

PRUP REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN 'OUDE BUNDERS'



Provincie Limburg - Universiteitslaan 1 - 3500 Hasselt

Tel.: 011/23.83.47 Fax: 011/23.83.10

MAASMECHELEN Limburg

DEEL 2 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Dossiernr.: 01 4093

Projectnr.: 07/4093

Versie: D

mei 2005



ARCADIS Gedas nv
Kempische Steenweg 301
3500 HASSELT

Tel.: (011)28 88 00
Fax: (011)28 88 01



ISO 9001 gecertificeerd voor:
Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, verkeersinfrastructuur en milieu-infrastructuur

BTW BE 426.682.709
HRA 282.933
BBL 320.0687053.72



GEZIEN EN VOORLOPIG VASTGESTELD DOOR DE PROVINCIERAAD IN DE ZITTING VAN 20 OKTOBER 2004.

DE PROVINCIEGRIFFIER,

DE VOORZITTER,

MARC MARTENS

MARK VANLEEUEW

DE BESTENDIGE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIERAAD VAN LIMBURG BEVESTIGT DAT DIT PLAN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS VAN MAASMECHELEN WERD NEERGELEGD VAN 20 NOVEMBER 2004 TOT 18 JANUARI 2005.

DE PROVINCIEGRIFFIER,

I.O.V. DE GOUVERNEUR,

MARC MARTENS

**MARC VANDEPUT
GEDEPUTEERDE**

GEZIEN EN DEFINITIEF VASTGESTELD DOOR DE PROVINCIERAAD IN ZITTING VAN 15 JUNI 2005.

DE PROVINCIEGRIFFIER,

DE VOORZITTER,

MARC MARTENS

MARK VANLEEUEW

**RUIMTELIJK PLANNER
WOUTER DERANU**

**Revisiestatus:**

Versie	Datum	Opmerking
A		Eerste uitgave
B		Aangepast na overleg 26 april 2004
C	09/08/2004	Aangepast na plenair overleg 18/06/2004
D	22/04/2005	Aangepast voor definitieve aanvaarding

Opgesteld:

Afd. / Discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Planologie	Projectverantw.	Josianne Léonard		
Planologie	Projectmedewerker	Aster Vanermen Martine Hulsmans		

Geverifieerd:

Afd. / Discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Planologie	Projectleider	Kris Vriesacker		



Essentiële aspecten te vertalen naar stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting bij verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften	Op te heffen voorschriften
<p>Het gebied wordt ontwikkeld als een regionaal bedrijventerrein. Bij de uitgifte zal voor zover mogelijk gestreefd worden naar het maximaal benutten van het kanaal door watergebondenheid. Het kan daarbij gaan om eerste- en tweede- en derdelijns watergebonden bedrijven</p>	<p>ART 1: Zone voor bedrijvigheid</p> <p>Bestemming</p> <p>De zones voor bedrijvigheid zijn bestemd voor regionale bedrijven die zich bezighouden met verwerking, productie, distributie, logistiek, opslag en transport. Het gaat om grote en middelgrote bedrijven. Kleine bedrijven zijn toegelaten voor het benutten van restpercelen.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratie, researchfaciliteiten, demonstratieruimten, sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, verpozingsruimte, refter voor werknemers) en dergelijke. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot maximum 40% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie.</p> <p>Per bedrijf mag één bedrijfswoning voorzien worden, met een maximale oppervlakte van 200 m² ingeval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin en enkel indien deze geïncorporeerd is in het bedrijfsgebouw.</p> <p>Kleinhandel (zowel klein- als grootschalig), loutere kantoorgebouwen, toonzalen i.f.v. detailhandel, intensieve veeteeltbedrijven, land- en tuinbouwactiviteiten zijn nergens toegelaten.</p> <p>Bestaande bedrijven en activiteiten kunnen behouden blijven en uitbreiden voor zover zij verzoenbaar zijn met de nieuwe bestemming.</p> <p>Beheer</p> <p>De gemeente Maasmechelen treedt op als beheerder en uitvoerder van dit PRUP.</p> <p>Inrichting</p> <p><u>Wijziging van het bodemreliëf</u></p> <p>Wijziging van het bodemreliëf is toegelaten in functie van de waterhuishouding in het plangebied, zoals bij het uitgraven van infiltratievijvers en sterf- of gewone grachten, en voor de ophoging en afgraving van de bebouwde en onbebouwde oppervlakte (verharding en gebouwen).</p> <p><u>Bebouwing en constructies</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Aard van de bebouwing: aaneengesloten, gekoppelde of vrijstaande bebouwing.• Plaatsing van de gebouwen: de minimale afstand van de bebouwing tot aan de zonegrens wordt bepaald door de 45°-regel, (de minimale afstand van een gevel tot aan de zonegrens is m.a.w. gelijk	<p><u>BPA Oude Bunders, dossiernummer D/7217/17A, dd. 29/09/1991</u>: geen bestemmingsplan, enkel een onteigeningsplan.</p> <p><u>Gewestplan: reservatiegebied voor de omleiding van de N78- Art. 7.3 - Reservatiedienstbaarheidsgebieden</u></p> <p>De reservatiedienstbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken, ten einde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden.</p> <p><u>Gewestplan Artikel 2.0 – Industriegebieden</u></p> <p>Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.</p> <p>Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de ander industriële bedrijven toegelaten, namelijk :</p> <p>bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.</p>



	<p>aan de hoogte van de gevel), met een minimum van 7m wanneer het gaat over bebouwing aan een zone voor openbare wegenis. Deze 45°-regel geldt enkel ten opzichte van de bufferzone en openbare wegenissen. Per perceel geldt een minimale bebouwingsindex B/T van 50% met uitzondering van bedrijven in de distributie- en transportsector waar een minimale B/T van 40% (inclusief loskades) wordt vooropgesteld, tenzij anders bepaald door de bouwvrije zones die ontstaan ten gevolge van bovenvermelde minimale afstanden.</p> <ul style="list-style-type: none">• Afmetingen van de gebouwen: minstens 50% van de effectief bebouwde oppervlakte heeft een bouwhoogte van minstens 7m wat de inpassing van minstens 2 bouwlagen toelaat. <p><u>Ontsluiting</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Elk bedrijfsperceel heeft een rechtstreekse ontsluiting tot de interne wegenis.• In de zones voor bedrijvigheid mogen lokale ontsluitingsstraten worden aangelegd.• Het tracé van de ontsluitingsstraten wordt vastgelegd bij het bepalen van de verkavelingsstructuur van het gebied in functie van de verkoop van de percelen. <p><u>Terreinaanleg</u></p> <ul style="list-style-type: none">• De inrichting van het niet-bebouwde terrein is het voorwerp van een inplantingsplan dat bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, moet toegevoegd worden.• Onbebouwde zones die grenzen aan de openbare ruimte worden aangelegd als een verzorgde tuinstrook. Nieuwe aanplantingen gebeuren alleen met streekeigen struiken en bomen, waarbij eventueel aanwezige hoogstammen worden aangevuld tot minstens één hoogstammige boom per 200m² niet-bebouwde of verharde oppervlakte. Van de totale niet-bebouwde of verharde oppervlakte van een perceel dient minstens een derde aangeplant te zijn met struiken, heesters en bomen. <p><u>Waterhuishouding</u></p> <ul style="list-style-type: none">• De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht. Regenwaters van verhardingen waar mogelijke bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving. Oppervlaktewater wordt eerst opgevangen in de waterbuffers. Vuile waters worden in afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.	
	<p>ART 2: Zone voor watergebonden bedrijvigheid</p> <p>Bestemming</p> <p>De zone voor watergebonden bedrijvigheid zijn bestemd voor regionale bedrijven die zich bezighouden</p>	<p><u>BPA Oude Bunders, dossiernummer D/7217/17A, dd. 29/09/1991: geen bestemmingsplan, enkel een</u></p>



	<p>met verwerking, productie, distributie, logistiek, opslag en transport. Het gaat om grote en middelgrote bedrijven. Het gebruik van de aanwezige oeververdediging is verplicht binnen deze zone. De verplichting tot het gebruik van de oeververdediging blijft van kracht totdat wanneer in het kader van een verdere uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein, een behoefteanalyse zou aantonen dat (het gebrek aan) vraag naar watergebonden terreinen, dergelijke verplichting niet langer zou verantwoorden.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratie, researchfaciliteiten, demonstratieruimten, sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, verpozingsruimte, refter voor werknemers) en dergelijke. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot maximum 40% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie.</p> <p>Per bedrijf mag één bedrijfswoning voorzien worden, met een maximaal volume van 200 m² ingeval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin en enkel indien deze geïncorporeerd is in het bedrijfsgebouw.</p> <p>Kleinhandel (zowel klein- als grootschalig), loutere kantoorgebouwen, toonzalen i.f.v. detailhandel, intensieve veeteeltbedrijven, land- en tuinbouwactiviteiten zijn nergens toegelaten.</p> <p>Inrichting</p> <p><u>Wijziging van het bodemreliëf</u></p> <p>Wijziging van het bodemreliëf is toegelaten in functie van de waterhuishouding in het plangebied, zoals bij het uitgraven van infiltratievijvers en sterf- of gewone grachten, en voor de ophoging en afgraving van de bebouwde en onbebouwde oppervlakte (verharding en gebouwen).</p> <p><u>Bebouwing en constructies</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Aard van de bebouwing: aaneengesloten, gekoppelde of vrijstaande bebouwing.• Plaatsing van de gebouwen: de minimale afstand van de bebouwing tot aan de zonegrens wordt bepaald door de 45°-regel, (de minimale afstand van een gevel tot aan de zonegrens is m.a.w. gelijk aan de hoogte van de gevel), met een minimum van 7m wanneer het gaat over bebouwing aan een zone voor openbare wegenis. Deze 45°-regel geldt enkel ten opzichte van de bufferzone en openbare wegenissen. Per perceel geldt een minimale bebouwingsindex B/T van 50% met uitzondering van bedrijven in de distributie- en transportsector waar een minimale B/T van 40% (inclusief loskades) wordt vooropgesteld, tenzij anders bepaald door de bouwvrije zones die ontstaan ten gevolge van bovenvermelde minimale afstanden.• Afmetingen van de gebouwen: minstens 50% van de effectief bebouwde oppervlakte heeft een bouwhoogte van minstens 7m wat de inpassing van minstens 2 bouwlagen toelaat. <p><u>Ontsluiting</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Elk bedrijfsperceel heeft een rechtstreekse ontsluiting tot de interne wegenis.• In de zones voor bedrijvigheid mogen lokale ontsluitingsstraten worden aangelegd.	<p>onteigeningsplan.</p> <p><u>Gewestplan: reservatiegebied voor de omleiding van de N78- Art. 7.3 - Reservatiedienstbaarheidsgebieden</u></p> <p>De reservatiedienstbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken, ten einde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden.</p> <p><u>Gewestplan Artikel 2.0 – Industriegebieden</u></p> <p>Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.</p> <p>Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de ander industriële bedrijven toegelaten, namelijk : bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.</p>
--	--	---



	<p><u>Terreinaanleg</u></p> <ul style="list-style-type: none">De inrichting van het niet-bebouwde terrein is het voorwerp van een inplantingsplan dat bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, moet toegevoegd worden.Onbebouwde zones die grenzen aan de openbare ruimte worden aangelegd als een verzorgde tuinstrook. Nieuwe aanplantingen gebeuren alleen met streek-eigen struiken en bomen, waarbij eventueel aanwezige hoogstammen worden aangevuld tot minstens één hoogstammige boom per 200m² niet-bebouwde of verharde oppervlakte. Van de totale niet-bebouwde of verharde oppervlakte van een perceel dient minstens een derde aangeplant te zijn met struiken, heesters en bomen. <p><u>Waterhuishouding</u></p> <ul style="list-style-type: none">De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht. Regenwaters van verhardingen waar mogelijke bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving. Oppervlaktewater wordt eerst opgevangen in de waterbuffers. Vuile waters worden in afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.	
	<p>ART 3: Zone voor waterbuffer</p> <p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor waterbuffering. Alle handelingen en activiteiten noodzakelijk voor de uitbouw van een maximale bergingscapaciteit (inclusief afgravingen), met respect voor de natuurlijke en ecologische kwaliteiten van de omgeving, zijn toegelaten.</p> <p>Geen enkel lozingspunt van afvalwater is toegelaten in deze zone.</p> <p>Inrichting</p> <p><u>Algemeen</u></p> <ul style="list-style-type: none">De inrichting van de zone zal uitgevoerd worden volgens de natuurtechnische regels van de kunst. <p><u>Natuurtechnische inrichting</u></p> <ul style="list-style-type: none">In functie van het noodzakelijk waterbergend vermogen is aanleg van een overstromingsgebied toegestaan.Nodige reliëfwijzigingen (ringdijk, afgravingen,...) voor de realisatie van een bufferbekken zijn toegestaan.	<p><u>BPA Oude Bunders, dossiernummer D/7217/17A, dd. 29/09/1991</u>: geen bestemmingsplan, enkel een onteigeningsplan.</p> <p><u>Gewestplan: reservatiegebied voor de omleiding van de N78- Art. 7.3 - Reservatiedienstbaarheidsgebieden</u></p> <p>De reservatiedienstbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken, ten einde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden.</p>
	<p>ART 4: Zone voor buffer</p>	<p><u>BPA Oude Bunders, dossiernummer D/7217/17A,</u></p>



	<p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor groen en visuele- en geluidsbuftering.</p> <p>Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none">• Wijziging van het bodemreliëf is toegelaten in functie van de waterhuishouding in het plangebied, zoals bij het uitgraven van infiltratievijvers en sterf- of gewone grachten, en voor de ophoging en afgraving van de bebouwde en onbebouwde oppervlakte (verharding en gebouwen).• Reliëfwijzigingen met het oog op de aanleg van taluds, geluidswallen en aarden wallen zijn toegelaten.• Bestaande vergunde constructies, wegenissen en verhardingen kunnen behouden blijven en verbouwd worden, maar niet herbouwd en uitgebreid.• De zone wordt ingericht met streekeigen beplanting.• Infrastructuurwerken en installaties, nodig in het kader van de waterhuishouding, zijn toegelaten• Bestaande vergunde constructies, wegenissen en verhardingen kunnen behouden blijven en verbouwd worden, maar niet herbouwd en uitgebreid.	<p>dd. 29/09/1991: geen bestemmingsplan, enkel een onteigeningsplan.</p> <p><u>Gewestplan Art. 4.5 - Bufferzones</u></p> <p>De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overganggebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.</p>
	<p>ART 5: Zone voor wonen met landelijk karakter</p> <p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor eengezinswoningen</p> <p>Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none">• De woningen die zich qua vorm en schaal te integreren in de omgeving	<p><u>Gewestplan Art. 1.0 – Woongebied met landelijk karakter</u></p> <p>De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.</p> <p><u>Gewestplan: reservatiegebied voor de omleiding van de N78- Art. 7.3 - Reservatiedienstbaarheidsgebieden</u></p> <p>De reservatiedienstbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken, ten einde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden.</p> <p><u>Gewestplan Art. 4.5 - Bufferzones</u></p>



		De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.
Het betreft een bestaande ontsluitingsweg die momenteel reeds gebruikt wordt ter ontsluiting van kanaalgebonden activiteiten.	ART 6: Zone voor openbare wegenis Bestemming De weg is voorbehouden voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer van onder andere personenwagens en vrachtwagens met betrekking tot de bedrijvigheid binnen het plangebied, inclusief voertuigen van openbare (hulp)diensten en personenverkeer. Voet en fietsverkeer is eveneens toegestaan binnen de zone.	<u>Gewestplan: reservatiegebied voor de omleiding van de N78- Art. 7.3 -</u> <u>Reservatiedienstbaarheidsgebieden</u> De reservatiedienstbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken, ten einde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden.
	ART 7: Reservatiestrook verbreding Zuid-Willemsvaart Bestaande reservatiestrook	

