>De buffer moet gecombineerd worden met geluidswering. De geluidswering wordt geplaatst aan de binnenzijde van de buffer (zijde van het bedrijfsterrein). Het overige gedeelte van de groenbuffer wordt dan aangeplant in functie van een visuele afscherming en een landschappelijke inpassing.</i> <i>Omwille van de veiligheid is de goede zichtbaarheid van en naar de kruispunten van de Schaapheuzel met de N47 en de Heerbaan essentieel. De richtlijn voor oprijzicht aan kruispunten van het Agentschap Wegen en Verkeer stelt dat geen zichtbelemmerende elementen aanwezig mogen zijn boven 0,75m hoogte.</i>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§6. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning, na inwerkingtreding van dit RUP, moet de buffer aangelegd en beplant zijn. De werken en handelingen voor het aanleggen van de buffer dienen deel uit te maken van deze omgevingsvergunningsaanvraag.	<i>De groenbuffer dient verder gerealiseerd te worden bij de verdere ontwikkeling van het bedrijf(sterrein) in noordelijke en/of zuidwestelijke richting.</i>

1.7 Ontsluiting



Deze **symbolische aanduiding** heeft geen eigen categorie, maar volgt de categorie van gebiedsaanduiding van de grondkleur

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. De ontsluiting van het terrein voor personeel en bezoekers (personenverkeer) is gericht op de Heerbaan. De ontsluiting bestaat uit één toegang die voorzien wordt ter hoogte van de indicatieve aanduiding op het grafisch plan.	<i>De ontsluiting voor het personeel en de bezoekers verloopt via de reeds bestaande toegang aan de Heerbaan.</i>
§2. De ontsluiting van het terrein voor bedrijfsvoertuigen en leveranciers (vrachtverkeer) is gericht op de Schaapheuzel. De ontsluiting bestaat uit maximaal twee toegangen die voorzien worden ter hoogte van de indicatieve aanduidingen op het grafisch plan. De toegang ter hoogte van de mengcentrale dient ingericht te worden met een afzonderlijke in- en uitrit.	<i>De toegang voor het vrachtverkeer van de eigen bedrijfsvoertuigen en de leveranciers verloopt via maximaal twee toegangen aan de Schaapheuzel. In functie van het vrachtverkeer voor de mengcentrale zorgt een gescheiden in- en uitrit met wachtzone voor een goede doorstroming en een veilige verkeersafwikkeling op het terrein. Om de verkeersveiligheid te verbeteren is het aangewezen om de in- en uitrit duidelijk leesbaar te maken in het straatbeeld.</i>

1.8 Hinderaspecten

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Alle noodzakelijke maatregelen dienen te worden genomen zodat de omgeving geen storende hinder ondervindt door geluid, licht, stof, geur of trillingen. §2. Waar dit ruimtelijk realiseerbaar is, dient ter hoogte van de bestaande vergunde woningen die bij inwerkingtreding van het RUP nog aanwezig zijn binnen het plangebied, een tijdelijke buffering behouden of gerealiseerd te worden zolang deze percelen geen effectief deel uitmaken van het bedrijfsterrein. Deze buffering heeft tot doel de visuele hinder, stofhinder en geluidshinder afkomstig van de bedrijfsactiviteiten maximaal te beperken. §3. In functie van het beoordelen van de aanvraag van een omgevingsvergunning dienen minstens volgende kwaliteitscriteria door de aanvrager te worden verantwoord: - de verkeersimpact dient beheersbaar te zijn; - de parkeerbehoefte dient op het terrein te worden opgelost; - de maatregelen die genomen worden zodat de omgeving geen storende hinder ondervindt door geluid, licht, stof, geur of trillingen.	<i>Met storende hinder wordt niet de hinder bedoeld die uitgaat van de normale bedrijfsvoering van de bestaande bedrijfsactiviteiten.</i> <i>Deze verantwoording maakt deel uit van de beschrijvende nota van de omgevingsvergunningsaanvraag.</i>



ARTIKEL 2 ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

*Dit **grondvlak** behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'Lijninfrastructuur'*

2.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Het gebied is bestemd voor openbare infrastructuur en aanhorigheden voor langzaam verkeer.	<i>Het gebied omvat de bestaande buurtweg (voetweg nr. 22) tussen de Heerbaan en de Steenweg.</i>

2.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Werken, handelingen en wijzigingen §1. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van een verbinding voor langzaam verkeer en aanhorigheden. Inrichtingsprincipes §2. Het profiel, materiaalgebruik en inrichting moeten afgestemd zijn op de functie als langzame verkeersverbinding. Bij de inrichting moet rekening gehouden worden met een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer als aan sociale veiligheid. Als verharding komen enkel materialen in aanmerking die een hoog wandel- en of rijcomfort aan de fietser of voetganger bieden, inclusief waterdoorlatende materialen. §3. De minimale breedte van de verbinding is 1,65m.	<i>De breedte is gebaseerd op de theoretische breedte zoals bepaald in de Atlas der Buurtwegen.</i>

PLANPLUS

UITBUNDIG STEDENBOUWKUNDIG!

D
STEDEN
BOUWER



DE
LAND
METER

Weverstraat 29 bus 1
1730 Asse
BE 0463.478.470

T +32 (0)2 532 23 32
M info@plan-plus.be
W www.plan-plus.be