

# RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN "Verhoogen"

## Verordenend deel RUP Stedenbouwkundige voorschriften

datum  
versie 12-02-08  
aanpassingen na plenaire vergadering van 12-04-07



**Benny THEYSSENS**  
**Eddy VAN POTTENBERGE**  
stedenbouwkundigen - ruimtelijke planners

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

# ***Inhoudsopgave***

<b>ART. 1</b>	<b>ALGEMENE BEPALINGEN.....</b>	<b>3</b>
<b>ART. 2</b>	<b>BEGRIPPEN .....</b>	<b>3</b>
<b>ART. 3</b>	<b>ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN .....</b>	<b>6</b>
3.1	BEPLANTING .....	6
3.2	RELIËFWIJZIGINGEN .....	6
3.3	RECLAME .....	6
3.4	AFSLUITINGEN .....	6
3.5	PARKEERNORMEN .....	6
	<b>SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE.....</b>	<b>8</b>
	<b>VOORSCHRIFTEN .....</b>	<b>8</b>
<b>ART. 4.1</b>	<b>ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID.....</b>	<b>8</b>
<b>ART. 4.2</b>	<b>ZONE VOOR VERHARDE BUITENRUIMTE .....</b>	<b>8</b>
<b>ART. 4.3</b>	<b>ZONE VOOR BUFFER.....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 4.4</b>	<b>ZONE VOOR VOETWEGEN .....</b>	<b>10</b>

## Art. 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Het RUP Verhoogen bestaat uit:

- een toelichtingsnota
- de stedenbouwkundige voorschriften: algemene voorschriften en specifieke voorschriften
- de legende van het grafisch plan
- een plan van de bestaande en juridische toestand en een grafisch plan.

## Art. 2 BEGRIPPEN

- 1-- **Afsluitingen**  
Zijn constructies die op de grens van verschillende eigendommen – grens met het openbaar domein en/of grens tussen private eigendommen – kunnen opgericht worden. Indien de veiligheid of een goede bedrijfsvoering dit vereist, mogen afsluitingen eveneens opgericht worden binnen de grenzen van het bedrijfsterrein.
- 2-- **Agrarisch verwante bedrijven**  
Agrarisch verwante bedrijven worden omschreven als aan de landbouw dienstverlenende bedrijven met een beperkte ruimtelijke dynamiek en als laagdynamische toeristisch-recreatieve bedrijven die dierlijke of plantaardige producten voortbrengen, echter niet voor de markt bestemd.
- 3-- **Alleenstaand gebouw**  
Gebouw waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als mandelige muur opgericht is.
- 4-- **Bedrijven**
  - **Bedrijf:** geheel van gebouwen en inrichtingen voor productie en/of distributie en/of bewerking van goederen of de organisatie van diensten.
- 5-- **Bouwlaag**  
Horizontale ruimte in een gebouw die kan ingericht worden voor bewoning en/of voor beroepsdoeleinden.
- 6-- **Bouwstrook**  
Begrensde strook die voor bebouwing in aanmerking komt.
- 7-- **Bouwzone**  
(voor bedrijfsgebouwen) begrensde zone waarbinnen bouwwerken mogen opgericht worden. De gevels worden niet noodzakelijk opgericht op de grens van deze zone.
- 8-- **Bouwwerk**  
constructies boven of onder de grond.
- 9-- **Constructie**  
gebouwde structuur: gebouwen of andere elementen
- 10-- **Daken**
  - **Dakbasis:** denkbeeldig vlak gevormd door de 2 onderste zijden van 2 vlakken van een zadeldak.
  - **Dakbedekkingmateriaal:** het geheel van materialen gebruikt voor het wind- en waterdicht maken van een gebouw.

- **Hellend dak:** helling van minstens 20°
  - **Plat dak:** helling van minder dan 20°
  - **Kroonlijst:** bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt.
  - **Nokhoogte:** vanaf het straatniveau tot aan het hoogste punt van het bouwwerk
- 11-- **Duurzaam**  
Het gebruikte materiaal is geschikt en bestemd om langer te bestaan en niet snel vervangen te worden.
- 12-- **Demonstratiemateriaal**  
Het uitstellen en tonen van voorbeeld tuinmateriaal aan klanten op een beperkte oppervlakte.
- 13-- **Parking**  
Ruimte voor het stallen van 1 of meerdere wagens en die alléén daarvoor gebruikt wordt.
- 14-- **Gebouw**  
Een door muren en een dak omsloten constructie
- 15-- **Groen**
- **Groenbuffer:** strook van een bepaalde breedte uitsluitend bestemd voor beplanting. Deze strook is bedoeld om het bedrijf in te kleden in zijn landschappelijke omgeving. In deze strook zal gebruik gemaakt worden van divers plantmateriaal.
  - **Dreef:** aanplantingen van hoogstambomen als haag.
- 16-- **Hoofdbestemming**  
De meest voorkomende en belangrijkste bestemming
- 17-- **Nevenbestemming**  
Is de tweede activiteit die, naast de hoofdbestemming, mag uitgeoefend worden in een gebouw.
- 18-- **Openbare wegenis**  
Zone tussen de rooilijnen bestemd om als openbaar domein ingericht te worden voor gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers. Openbare nutsvoorzieningen zoals telefoon, elektriciteit, water, gas en dergelijke kunnen in deze zone eveneens worden aangelegd.
- 19-- **Opslag in open lucht**  
Afgbakende zone in open lucht bestemd voor de opslag van materiaal dat eigen is aan het bedrijf. Materialen en goederen mogen afgedekt worden met soepele stoffen of pvc-doek. Constructies zoals afdaken zijn niet toegelaten. In deze zone mag ook geparkeerd worden.
- 20-- **Reclameborden**  
Constructie waarmee een beroep of handelsactiviteit aangekondigd wordt.
- 21-- **Scheidingsmuur**  
Mandelige muur opgericht op de perceelsgrens.
- 22-- **Terreinbezetting**  
Totale oppervlakte ingenomen door bouwwerken, muren inbegrepen t.o.v. de perceelsoppervlakte.
- 23-- **Terreinoppervlakte:**  
Oppervlakte van 1 of meer kadastrale percelen.
- 24-- **V/T:** verhouding tussen de vloeroppervlakte (= V) gemeten buitenkant van de buitenmuren van de verschillende bouwlagen met een vrije hoogte van ten minste 2,2 m en die zich niet onder het terreinniveau (maaiveld) bevinden, en de terreinoppervlakte (= T).

- 25-- **Zijgevelbreedte:** uiterste grens van een bouwstrook waarop een zijgevel kan opgericht worden.
- 26-- **Zijtuinstrook:** strook gelegen tussen de zijgevel en de laterale perceelsgrens.

## **Art. 3 ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN**

### **3.1 Beplanting**

Aan de vergunning kunnen voorwaarden worden gekoppeld met het doel de groenzones of de aanplantingen te herstellen of aan te leggen. Zo kan de boomsoort, de hoeveelheid, de inplanting, de kwaliteit, de plantmaat of de diameter van de te planten hoogstammen of heesters worden opgelegd.

### **3.2 Reliëfwijzigingen**

Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogteverschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

### **3.3 Reclame**

Reclame mag aangebracht worden op de gevelvlakken of op het terrein. De maximale toelaatbare oppervlakte is 6 m<sup>2</sup>. Het bedekken van gevelopeningen is altijd verboden.

*Bevestiging:*

Aan de gevel bevestigd: op min. 1 m van de zijdelingse hoek of grens van het gebouw.

Los van de gevel: op min. 3 m van de perceelsgrens en min. 2 m achter de rooilijn en voor zover de zichtbaarheid van het verkeer niet gehinderd wordt.

*Hoogten:*

De max. hoogte is gelijk aan de nokhoogte van het aanpalende gebouw.

### **3.4 Afsluitingen**

Op de zijdelingse en achterste perceelsgrens zijn afsluitingen toegelaten. Afsluitingen mogen bestaan uit palen met draadwerk en levende hagen.

Op de rooilijn mogen afsluitingen, waarvan een gedeelte opendraaiend of openschuivend, worden geplaatst; volle wanden zijn niet toegelaten.

Indien de veiligheid of een goede bedrijfsvoering dit vereist, mogen afsluitingen eveneens worden opgericht binnen de grenzen van het bedrijfsterrein.

Scheidingsmuren op de zijdelingse perceelsgrenzen bij gekoppelde en gesloten bebouwing reiken max. 3 m voorbij de bebouwing.

De hoogte van de afsluitingen bedraagt max. 2,5 m.

### **3.5 Parkeernormen**

Binnen de eigen perceelsgrenzen zullen voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd voor alle wagens bestemd voor de werking van het bedrijf: tewerkgestelde, bezoekers, leveranciers, los- en laadplaatsen voor (vracht)wagens....met een maximum van 1 plaats/100 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw voor perso-

nenwagens en een maximum van 1 plaats / 500 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw voor vrachtwagens.

*De min. afmetingen van parkeerplaatsen voor auto's bedragen:*

- 5,00 m op 2,50 m bij haaks parkeren
- 5,75 m op 2,00 m bij langsparkeren

*De min. afmetingen voor een parkeerplaats voor vrachtwagens bedraagt:*

- 12,00 m op 4,00 m met min. 12,00 m in- en/of uitrijstrook

# Specifieke stedenbouwkundige voorschriften

## Art. 4.1 zone voor bedrijvigheid

### Bestemming

Deze zone is bestemd voor een kleinschalig tuinaannemersbedrijf die land- of tuinbouwproducten produceert zonder verkoopsruimte, bestaande uit een opslagruimte voor tuinbouwproducten in functie van tuinaanleg, -onderhoud, plantgoed en aanverwante.

Bij stopzetting van de bestaande activiteiten kan het bedrijfsgebouw als lokaal landbouwbedrijf en voor landbouwgerelateerde producten gebruikt worden.

### Bebouwing

#### Plaatsing van de gebouwen

- Inplanting zoals aangeduid op plan.
- De inplanting gebeurt zodanig dat er een zo efficiënt mogelijk grondgebruik en inrichting van het terrein wordt verkregen.
- Technische installaties en bouwwerken moeten zoveel mogelijk geïntegreerd worden in, bij of op de gebouwen.

#### Afmetingen van de gebouwen

- De maximale bouwhoogte bedraagt 5,5m. In geval van een hellend dak, bedraagt de maximale nokhoogte 8,5m.

#### Welstand van de gebouwen

Ieder gebouw moet op architecturaal vlak in harmonie zijn met de open ruimte omgeving en moet ook op zichzelf een harmonisch geheel vormen door onder andere gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen waarvan geen extreem felle kleuren zoals wit, geel en aanverwante tinten, en de bouwmaterialen.

#### DAKVORM:

De bedrijfsgebouwen worden afgewerkt met een plat of licht hellend dak (max. 30°).

#### MATERIALEN:

Alleen duurzame gevelmaterialen en dakbedekkingen zijn toegelaten

## Art. 4.2 Zone voor verharde buitenruimte

De zone is bestemd voor het realiseren van toegangen, oprit en laad- en losplaats.

### Bebouwing

Er worden geen gebouwen en bijgebouwen binnen deze zone toegelaten.



Enkel de opstelling van technische installaties voor de manipulatie van goederen en zwaar materiaal, zoals heftruck en klein hefwerktuig, weegschaal e.d. zijn toegelaten. Deze installaties mogen geen geluids- en visuele hinder opleveren voor de omgeving.

#### **Inrichting**

De verhardingen worden zoveel mogelijk uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.....  
Waterafvoer en waterbuffering moeten worden voorzien en aangelegd volgens de meest recent gebruikte technieken en richtlijnen vervat in de verordeningen van hogere overheden en gemeente.

Om te voldoen aan de milieuvergunningvoorwaarden kunnen bepaalde delen worden aangelegd in daarvoor aangepaste materialen.

Niet verharde delen worden verder aangelegd en in stand gehouden als groenzone (gazon, plantvakken ...)

#### **Overdrukzone voor stapelruimte**

In de overdrukzone is stapelen van goederen in functie van de bedrijvigheid en het opstellen van demonstratiemateriaal, eigen aan het bedrijf, toegestaan. De maximale hoogte van de stapelruimte wordt gebracht op 5,5m.

## **Art. 4.3 Zone voor buffer**

#### **Bestemming**

groenelementen, hoogstam fruitbomen en onderbegroeiing.

#### **Bebouwing**

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

#### **Inrichting**

Het opslaan of stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen e.d. binnen deze zone is verboden.

#### **Waterbuffering**

Er wordt voorzien in voldoende waterbuffercapaciteit voor de opvang van het hemelwater. Daarvoor kunnen grachten worden aangelegd in combinatie met de groene schermen en beplantingen. Indien hiermee onvoldoende buffercapaciteit wordt gehaald, moet er een natuurlijke waterbuffering worden voorzien in deze zone.

Het overtollige hemelwater welke niet herbruikt wordt, kan in de bodem geïnfiltreerd worden.

#### **Overdrukzone voor hoogstamfruitbomen**

Er wordt een dubbele hoogstamfruitbomenrij aangeplant in de overdrukzone aangeduid op plan voor hoogstamfruitbomenrij. De bomenrij loopt door over de gehele breedte – noordoost-zuidwest- van het terrein.

#### **Overdrukzone voor haagstructuur**

Naast de voetweg nr.40 wordt in deze overdrukzone een haagstructuur, al dan niet ondersteund met paal en draad, aangelegd met een minimumhoogte van van 1,6m. De bufferstrook wordt verder beplant met streekeigen heesters (plantmaat 60/80) à rato van 1 plant/m<sup>2</sup>, eventueel aangevuld met hoogstammen (1 per 10m<sup>2</sup> bufferstrook).

## **Art. 4.4 Zone voor voetwegen**

De bestaande voetweg nr. 40 en voetweg nr.44 worden behouden met een breedte van 1.6m zoals weergegeven op plan.

Gezien en voorlopig aanvaard in zitting van:

DOOR DE GEMEENTERAAD VAN KORTENBERG

De gemeentesecretaris,

De voorzitter,

(g)

(g)

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

In opdracht:

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

(g)

(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)

(g)

Gezien en definitief aanvaard in zitting van :

DOOR DE GEMEENTERAAD VAN KORTENBERG

De gemeentesecretaris,

(g)

De voorzitter,

(g)

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

In opdracht :

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

(g)

(g)

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

In opdracht :

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

(g)

(g)