

RUP 'Gedeeltelijke herziening BPA Zonevreemde bedrijven'
Gemeente Bree

Stedenbouwkundige voorschriften
Ontwerp versie DV- maart 2018

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting van 05-03-2018

Ondertekenaars,

Stefan Goclon
Gemeentesecretaris

Stefan Daniels
Voorzitter gemeenteraad

COLOFON

Opdracht:

RUP 'gedeeltelijke herziening BPA
Zonevreemde bedrijven'

Opdrachtgever:

Gemeente Bree
Vrijthof 10
3960 Bree

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Berchem (Antwerpen)
T : +32(0)3 221 55 00
F : +32 (0)3 221 55 01
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Hasselt
Kempische
steenweg 293 b32
3500 Hasselt

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

4213863056.docx

Datum:

Jan 2017
Maart 2017
Juni – augustus 2017
September 2017
Maart 2018

status / revisie:

concept
voorontwerp
aanpassing
Ontwerp VV
Ontwerp DV

Vrijgave:

Koen Janssens, Expert ruimtelijk planner

Controle:

Marijke Gorissen, account manager

Projectmedewerkers:

Koen Janssens, Expert ruimtelijk planner
Marijke Gorissen, account manager
Wouter Impens, ruimtelijk planner

© Antea Group 2018

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Inhoud

<i>Inhoud</i>	3
<i>Artikel 0 Algemene bepalingen</i>	4
<i>Deelgebied bedrijventerrein</i>	11
<i>Artikel 1 Zone voor lokaal bedrijventerrein</i>	12
<i>Artikel 2 Zone voor representatieve bedrijfsruimte</i>	15
<i>Artikel 3 Zone voor buffer</i>	16
<i>Artikel 4 Nabestemming zone voor buffer</i>	18
<i>Deelgebied WUG Vostert</i>	19
<i>Artikel 1 Zone voor Agrarisch gebied</i>	20

Artikel 0 Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichtend gedeelte	Essentiële aspecten	Verordenend gedeelte
		<p>0.1 Voorschriften</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p> <p>0.2 Schaal en maatvoering</p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van GRB ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. De op het plan expliciet weergegeven maten zijn bindend.</p> <p>0.3 Bestaande gebouwen en constructies</p> <p>Aan de bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die al of niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaande vergunde volume. Uitbreiding van het bestaande vergunde volume is toegelaten voor zover de nieuwe volumes beantwoorden aan de inrichtings- en beheervoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>Bij herbouw van het gebouw moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de inrichtingsvoorschriften voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>

		<p>De bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte functies kunnen behouden blijven. Nieuwe functies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>0.4 <i>Nieuwe gebouwen en constructies</i></p> <p>Alle constructies en gebouwen op te richten langsheen het openbaar domein, kunnen slechts gerealiseerd worden indien dit een voldoende uitgeruste weg is.</p> <p>0.5 <i>Gebouwen en constructies voor openbaar nut</i></p> <p>Binnen het gehele plangebied is de aanleg van ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, multimedia en riolering toegestaan.</p> <p>Kleinschalige gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut, kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits de kleinschaligheid hiervan gewaarborgd is en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan de voorschriften van het betrokken gebied.</p> <p>0.6 <i>Aandacht voor beeldkwaliteit en integratie in de omgeving</i></p> <p>De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of voldaan wordt aan de vereiste beeldkwaliteit en de integratie in de omgeving. Beide aspecten worden getoetst en gemotiveerd in het dossier. De toetsing van de beeldkwaliteit gebeurt op het vlak van de vorm, kleur, materiaalgebruik en integratie van het ontwerp in bestaande landschapsstructuren en KLE's. Doel is het uitwerken van een samenhangend geheel dat de kwaliteit en de identiteit van de gevels ten aanzien van het omliggende landschap en het publieke domein versterkt.</p>
--	--	--

		<p>0.7 Duurzaam (ver)bouwen</p> <p>Alle verbouwingen, nieuwe gebouwen, constructies en infrastructuur dienen op een duurzame wijze te worden opgericht. De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of hieraan wordt voldaan. Bij de beoordeling hiervan worden daarbij minstens de volgende criteria afgewogen:</p> <p>Zuinig ruimtegebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het bouwen van nieuwe gebouwen op een compacte manier. - Het vermijden van onbenutte restruimten. - Het verweven van meerdere functies binnen een zelfde ruimte. - Het stapelen van gebouwen, constructies en functies. <p>Waterhuishouding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het voldoen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aan de vigerende decretale bepalingen met betrekking tot het integraal waterbeleid. - Het gebruik van (semi-)waterdoorlatende verhardingen bij het aanleggen van buiteninfrastructuur. Element-verharding dient te worden uitgevoerd met een ruime voeg en uitsparingen in de elementen, zodat het water maximaal kan infiltreren. Bepaalde delen kunnen volledig aangelegd worden in niet-waterdoorlatende verhardingen in functie van vigerende sectorale wetgeving, veiligheidsvoorschriften, een ongeschikte bodemgesteldheid, milieutechnische redenen of normen voor de toegankelijkheid voor andersvaliden. - Niet-functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. <p>Reliëf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij wijzigingen of nieuwe realisaties op het terrein dient maximaal uitgegaan van het behoud van het bestaande reliëf, waarbij rekening wordt gehouden met de overgang naar de aanpalende percelen. - Eventuele reliëfwijzigingen mogen de natuurlijke waterhuishouding van het terrein niet verstoren. <p>Opwekken van hernieuwbare energie</p>
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> - Constructies voor het opwekken van hernieuwbare energie dienen te worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen. <p>0.8 Verlichting</p> <p>De verlichting van de gebouwen en terreinen dient te gebeuren in functie van veiligheid en toegankelijkheid. Bij de plaatsing van de verlichting en de keuze van het type verlichting dient rekening gehouden te worden met het beperken van de lichthinder voor de omgeving en aanwezige nachtfauuna zoals vleermuizen. De verlichting wordt bij voorkeur neerwaarts gericht, strooilicht dient te worden vermeden.</p> <p>0.9 Uithangbord</p> <p>Uithangborden zijn toegelaten en voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een uithangbord kan indirect worden verlicht of van buitenaf op het uithangbord schijnend. - Een uithangbord kan tot 25 % van de geveloppervlakte bedragen en dient in dat geval te worden bevestigd op de gevel; - Een vrijstaand uithangbord op palen of gelijkaardige steunen dient op minimaal 3m van de bedrijfskavelgrens te staan; - De maximumhoogte voor een vrijstaand uithangbord is 4m met een maximumoppervlakte van 5m²; - Het aanbrengen van uithangborden op de daken van de gebouwen is verboden. <p>Publiciteitsinrichtingen zijn niet toegelaten.</p> <p>0.10 Begripsomschrijving</p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid van de voorschriften is hierbij volgende verklarende begrippenlijst toegevoegd:</p> <p>Bebouwingspercentage: (terreinbezetting) de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één zone ten aanzien van de oppervlakte van de zone.</p>
--	--	--

		<p>Bestaande activiteiten: de vergunde, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte bedrijfsactiviteiten op het moment van goedkeuring van voorliggend RUP.</p> <p>Bestemming: een doeleinde van ruimtegebruik gedetailleerd tot op het niveau van een zone, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften.</p> <p>Bijgebouw: het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, in gebruik voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan.</p> <p>Bouwdiepte: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de bouwlijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten inclusief balkons en/of terrassen.</p> <p>Bouwhoogte: de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok.</p> <p>Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar).</p> <p>Elementverharding: een verharding van het grondoppervlak door het gebruik van natuurstenen, betonstenen, klinkers, grasraategels of andere vaste elementen in verband gelegd met een open voeg;</p> <p>Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <p>Hoofdgebouw: het gebouw dat door zijn constructie, afmetingen of gebruik als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.</p> <p>Kavel: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars dat samen met de gebouwen een ononderbroken ruimtelijk geheel vormen.</p> <p>Kleine landschapselementen (KLE): alle individuele biotische onderdelen met een beperkte oppervlakte of een klein volume, die het landschap mee opbouwen en er een inhoud en identiteit aan geven.</p>
--	--	--

		<p>Kroonlijst: de snijlijn tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.</p> <p>Kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand bij een plat dak.</p> <p>Losse verharding: een verharding van het grondoppervlak door het gebruik van niet gebonden granulaten zoals dolomiet, boskiezel of steenslag.</p> <p>Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming en daardoor steeds minder dan de helft van de hoofdbestemming bedraagt.</p> <p>Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.</p> <p>Openbaar nut: een functie die het algemeen nut dient.</p> <p>Op dezelfde plaats: de nieuwe woning moet opgericht worden op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen.</p> <p>Publiciteitsinrichting: Publiciteitsinrichtingen maken reclame voor een niet ter plaatse gevestigde firma of activiteit. Bijvoorbeeld de naam van een biermerk op een café.</p> <p>Rooilijn: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.</p> <p>Uithangbord: Uithangborden maken bekend welke activiteit ter plaatse wordt uitgeoefend. Bijvoorbeeld de naam van een automerk op de gevel van de garage.</p> <p>Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor tenminste zestig procent behouden worden.</p> <p>Vergunde constructie: een constructie waarvan de kenmerken en functies overeenstemmen met de stedenbouwkundige vergunning(en) en andere bouwvergunning(en) die ervoor zijn afgeleverd.</p> <p>Verhardingen: Alle bodembedekkingsmaterialen en –behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken.</p>
--	--	--

		<p>Verhardingspercentage: verhouding van alle verharde oppervlaktes samen ten aanzien van het terrein</p> <p>Verkrot: woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.</p> <p>Vloeroppervlakte: de som van de vloeroppervlakken of de denkbeeldige oppervlakte indien er geen vloerplaat aanwezig is, op alle bouwlagen in een gebouw – gemeten tussen de buitenzijde van de gevels – boven het maaiveld vanaf een vrije hoogte van 1.50m, terrassen niet inbegrepen.</p> <p>Woongelegenheden: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.</p> <p>Zichtgevel: van op het openbaar domein of van in de tuinzone waarneembare gevel die afgewerkt dient te worden met duurzame gevelmaterialen zoals baksteen, ...</p> <p>Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</p>
--	--	--

Deelgebied bedrijventerrein

Artikel 1 Zone voor lokaal bedrijventerrein

Richtinggevend		Verordenend
Toelichtend gedeelte	Essentiële aspecten	Verordenend gedeelte
<p>De zone kan verder worden uitgebouwd met lokale bedrijven, Seveso inrichtingen worden expliciet uitgesloten.</p> <p>Het is niet de bedoeling om per bedrijf een bedrijfswoning toe te staan – er kunnen in het totaal binnen het plangebied maximaal twee bedrijfswoningen worden gerealiseerd.</p>		<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</i></p> <p>0.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De zone is is bestemd voor de werking van lokale bedrijven. De bestaande bedrijven kunnen, ook wanneer de schaal van de bedrijvigheid de louter lokale activiteiten overschrijdt, behouden blijven.</p> <p>De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2 van het Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is verboden.</p> <p>Buitenopslag van schroot is niet toegestaan.</p> <p>Als nevenbestemming kunnen diensten, kantoren en bedrijfsgerelateerde toonzalen. De nevenbestemming dient in oppervlakte steeds kleiner te zijn dan de hoofdbestemming.</p> <p>Het bedrijf mag geen abnormale hinder, bodem-- of luchtvervuiling, geluids--, geur-- en trillinghinder veroorzaken voor de omgeving. Milieubelastende activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden, zijn niet toegelaten.</p> <p>Maximaal twee bedrijfswoningen kunnen toegestaan worden binnen het plangebied wanneer deze een private buitenruimte hebben en het bruto--volume niet meer bedraagt dan 1000m³ per woning. De woningen dienen steeds ondergeschikt te zijn</p>

<p>Er kan worden bijgebouwd tot een b/t van 0,75; momenteel bedraagt deze 0,45 (exclusief de buffer en representatieve bedrijfsruimte).</p> <p>Er wordt een inrichtingsstudie gevraagd bij de oprichting van nieuwe constructies, zodat er telkens rekening wordt gehouden met de integratie in het bestaande geheel. Op die manier wordt er gewaakt over een goede ruimtelijke ordening inclusief de terreinaanleg en landschappelijke inpassing.</p>		<p>aan de bijhorende bedrijfsruimte en dienen inpandig aan de bedrijfsgebouwen of fysiek erbij aansluitend te worden gerealiseerd.</p> <p>0.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Nieuwe ontwikkelingen moeten gekenmerkt worden door een intensief ruimtegebruik. Gebouwen en constructies worden zoveel mogelijk gebundeld en dit uitgaande van onderstaande bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De maximum b/t (bestaande + nieuwbouw) mag niet meer dan 0,75 bedragen; - De minimale afstand van bebouwing tot de bufferstrook is 5.00m; - De bouwhoogtes worden verantwoord vanuit de bestaande context. <p>Initiatieven binnen deze zone dienen steeds gemotiveerd en geïllustreerd te worden in een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie maakt informatief deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag moet een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>Concreet moet de inrichtingsstudie, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest of bouwvergunning klaarheid geven in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elke inrichtingsstudie wordt opgemaakt voor de onbebouwde ruimte binnen de aangeduide zoneringsgrenzen van de aangrenzende zones voor bebouwing of landschappelijke inkleding; - het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen; - het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, gabariet,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP; - parkeren dient volledig op eigen terrein te worden georganiseerd, waarbij minimum 1 parkeerplaats per 100m² gerealiseerde bruto bedrijfsvloeroppervlakte wordt voorzien. Er dient per bedrijf een overdekte
--	--	--

<p>De groenbuffer werd in het verleden maar gedeeltelijk gerealiseerd, de realisatie ervan wordt nu opgelegd als voorwaarde voor het bekomen van een vergunning.</p>		<p>fietsenstalling te worden voorzien met een aantal fietsstalplaatsen dat overeenkomt met het aantal autoparkeerplaatsen;</p> <ul style="list-style-type: none"> - landschaps- en groenplan; <p>De maximale hoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 10m. Hier kan gemotiveerd worden afgeweken voor technische constructies zoals een liftschacht voor een maximale oppervlakte van 400m².</p> <p>Afsluitingen kunnen worden gerealiseerd met hekwerk of transparante draad met een maximale hoogte van 2,00 m, al dan niet in combinatie met haagplanten of klimplanten. Gesloten afsluitingen zoals betonplaten of houten panelen zijn niet toegestaan. Tussen de verschillende bestemmingszones van het deelplan dient verplicht een afsluiting te worden gerealiseerd.</p> <p>De inrichting van de ontsluitingsweg dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is. Alle ontsluitingswegen zijn verplicht georiënteerd naar de Kluitshofweg.</p> <p>Voorwaarde voor het verkrijgen van een vergunning in de 'zone voor lokaal bedrijventerrein' is de volledige realisatie van de buffer zoals voorzien in het artikel 3 'zone voor buffer' en de representatieve bedrijfsruimte zoals voorzien in het artikel 2 'zone voor representatieve bedrijfsruimte' voor het betrokken bedrijf. De buffer dient in één keer volledig te worden aangeplant en dient door één instantie te worden beheerd.</p>
--	--	---

Artikel 2 Zone voor representatieve bedrijfsruimte

Richtinggevend		Verordenend	
Toelichtend gedeelte	Essentiële aspecten	Verordenend gedeelte	
<p>Deze strook werd deels overgenomen uit het BPA en is momenteel maar beperkt uitgevoerd. Doel is om de site aan de Kluitshofweg met een groene strook af te werken naar het openbare domein toe zodat er fraai straatbeeld ontstaat.</p>		<p><i>categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</i></p> <p>2.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De zone is bestemd voor de inrichting van een groene representatieve ruimte teneinde de integratie van het bedrijf in het publieke domein te verzekeren.</p> <p>2.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De zone dient te worden ingericht als een representatieve bedrijfsruimte, behoudens de noodzakelijke toegang tot de bedrijven. Deze representatieve bedrijfsruimte dient een groene inrichting met lage heesters in combinatie met laag- en hoogstambomen te krijgen, teneinde een fraai straatbeeld te verzekeren. Opslag of parkeren in deze strook is verboden.</p> <p>De noodzakelijke toegang tot de bedrijven is per toegang maximaal 10,0m breed. De inrichting van de ontsluitingsweg dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is. Alle ontsluitingswegen zijn verplicht georiënteerd naar de Kluitshofweg.</p> <p>Afsluitingen kunnen worden gerealiseerd met hekwerk of transparante draad met een maximale hoogte van 2,00 m, al dan niet in combinatie met haagplanten of klimplanten. Gesloten afsluitingen zoals betonplaten of houten panelen zijn niet toegestaan. Tussen de verschillende bestemmingszones van het deelplan dient verplicht een afsluiting te worden gerealiseerd.</p> <p>De aanleg van de representatieve bedrijfsruimte is een voorwaarde voor het verkrijgen van een vergunning in de 'zone voor lokaal bedrijventerrein' (artikel 1) voor het betrokken bedrijf.</p>	

Artikel 3 Zone voor buffer

Richtinggevend		Verordenend
Toelichtend gedeelte	Essentiële aspecten	Verordenend gedeelte
<p>Naar het open landschap toe wordt de gewenste buffer uit het BPA die nooit werd uitgevoerd, herbevestigd in het RUP. Een 10m brede strook met inheemse en steekeigen struiken en hoogstambomen dient te worden aangelegd als voorwaarde voor het verkrijgen van een vergunning in de zone voor lokaal bedrijventerrein.</p>		<p><i>categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</i></p> <p>3.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De zone is bestemd als buffer tussen gebieden die door hun bestemming niet te verenigen zijn, of als overgangszone die dient voor het behoud en/of herstel van het natuurlijk milieu en de aanwezige landschapswaarden.</p> <p>3.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De bufferzone wordt beplant met inheemse en streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op bufferen en landschappelijke inpassing. De buffer dient een groenscherm te vormen met een minimale hoogte van 10m. De buffer dient als één geheel te worden ontworpen en aangelegd. De buffer mag niet worden onderbroken.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.</p> <p>Infrastructuurwerken zoals nutsleidingen kunnen voorzien worden, voor zover zij geen afbreuk doen aan het groene karakter van de zone en mits de uitdrukkelijke motivatie dat hiervoor binnen de ‘zone voor lokaal bedrijventerrein’ (artikel 1) geen mogelijkheden zijn. Bovengrondse constructies zijn niet toegelaten.</p> <p>Afsluitingen kunnen worden gerealiseerd met hekwerk of transparante draad met een maximale hoogte van 3,00 m, al dan niet in combinatie met haagplanten of klimplanten. Gesloten afsluitingen zoals betonplaten of houten panelen zijn niet toegestaan. Tussen de verschillende bestemmingszones van het deelplan dient verplicht een afsluiting te worden gerealiseerd.</p>

		De aanleg van de buffer is een voorwaarde voor het verkrijgen van een vergunning in de 'zone voor lokaal bedrijventerrein' (artikel 1) voor het betrokken bedrijf.
--	--	--



Artikel 4 Nabestemming zone voor buffer

Richtinggevend		Verordenend
Toelichtend gedeelte	Essentiële aspecten	Verordenend gedeelte
<p>Momenteel zijn er een aantal bedrijfsruimten die vergund ontsluiten via de Kipdorpstraat ten zuiden van het bedrijf. Indien de bedrijfsstructuur op die plek wijzigt en het zuidelijke gebouw met ontsluitingen via de Kipdorpstraat wordt afgebroken, wordt ook aan die kant van het bedrijf een 10m brede buffer aangelegd en dienen de nieuwe gebouwen verplicht te ontsluiten via de Kluitshofweg.</p>		<p>4.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De zone is bestemd als buffer tussen gebieden die door hun bestemming niet te verenigen zijn, of als overgangszone die dient voor het behoud en/of herstel van het natuurlijk milieu en de aanwezige landschapswaarden.</p> <p>De buffer is een aanduiding in overdruk en wordt van kracht indien het aangrenzende gebouw wordt afgebroken. Eventuele nieuwe gebouwen dienen voldoende plaats te laten voor de aanleg van een buffer.</p> <p>4.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Indien de overdruk van kracht wordt, gelden de bepalingen van Artikel 3 ‘zone voor buffer’ onverminderd en dient een buffer te worden gerealiseerd conform deze voorschriften. De ontsluiting dient dan volledig via de Kluitshofweg te verlopen.</p>

Deelgebied WUG Vostert

Artikel 1 Zone voor Agrarisch gebied

Richtinggevend		Verordenend
Toelichtend gedeelte	Essentiële aspecten	Verordenend gedeelte
<p>Voor de herbestemming van het WUG naar agrarisch gebied wordt een typevoorschrift opgenomen. Constructies en woningen zijn mogelijk, maar dan enkel in het kader van agrarische activiteiten.</p>		<p><i>categorie van gebiedsaanduiding: landbouw</i></p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p> <p>In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving en ze gevestigd worden in bestaande landbouwbedrijfszetels. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; – de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft; – de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; – de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen. <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p>

		<ul style="list-style-type: none">– het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;– het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;– de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden;
--	--	---