



RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN "Guldendelle"

Stedenbouwkundige voorschriften ontwerp RUP guldendelle

datum
advies ROHM 23 juni 2004
voorlopige aanvaarding 7 juni 2004
openbaar onderzoek 5 juli tot en met 3 augustus 2004
advies GECORO 13 oktober 2004

wijziging in RUP
opstellen RUP september 2004
versie 24 augustus 2005



Benny THEYSSENS
Danny POLSPOEL
Eddy VAN POTTENBERGE
stedenbouwkundigen - ruimtelijke planners

maatschappelijke zetel
Dorpsstraat 202 - B-3078 Kortenberg-Meerbeek
T (02) 757 09 00
F (02) 757 09 33
e-mail : info@quadrant.be

Inhoudstafel

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	1
INHOUDSTAFEL	3
BEGRENTING VAN HET GEBIED	4
TOEPASSING VAN DE VOORSCHRIFTEN	4
TERMINOLOGIE	4
ALGEMENE BEPALINGEN	6
BESTEMMINGSZONES	8
ART. 1 ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS	8
ART. 2 ZONE VOOR VOETWEGEN.....	8
ART. 3 ZONE VOOR LOKAAL BEDRIJVENTERREIN.....	8
ART. 4 ZONE VOOR TUINEN.....	9
ART. 5 AGRARISCH GEBIED.....	10
ART. 6 ZONE VOOR WONING.....	10
ART. 7 ZONE VOOR BUFFER	11

Begrenzing van het gebied

De stedenbouwkundige voorschriften bepalen de bestemming, de bebouwingmogelijkheden en inrichting van alle gronden en gebouwen in het gebied begrensd zoals op plan weergegeven.

Toepassing van de voorschriften

Deze voorschriften vormen 1 geheel met het bestemmingsplan. Bij twijfel over de voorschriften voor een bepaald perceel zijn de aanduidingen op het plan van tel.

De bestemmingsvoorschriften zijn van toepassing op:

1. sloping van bebouwing
2. toekomstige bebouwing, elke verbouwing en verandering van uitzicht van bestaande bebouwing
3. de bestemming van elke bestaande en toekomstige bebouwing
4. de basisinrichting van alle privé-gronden zoals open ruimten, verhardingen en groenaanplantingen, e.d.
5. alle straten, pleinen, parken, plekken en doorgangen met hun respectievelijke erfdiensbaarheden.

De bestemmingsvoorschriften worden toegepast op het perceel waarop de handelingen of bouwwerken betrekking hebben en op het geheel van daarbij aansluitende percelen die eigendom zijn van de aanvrager, evenals op alle percelen die in de feiten met het beschouwde perceel zijn verbonden.

Waar er in deze stedenbouwkundige voorschriften sprake is van percelen, worden deze bepaald door de kadastrale perceelsgrenzen zoals die op de kaart van de bestaande en juridische toestand zijn weergegeven.

Alle andere vroegere reglementeringen en besluiten blijven van toepassing, voor zover zij niet gewijzigd worden door deze nieuwe voorschriften.

Terminologie

1) kantoren : ruimten die in hoofdzaak gebruikt worden voor bezoldigde hoofdarbeid, dienstlokalen inbegrepen. Kleine kantoorruimten ten behoeve van een ambachtelijk bedrijf worden als een onderdeel van deze functies beschouwd. Kantoren van publieke diensten worden als gemeenschapsvoorziening aangezien.

2) verharding : alle bodembedekkingsmaterialen en –behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken, zoals bijv. betonvloeren, asfalt, klinkers, dals, tegels, grindafwerking en dolomiet.

- 3) rooilijn : grens van het perceel met de openbare weg.
- 4) voorgevelbouwlijn : denkbeeldige lijn die de voorste grens van de bebouwing aan de straatzijde(n) aangeeft.
- 5) verblijfsbouw : de ontvangst-toonzaal-receptieruimte en/of toegelaten woongedeelte van een gebouw. Het is langs de straatzijde gelegen en het vormt qua volume meestal 1 geheel, onder 1 dak.
- 6) vrijstaande gevel : gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.
- 7) harmonische samenhang : houdt in dat panden voor het merendeel van de elementen die hun voorkomen bepalen (inplanting, kroonlijsthoogte, voorgevelbreedte, dakvorm en – hoogte, in- en uitsprongen en andere gevelkenmerken) aansluiten bij die elementen in de omgeving of er doordacht en verantwoord positief van afwijken.
- 8) maximum-gabarit : een opgegeven denkbeeldige lijn in de langsdoorsnede van een perceel waarbinnen de voorziene bebouwing in haar geheel, enkel met uitzondering van antennes, schouwen en verluchtingspijpen, moet passen. Ook liftkokers, technische lokalen, dakkapellen, balkons en dergelijke moeten binnen het maximum-gabarit vallen.
- 9) Lokaal bedrijf - Lokaal bedrijventerrein: een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving (schaal van de kern, schaal van het stedelijke gebied, ...) en beperkt is van omvang. Een lokaal bedrijventerrein is een bedrijventerrein uitsluitend bestemd voor lokale bedrijven.

Algemene bepalingen

Bedrijfsgebouwen

Harmonische inpassing van individuele panden, materialen

Iedere constructie of groep constructies dient op architectonisch gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

Alle zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden in duurzame materialen. Platte daken van kantoorgebouwen en aangebouwde woongelegenheden worden indien mogelijk afgedekt met rolkeien of uitgevoerd als 'groen dak'; De natuurlijke kleuren van de materialen worden verkozen.

Dakvormen

De dakvorm is vrij, de bouwhoogte moet gerespecteerd blijven.

Bouwvrije zijstrook

Bouwvrije zijstroken zijn altijd minstens 6 meter breed en 0 meter bij aaneengesloten of gekoppelde bebouwing.

De bouwvrije zijtuinstrook kan bebouwd worden volgens de volgende voorwaarden :

- bestemming :
het oprichten van gebouwen binnen de bouwvrije zijstrook is enkel toegelaten voor gekoppelde of aaneengesloten bedrijfsruimtes.
- Plaatsing :
De voorgevel op minimum 5m uit de rooilijn
De achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter is dan de diepte van de betrokken bouwstrook.
- Bouwhoogte : maximum 14 m (+ 0.5m afwijking kan toegestaan worden voor delen of het geheel)

Inplanting van gebouwen

Bouwdiepte

De bouwdiepte is maximaal de aangegeven diepte op plan.

Perceelsoppervlakte voor lokale bedrijven

de perceelsoppervlakte van elk bedrijf bedraagt maximaal 5000 m².

Beplantingen

Beplantingen – bomen, hagen, struikbeplantingen, inrichting van tuinen en openbaar domein, plantsoenen, e.d. - zullen streekeigen zijn.

Parkeren en stallen van voertuigen

Bijzondere aandacht dient geschonken te worden aan de inplanting van garages. Het oprichten van garages in het voorgevelgebied en indien nodig in andere delen van het gebouw is toegelaten met respect van de bouwvrije zijstrook.

Liefst wordt er gewerkt met gemeenschappelijke parkings aan de zijgevel van het bedrijfsgebouw en vergroend. Individueel mag er 1 parkeerplaats voorzien worden

- per 50m² kantooroppervlakte
- per 100m² overdekte werkruimte
- 1 parkeerplaats per woonegelegenheid.

Reclame

Reclame – publiciteit moet te maken hebben met de hoofdactiviteit van het bedrijf en is maximaal geïntegreerd in de architectuur van het gebouw. De totale oppervlakte mag maximaal 30% van de totale voorgevellengte bedragen maar tot een maximum van 20m².

Bestemmingszones

In het voorliggend RUP worden de volgende zones onderscheiden. Daarvoor gelden specifieke bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

1. Zone voor openbare wegenis
2. Zone voor voetwegen
3. Zone voor lokaal bedrijventerrein
4. Zone voor tuinen
5. Zone voor structureel agrarisch gebied
6. Zone voor woning
7. Zone voor buffer

Art. 1 Zone voor openbare wegenis

bestemmingen

De volgende bestemmingen zijn binnen deze zone toegelaten:

Wegenis;
Openbare groenvoorzieningen;
Nutsvoorzieningen.

inrichting

In de zone voor openbare wegenis zijn wegenis en parkings toegelaten indien ze gepaard gaan met vergroening van minimaal 20% van de totale oppervlakte. Het betreft hier het aanplanten van hoogstam laanbomen.

Art. 2 Zone voor voetwegen

In deze zone worden een aantal langzaam verkeersverbindingen aangelegd in waterdoorlatend materiaal en met een breedte van maximum 3m zoals weergegeven op plan.

Art. 3 Zone voor lokaal bedrijventerrein

bestemming

De zone is bestemd voor de vestiging van volgende hoofdactiviteiten:

- Productie, verwerking en recyclage van goederen;
- Bouwnijverheid
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie
- Soortgelijke activiteiten en combinaties van activiteiten.

Volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:

- Kleinhandel of soortgelijke functies
- autonome kantoren

- Inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn in hoeveelheden die gelijk zijn aan of groter dan aangegeven in de bijlage I, delen 1 en 2, kolom 3, van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 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.

nevenactiviteiten

Bedrijven die gemeenschappelijke of complementaire activiteiten verzorgen inherent aan het functioneren van het lokaal bedrijventerrein zijn toegestaan.

Kantoren, verkoopruimten en beperkte toonzalen gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten maar voor een maximum toegelaten grondoppervlakte van 30% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte, ongeacht op welk niveau ze worden opgericht.

Per bedrijfsvestiging is één bedrijfswoning voor conciërge of directie toegelaten op voorwaarde dat deze bedrijfswoning fysisch geïncorporeerd wordt in het bedrijfsgebouw. De maximum toegelaten grondoppervlakte van de bedrijfswoning bedraagt 120m² en is tot 850m³ volume beperkt. De woning mag niet losstaan van het bedrijf.

Fasering

De volgende fasering en prioriteitsbepaling wordt vooropgesteld:

FASE I aangeduid op plan

- bestaand bedrijven aansluitend op deze zone kunnen als eerste gebruik maken van dit lokaal bedrijventerrein;
- de bedrijven gevestigd in de huidige industriezone Guldendelle kunnen uitbreiding en verdere ontwikkeling aanvragen.

FASE II indien meer dan 50% van de oppervlakte van fase I werd aangesneden, kan deze fase worden aangevat:

- bestaande lokale bedrijven waarvan de bedrijfszetel gevestigd is in de gemeente komen in aanmerking voor locatie op het bedrijventerrein;
- bedrijven welke een samenwerking – complementair zijn aan bestaande, nieuw gevestigde bedrijven kunnen zich ontwikkelen.

Deze criteria zijn te gebruiken enkel als toetsing.

Art. 4 Zone voor tuinen

bestemming

de zone is bestemd voor tuin

inrichting

De beplanting in deze gebieden dient gevarieerd te zijn met inheemse soorten van verschillende aard.

De groen /terrein-index van de tuinen is minimum 0,8. Het oprichten van constructies is verboden, behoudens kleine schuilplaatsen, bergplaatsen en serres, voor zover ze gescheiden van het hoofdgebouw worden ingeplant op minimum vijf meter achter de achtergevel op minimum 2 m van elke perceelsgrens en de oppervlakte beperkt blijft tot 6 m² met een maximale nokhoogte van 2,50 m.

Slechts één constructie is toegelaten per perceel. Het gebruikte materiaal moet hout of glas zijn, of met dezelfde materialen als deze gebruikt voor de gevels van het hoofdgebouw. Bekleding van deze constructies met bitumen en/of soortgelijke

producten is verboden, behoudens voor de dakbedekking waar esthetisch verantwoorde singels worden aanvaard.

Bijgebouwen zonder hoofdgebouw zijn uitgesloten.

Terrasbetegelingen zijn toegestaan over een max. oppervlakte van 30 m².

Afsluitingen in te planten te paard op de perceelsgrens.

Afsluitingen in deze zone dienen te bestaan uit ofwel paal en draad met maximaal één grondplaat, ofwel beplantingen die het karakter hebben van een afsluiting, ingeplant te paard op de zijdelingse perceelsgrenzen.

De maximale hoogte van de afsluitingen bedraagt minimum 1,5 m.

Art. 5 Agrarisch gebied

Bestemming

Het agrarisch gebied is bestemd voor grondgebonden landbouw.

Een landbouwbedrijf mag enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen bevatten die nodig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van het bestaand landbouwbedrijf.

Nevenbestemmingen

Natuur en landschapsontwikkeling zijn toegestaan voor zover ze de bestaande landbouwbedrijfsvoering niet in het gedrang brengen.

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op recreatief medegebruik zonder de landbouwbedrijfsvoering niet in het gedrang te brengen.

Het aanleggen, inrichten en uitrusten van paden voor niet gemotoriseerd verkeer. Deze worden aangelegd in waterdoorlatende verhardingen.

Tevens is het mogelijk een ecologische waterbuffer aan te leggen, indien dit vanuit waterbeheersing noodzakelijk wordt geacht.

Constructies

Geen vaste constructies worden toegelaten.

Dit gebied dient bij te dragen tot de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving. De relatie tot de beschikbare ruimte en tot elk schaalniveau dient optimaal te worden uitgewerkt.

Art. 6 ZONE voor WONING

Bestemming

Bestaande woning

Hoofdbestemming: eengezinswoning

Nevenbestemming: behorende bij de hoofdbestemming; vrij beroep.

Inrichting

bouwlijn

Behoudens andere aanduidingen op het bestemmingsplan, bedraagt de afstand van het buitenste gevelvlak tot de zijdelingse perceelsgrens, loodrecht gemeten op deze grens, minimum 3 m.

bouwdiepte
volgens plan

bouwbreedte
volgens plan

gabariet

De kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het normaal grondpeil (referentieniveau) en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt maximum 6m.

dakvorm

De bestaande bouw is bepalend voor de kroonlijsthoogte en dakhelling.

materialen

De gevels, de buitenkanten en de bedekkingen van de constructie zullen volgens een harmonische samenhang worden gebouwd.

Uitsprongen uit het gevelvlak

balkons / loggia's

- maximale uitsprong 0.50 m

- op minimaal 2.50 m boven het maaiveldniveau (onderkant balkon)

- op minimum 1 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur en/of gevelvlak

Art. 7 ZONE voor BUFFER

Bestemming

Groenelementen, dreef.

Bebouwing

Er worden geen gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken binnen deze zone toegelaten

Inrichting

Het opslaan of stapelen van materialen, tijdelijke opslag e.d. binnen deze zone is verboden.

De bufferstrook wordt best beplant met streekeigen heesters al dan niet aangevuld met hoogstammen (HT 10/12, 1 per 10 m² bufferstrook).

Gezien en voorlopig aanvaard in zitting van:

DOOR DE GEMEENTERAAD VAN KORTENBERG

De gemeentesecretaris,
(g) P. LEBRUN

De voorzitter,
(g)

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

In opdracht:
De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

(g) P. LEBRUN

(g)

Het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg bevestigt dat
onderhavig plan op het gemeentehuis voor openbaar onderzoek werd neergelegd van:

tot :

In opdracht:
De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

(g) P. LEBRUN

(g) H. Vannoppen

Gezien en definitief aanvaard in zitting van:

DOOR DE GEMEENTERAAD VAN KORTENBERG

De gemeentesecretaris,
(g) P. LEBRUN

De voorzitter,
(g) H. Vannoppen

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

In opdracht:
De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

(g) P. LEBRUN

(g) H. Vannoppen

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel.

In opdracht:
De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

(g) P. LEBRUN

(g) H. Vannoppen

Gezien om gevoegd te worden bij het Ministerieel Besluit / Besluit van de Vlaamse Regering

nummer :
datum :

Voor eensluidend verklaard afschrift.