



NIJLEN

RUP Welters-Verelst

ONTWERP RUP
Stedenbouwkundige voorschriften

Voorlopige vaststelling – 12 september 2023

COLOFON

opdrachtgever:

project:

fase:

datum:

opdrachthouder:

Gemeentebestuur Nijlen

RUP Welters-Verelst

Ontwerp RUP – voorlopige vaststelling

12 september 2023



Dienstverlenende Vereniging
Intergemeentelijke Samenwerking IOK
Antwerpseweg 1, 2440 Geel – www.iok.be

projectcoördinator:

Stijn Sneyers

projectverantwoordelijke:

Johan Van Opstal

projectteam:

IOK plangroep

ruimtelijke planning:

Caroline Ariën, Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Jan Druyts, Luk Helsen, Dirk Heylen, Ilse Leijnen, Liselotte Raes, Marijke Sannen, Tinne Schorreweegen, Stijn Sneyers, Hannelore Thoelen, Johan Van Opstal, An Vandeplas

CAD-GIS:

Anja Dello, Abdul Al-Sharafi

secretariaat:

Annick Sprengers

Johan Van Opstal
Projectverantwoordelijke
Erkend Ruimtelijk planner

Stijn Sneyers
Projectcoördinator
Erkend ruimtelijk planner

RUP WELTERS-VERELST

Toepassing van hoofdstuk II van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Gezien en voorlopig vastgesteld door de Gemeenteraad van de gemeente Nijlen
in zijn zitting van 12 september 2023

de Algemeen directeur,

de Voorzitter,

Veerle Poelmans

Ferdi Heylen

INHOUD

1	Terminologie	1
2	Stedenbouwkundige voorschriften	3
Art. 1	Zone voor verweefbaar kleinhandelsbedrijf	3
Art. 1.1	Bouwzone (overdruk)	8
Art. 1.2	Bomenrij (indicatieve aanduiding)	8
Art. 1.3	Groenscherm (indicatieve aanduiding)	9
Art. 1.4	Waterloop (indicatieve aanduiding)	9
Art. 2	Nabestemming woongebied (overdruk)	10
Art. 3	Nabestemming agrarisch gebied (overdruk)	11

1 Terminologie

Bouwhoogte

Afstand gemeten van het grondpeil tot het hoogste punt van een gebouw, met uitzondering van uitstekende elementen zoals schouwen, ventilatiekanalen, kleine technische constructies, etc.

Constructie

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, 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.

Functie

Het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een deel ervan.

Gebouw

Bouwwerk dat een toegankelijke overdekte ruimte vormt die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is.


Handelingen

Werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties.

Voorgevellijn

Denkbeeldige lijn die gevormd wordt door de voorgevel of voorgevels door te trekken tot op de zijgrenzen van het goed.

2 Stedenbouwkundige voorschriften



Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 1 Zone voor verweefbaar kleinhandelsbedrijf Categorie van gebiedsaanduiding “wonen”
<p>Bestemming</p> <p>Het voorliggende RUP wordt opgemaakt voor de bestaande handelszaak Welters-Verelst. De winkel is historisch gegroeid op deze locatie. Het plan biedt een kader om de bedrijfsactiviteiten op de bestaande site te kunnen voortzetten.</p> <p>De hoofdactiviteit van het kleinhandelsbedrijf is de verkoop van producten of het leveren van diensten in functie van tuinaanleg en -onderhoud, agrarische activiteiten en para-agrarische activiteiten. O.a. volgende zaken kunnen binnen dit kader door de zaak worden aangeboden (niet-limitatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planten, bloemen en bomen voor binnen en buiten - Zaden en bloembollen - Potgrond en bodemverbeters - Bodemafdekmaterialen - Meststoffen en plantversterkende producten - Chemische en biologische bestrijdingsmiddelen - Plantondersteuning en -bescherming - Potten en vazen - Tuinmeubilair en tuinbergingen - Tuinafsluitingen - Tuinverhardingen - Landbouwvoertuigen en -gereedschap - Klein- en groot tuingereedschap - Dierenvoeding - Verzorgingsproducten voor dieren - Dierenhokken en -schuilplaatsen - Producten i.f.v. aanleg en onderhoud van vijvers en aquaria - Etc. 	<p>De ‘zone voor verweefbaar kleinhandelsbedrijf’ is in afwachting van de te realiseren nabestemmingen (cf. Art. 2 en Art. 3), voorlopig bestemd voor één kleinhandelsbedrijf met als hoofdactiviteit de verkoop van producten of het leveren van diensten in functie van tuinaanleg en -onderhoud, agrarische activiteiten en para-agrarische activiteiten. De dynamiek van het bedrijf is van lokaal niveau en in verhouding met de aanwezige parkeervoorzieningen op eigen terrein.</p>



Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Als de huidige zaak wordt stopgezet op de site, kan er uitsluitend een handelszaak met een vergelijkbaar profiel in de plaats komen (assortiment, mobiliteitsprofiel, etc.). Omvorming naar een ander soort handelszaak met een volkomen ander verkoopassortiment, profiel en/of dynamiek is niet de bedoeling.</p> <p>Er wordt tevens benadrukt dat de zone bedoeld is om plaats te bieden aan één economische entiteit. Het is niet toegestaan om op de site meerdere autonome zaken te huisvesten.</p> <p>Naast de eigenlijke hoofdfunctie, worden ook diverse andere functies als complementaire activiteit toegestaan. Deze moeten evenwel steeds gerelateerd zijn aan de hoofdfunctie. Het gaat daarbij om volgende zaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – een beperkte oppervlakte voor het aanbieden van thematische hobbyartikelen zoals kookartikelen voor een hobbykok, vismateriaal, interieurdecoratie, etc. – een beperkt oppervlakte voor kantoren en personeelsruimten gerelateerd aan de hoofdactiviteit – één bedrijfswoning geïntegreerd in de bedrijfsbebouwing, voorzien op een hogergelegen verdieping en met beperkingen in omvang (zie ook bij Art. 1.1) – Faciliteiten i.f.v. sociale tewerkstelling zoals een keuken, een atelier, een kleinschalige bistro rechtstreeks verbonden aan de handelszaak, een ontspanningsruimte voor mensen met een mentale of fysieke beperking die in de handelszaak meehelpen, etc. <p>Het is de bedoeling dat de site als één geheel functioneert en gebruikt wordt. Het is niet toegestaan om het terrein op te splitsen in meerdere volledig gescheiden eenheden.</p> <p>Bij stopzetting van de kleinhandelsactiviteit op deze locatie, treden er nabestemmingen in werking. Deze voorzien een herstel naar de initiële planologische toestand cf. het gewestplan. Daarbij wordt er aan de voorzijde een woonbestemming voorzien (waarbinnen wonen en aan het wonen verwante functies mogelijk zijn) en aan de achterzijde een agrarische bestemming.</p>	<p>Volgende functies worden aanvullend op de hoofdbestemming als ondergeschikte functie toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verkoop van thematische hobbyartikelen op een oppervlakte van maximum 20% van de gelijkvloerse binnenvloeroppervlakte. – Gerelateerde kantoren en personeelsruimten – Één bedrijfswoning – Faciliteiten in functie van sociale tewerkstelling o.a. met inbegrip van een atelier, een keuken en een gerelateerd restaurant of café waarbij de totale vloeroppervlakte maximum 8% van de gelijkvloerse binnenvloeroppervlakte bedraagt. <p>De site moet als één samenhangend geheel in gebruik genomen worden. Het is niet toegestaan om de site op te delen in afzonderlijke terreinen die volledig autonoom van elkaar functioneren.</p> <p>De nabestemmingen 'nabestemming woongebied' (cf. Art. 2) en 'nabestemming agrarisch gebied' (cf. Art. 3) treden in werking op het moment dat de kleinhandelsactiviteit binnen het plangebied volledig en definitief wordt stopgezet. Vanaf dan zijn de voorschriften van de voornoemde nabestemmingen van toepassing. De voorschriften die ressorteren onder het voorliggende Art. 1 vervallen bij het van kracht worden van de nabestemmingen.</p>


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Inrichting en beheer</p> <p>Alle ingrepen in de zone moeten zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt hebben. Deze criteria worden bij elke beoordeling van een vergunningsaanvraag in rekening gebracht.</p> <p>Aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik zijn onder meer:</p> <ul style="list-style-type: none"> – efficiënte ingebruikname van het terrein – compacte bouwvormen – stapelen van functies – bundeling van infrastructuur – beperken van bebouwing en verharing tot het noodzakelijke – ... <p>Een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein houdt onder meer in dat de niet-bebouwde delen zichtbaar vanaf het openbaar domein representatief worden ingericht, dat de activiteiten naar de omliggende functies gebufferd wordt, dat buitenopslag aan het oog worden onttrokken,... Voor de afwerking van de bebouwing is het vooral essentieel dat de er in de architectuur voldoende aandacht uitgaat naar de uitstraling van de gevels, en in het bijzonder degene die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.</p> <p>Op de site wordt een compacte bouwzone aangeduid waarbinnen er bebouwing voorzien kan worden. Buiten deze zone is bebouwing niet toegestaan. Bestaande, vergunde gebouwen die buiten de bouwzone vallen, kunnen uitzonderlijk wel behouden blijven.</p>	<p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving en voor zover voldaan wordt aan onderstaande bepalingen.</p> <p>1 Algemeen</p> <p>Elke aanvraag tot een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet getuigen van:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zorgvuldig ruimtegebruik; – een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen. <p>2 Bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bebouwing is enkel toegestaan binnen de overdruk 'bouwzone' volgens de bepalingen terzake (cf. Art. 1.1).


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Verhardingen kunnen binnen de gehele zone voorzien worden in functie van de voorziene activiteiten. Binnen het RUP wordt er wel naar gestreefd om deze te beperken tot een minimum. Bij de aanvraag tot een omgevingsvergunning moet duidelijk worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. Ook de functie en materiaalomschrijving moeten duidelijk weergegeven worden.</p> <p>De onbebouwde zone aan de voorzijde van de site wordt ingericht als voortuinzone. De zone kan benut worden voor groenaanleg, als toegangszone, als parkeerzone of voor laden en lossen. In ieder geval moet een kwaliteitsvolle aanleg met een representatieve uitstraling worden gewaarborgd.</p> <p>In functie van de beeldkwaliteit en duurzaamheid, mag slechts een bepaald aandeel van de voortuinzone verhard worden.</p> <p>Er moet gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten. Dit moet zowel een doorvertaling krijgen in de bedrijfsgebouwen als in de inrichting van de niet-bebouwde delen van de bedrijfssite.</p> <p>Naar het openbaar domein moeten de gebouwen een voldoende grote beeldkwaliteit hebben.</p> <p>Het RUP biedt een flexibel kader voor de organisatie van het parkeren. Het is in ieder geval de bedoeling dat de benodigde parkeercapaciteit volledig op eigen terrein wordt voorzien en niet afgewenteld wordt op het openbaar domein.</p> <p>In functie van de waterhuishouding, wordt ernaar gestreefd om verhardingen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen aan te leggen. Voor de eigenlijke parkeerplaatsen is het perfect mogelijk om deze in een waterdoorlatende verharding aan te leggen (bijv. grasdals).</p> <p>In functie van beeldkwaliteit en verkeersveiligheid, moet het aantal autoparkeerplaatsen beperkt blijven.</p>	<p>3 Verhardingen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verhardingen blijven beperkt tot de functioneel noodzakelijke verhardingen in functie van de aanwezige activiteiten, de parkeervoorzieningen en de ontsluiting van de zone. – De aanleg van verhardingen moet zodanig gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is. <p>4 Voortuinzone</p> <ul style="list-style-type: none"> – De voortuinzone van de bedrijfssite moet als een representatieve buitenruimte worden aangelegd. – Maximum 70 % mag verhard worden. De niet-verharde delen van de voortuinzone moeten als een groenruimte worden ingericht. <p>5 Architectuur en materiaalgebruik</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zowel in de bebouwing als in de buitenaanleg moeten de gebruikte materialen duurzaam en esthetisch verantwoord zijn. – Gevels en geveldelen zichtbaar vanaf het openbaar domein of vanaf publiek toegankelijke delen van de site, moeten op een kwaliteitsvolle en architecturaal verantwoorde wijze worden afgewerkt. <p>6 Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> – De parkeerbehoefte wordt volledig opgevangen binnen het plangebied van het RUP. Het parkeeraanbod wordt afgestemd op de aard en schaal van de activiteiten, zowel voor personenwagens als voor fietsers. – Parkeerplaatsen op het maaiveld worden aangelegd in waterdoorlatende verhardingen. – In de voortuinzone kunnen er maximum 4 autoparkeerplaatsen worden voorzien. De overige parkeerplaatsen moeten achter de voorgevellijn worden voorzien.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>In functie van verkeersveiligheid wordt langs de Stationssteenweg maximum één gebundelde toegang tot de site toegestaan. Dit is zeker van belang omdat de Stationssteenweg fungeert als lokale verbindingsas tussen de twee dorpskernen van Kessel.</p> <p>Opslag in open lucht is mogelijk voor zover de opslagplaatsen niet rechtstreeks zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Het afschermen van buitenopslag van goederen gebeurt ofwel door de aanwezige bebouwing, ofwel door groenschermen. Het beheer ervan (snoeien,...) is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm.</p> <p>Publiciteit wordt optimaal geïntegreerd in de architectuur van het gebouw en/of in de inrichting van de representatieve voortuinzone. Het aanbrengen van de publiciteit moet op een kwaliteitsvolle wijze gebeuren. Aanplakborden waarbij publiciteit op een aanplakvlak gekleefd wordt, dient bv. gemeden te worden. Alle specificaties en afmetingen betreffende publiciteit maken integraal deel uit van het aanvraagdossier.</p> <p>Er moeten maatregelen genomen worden om hinder naar de omgeving te beperken. Buitenverlichting moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</p> <p>Buffer- en/of infiltratievoorzieningen i.f.v. de opvang van hemelwater, moeten verplicht binnen het plangebied worden ingericht. Deze mogen niet afgewend worden naar één van omliggende gronden.</p>	<p>7 Ontsluiting</p> <ul style="list-style-type: none"> – Langs de Stationssteenweg is maximum één gebundelde in- en uitrit voor gemotoriseerd verkeer toegestaan. De breedte van de in- en uitrit bedraagt in totaal maximum 8 m. <p>8 Buitenopslag</p> <ul style="list-style-type: none"> – Locaties voor buitenopslag mogen niet rechtstreeks zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. <p>9 Publiciteit</p> <ul style="list-style-type: none"> – Publiciteit is enkel toegestaan op gevels die uitgeven op het openbaar domein of in de voortuinzone. De publiciteit moet op kwalitatieve wijze geïntegreerd worden in de gevelcompositie en/of in de buiteninrichting, en moet ondergeschikt zijn in het totaalbeeld. Publiciteit voor derden is niet toegestaan. – Publiciteit aan gevels mag maximum 10% van de voorgeveloppervlakte innemen. Publiciteit aan gevels mag niet boven het dakvlak uitsteken. – Verlichting van publiciteit is enkel toegestaan met neerwaarts gerichte, niet-knipperende lichtbronnen. Publiciteit in de vorm van lichtreclame is niet toegestaan. <p>10 Hinderaspecten</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle werken en handelingen moeten zodanig uitgevoerd worden dat de hinder naar de omgeving tot een minimum beperkt wordt. – Lichthinder moet zo beperkt mogelijk gehouden worden. Bij het aanbrengen van buitenverlichting moet gebruik gemaakt worden van verlichtingssystemen met een minimale verstrooiing naar de omgeving. <p>11 Waterhuishouding</p> <ul style="list-style-type: none"> – De nodige maatregelen in functie van integraal waterbeheer conform de sectorale wetgeving moeten binnen de zone worden voorzien.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<div style="text-align: center;"></div> <p>Er wordt op het grafisch plan een compacte bouwzone aangeduid waarbinnen er bebouwing voorzien kan worden. Deze is in belangrijke mate afgestemd op de bestaande bedrijfsbebouwing van de handelszaak. Een verdere uitbreiding van de bedrijfsbebouwing wordt niet toegestaan.</p> <p>Qua bouwhoogte wordt aan de voorzijde van de bedrijfssite een hoogte toegestaan die in lijn ligt met de omliggende woonbebouwing. Aan de achterzijde van de bedrijfssite moet de hoogte van de bedrijfsbebouwing lager blijven om de landschappelijke impact ervan binnen perken te houden.</p> <p>Voor de bedrijfsbebouwing wordt een plat dak opgelegd opdat de dakoppervlakte functioneel benut kan worden en/of een rol kan spelen i.f.v. klimaatbeheersing en biodiversiteit (bijv. voor opvang van hemelwater, groendaken, zonnepanelen, etc.). Enkel aan de voorzijde wordt hierop een uitzondering toegestaan en kan er desgewenst gekozen worden voor een hellend dak.</p> <p>Het is toegestaan om één bedrijfswoning te voorzien. Deze moet voorzien worden aan de voorzijde van de site, geïntegreerd worden in de bedrijfsbebouwing en mag zich ook enkel situeren op de hogergelegen verdiepingen. Er gelden ook beperking voor wat betreft de omvang van de woning.</p> <p>Het is zinvol om in de bedrijfsbebouwing waar mogelijk voorzieningen die een positief effect kunnen hebben op klimaat en biodiversiteit te integreren. Voorbeelden hiervan zijn: zonnepanelen, groendaken, gevelgroen, etc.</p>	<p>Art. 1.1 Bouwzone (overdruk)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gebouwen en constructies kunnen vrij ingeplant worden binnen de overdrukzone, tenzij anders bepaald door de brandweer. – Voor de hoogte van de gebouwen en constructies gelden volgende bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> – bebouwing in de eerste 20 m van de bouwzone: <ul style="list-style-type: none"> bouwhoogte maximum 11 m en kroonlijsthoogte maximum 6,5 m – overige bebouwing: <ul style="list-style-type: none"> bouwhoogte maximum 4,50 m – Verplicht plat dak. Enkel voor bebouwing in de eerste 20 m van de bouwzone, is de dakvorm in uitzondering vrij. Bij keuze voor een hellend dak bedraagt de dakhelling maximum 45°. Afgeknotte hellende daken zijn niet toegestaan. – Een bedrijfswoning kan enkel voorzien worden aan de voorzijde van de bebouwing. De bedrijfswoning moet geïntegreerd zijn in de bedrijfsbebouwing en kan uitsluitend op de verdiepingen worden ingericht. De woning heeft een maximale bruto-oppervlakte van 200 m² en een volume van maximum 1.000 m³. – Het is toegestaan om een groendak en/of -gevel te voorzien. Ook installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie zijn toegestaan.
<div style="text-align: center;"></div> <p>Voor de landschappelijke inpassing van de bedrijfssite wordt er aan de achterzijde geopteerd om voort te borduren op het landschapsbeeld ten oosten van de bedrijfssite. Hier treft men een agrarisch coulisselandschap waar graslanden en akkers gepaard gaan met mooie bomenrijen. Langs de randen die grenzen aan dit landschap wordt een bomenrij ingezet om de bedrijfsinfrastructuur landschappelijk te kaderen.</p> <p>De bedrijfssite wordt aan oostelijke zijde begrensd door de Grote Veldloop. Bij de aanplanting van de bomenrij moet er op worden toegezien dat het mogelijk blijft om de waterloop vlot te ruimen. Deze moet hiertoe ofwel vlak naast de waterloop voorzien worden met voldoende tussenafstand tussen de bomen. Ofwel moet de bomenrij buiten de ruimingsstrook gepland worden.</p>	<p>Art. 1.2 Bomenrij (indicatieve aanduiding)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Waar indicatief aangeduid op het grafisch plan moet een bomenrij worden aangeplant. – Langs de Grote Veldloop (cf. indicatieve aanduiding 'waterloop' Art. 1.4) moet de bomenrij als volgt gepland worden: <ul style="list-style-type: none"> – ofwel tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de waterloop met een tussenafstand van minimum 10 m en maximum 15 m; – ofwel buiten de ruimingsstrook langs de waterloop. – De bomenrij wordt samengesteld uit inheemse en standplaatsgeschikte soorten. Bestaande waardevolle en gezonde bomen worden maximaal behouden en geïntegreerd als onderdeel van de bomenrij. – De bomenrij moet uiterlijk gerealiseerd worden in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning binnen het plangebied op basis van dit RUP.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p style="text-align: center;"></p> <p>Voor de landschappelijke inpassing van de bedrijfssite ten opzichte van de omliggende woonpercelen, wordt gekozen voor een compact, visueel dicht groenscherm. De beschikbare ruimte i.f.v. buffering is aan deze randen veelal beperkt. Het groenscherm wordt samengesteld uit een hoge haag. Ter hoogte van de bedrijfsbebouwing wordt deze gecombineerd met leibomen.</p>	<p>Art. 1.3 Groenscherm (indicatieve aanduiding)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Waar indicatief aangeduid op het grafisch plan moet een groenscherm worden aangeplant. – Het groenscherm bestaat minstens uit een haag. Ter hoogte van de bedrijfsbebouwing moet de haag gecombineerd worden met leibomen en heeft het groenscherm een totale hoogte van minimum 3 m. – Het groenscherm wordt samengesteld uit inheemse en standplaatsgeschikte soorten. – Het groenscherm moet uiterlijk gerealiseerd worden in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning voor een gebouw of constructie binnen het plangebied op basis van dit RUP.
<p style="text-align: center;"></p> <p>Aan de oostelijke zijde wordt de bedrijfssite begrensd door de Grote Veldloop.</p> <p>In functie van het onderhoud en de ruiming van de Grote Veldloop wordt er langs de waterloop een ruimingsstrook van 5 m breed voorzien. Aan oostelijke zijde moet er langs de waterloop een bomenrij voorzien worden (zie Art. 1.2). Het aanplanten van de bomenrij moet zodanig gebeuren dat de beplanting verenigbaar is met de ruimingsstrook langs de Grote Veldloop. Dit wordt gewaarborgd door de bepalingen in Art. 1.2 m.b.t. de wijze waarop de bomenrij aangeplant kan worden.</p>	<p>Art. 1.4 Waterloop (indicatieve aanduiding)</p> <ul style="list-style-type: none"> – De indicatieve aanduiding duidt het tracé van de Grote Veldloop in het plangebied aan. – Langs de waterloop moet er een ruimingsstrook worden vrijgehouden met een minimale breedte van 5 m te meten vanaf de kruin van de waterloop. In deze ruimingsstrook gelden volgende bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> – Er zijn geen gebouwen, constructies, buitenopslag of beplantingen toegestaan die het onderhoud en de ruiming van de waterloop zouden kunnen belemmeren. – Reliëfwijzigingen zijn verboden in de ruimingsstrook. – Verhardingen in de ruimingsstrook moeten tot een minimum worden beperkt en moeten waar mogelijk maximaal waterdoorlatend worden uitgevoerd. Verhardingen zijn niet toegestaan binnen de 1 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop. – Verhardingen, leidingen en ondergrondse constructies in de ruimingsstrook moeten bestand zijn tegen het overrijden van machines tot 40 ton.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Art. 2 Nabestemming woongebied (overdruk) Categorie van gebiedsaanduiding "wonen"</p>
<p>Bestemming en inrichting</p> <p>Bij stopzetting van de kleinhandelsactiviteit op deze locatie, treden er nabestemmingen in werking. Deze voorzien een herstel naar de initiële planologische toestand cf. het gewestplan. Op het gedeelte van het plangebied aan de straatzijde, wordt een woonbestemming als nabestemming voorzien.</p> <p>In de zone zijn wonen en aan het wonen verwante activiteiten voorzieningen toegestaan. Er moet wel rekening gehouden worden met de schaal en ruimtelijke impact. Daarbij wordt er ten minste 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 betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving. <p>De nabestemming voorziet de mogelijkheid om een nieuwe invulling aan de voorzijde van de site te voorzien (bijv. een op zichzelf staande woning). Dit is echter wel enkel mogelijk indien op het achterliggende gedeelte van het plangebied (i.e. het deel met een nabestemming agrarisch gebied – zie Art. 3) de nodige herstelmaatregelen worden getroffen om dit deel terug geschikt te maken voor de landbouwfunctie. Daarbij moeten minstens de thans aanwezige bebouwing en verhardingen van de kleinhandelszaak worden afgebroken. Dit wordt als randvoorwaarde opgelegd om een nieuwe omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te kunnen verkrijgen.</p>	<p>De nabestemming treedt in werking op het moment dat de kleinhandelsactiviteit binnen het plangebied volledig en definitief wordt stopgezet. Vanaf dat moment zijn binnen deze zone onderstaande voorschriften van het voorliggende artikel van toepassing. De voorschriften die ressorteren onder Art. 1 vervallen bij het van kracht worden van de nabestemming.</p> <p>De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen moeten steeds verweefbaar zijn met de woonfunctie.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kan pas worden verleend nadat in de zone 'nabestemming landbouw' (cf. Art. 3) de nodige maatregelen getroffen zijn om het terrein geschikt te maken voor de landbouw of aan de landbouw verwante activiteiten.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Art. 3 Nabestemming agrarisch gebied (overdruk) Categorie van gebiedsaanduiding "landbouw"</p>
<p>Bestemming en inrichting</p> <p>Bij stopzetting van de kleinhandelsactiviteit op deze locatie, treden er nabestemmingen in werking. Deze voorzien een herstel naar de initiële planologische toestand cf. het gewestplan. Op het achterliggende gedeelte van het plangebied, wordt een agrarische bestemming als nabestemming voorzien.</p> <p>In de zone zijn landbouw en aan landbouw verwante bedrijven toegestaan. Er moet wel rekening gehouden worden met de schaal en ruimtelijke impact. Daarbij wordt er ten minste 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 betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen; - de inpassing in de omgeving. 	<p>De nabestemming treedt in werking op het moment dat de kleinhandelsactiviteit binnen het plangebied volledig en definitief wordt stopgezet. Vanaf dat moment zijn binnen deze zone onderstaande voorschriften van het voorliggende artikel van toepassing. De voorschriften die ressorteren onder Art. 1 vervallen bij het van kracht worden van de nabestemming.</p> <p>De zone is bestemd voor landbouw.</p> <p>Aan landbouw verwante bedrijven zijn tevens toegelaten, voor zover hun aanwezigheid nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. 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.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.</p>