
RUP Kempeneer

VOORSCHRIFTEN & PLANNEN
fase ontwerp

versie definitieve vaststelling gemeenteraad



Gemeente Dilbeek

Gemeenteplein 1 • 1700 Dilbeek

tel. 02 451 68 00



colofon

RUP Kempeneer

Opdrachtgever: gemeente Dilbeek

Opdrachthouder: D+A Consult

Opgemaakt door ondergetekende ontwerpers,

Thomas Van den Boogaerde, erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
3	voorontwerp – herneming – versie overleg 26/01/2015	19/01/2015	evl	3.1
4	voorontwerp – versie mer-screening – verzoek tot raadpleging	26/03/2015 - jt	evl	4.1
5	voorontwerp – versie plenaire vergadering	06/08/2015 - jt	ala	5.1
6	voorontwerp – versie herneming plenaire vergadering	12/07/2016	evl	6.1
7	ontwerp – versie GR1	13/12/2016	evl	7.1
8	ontwerp – versie GR2	31/05/2017 - jt	evl	8.1
	ontwerp – versie GR2	20/06/2017 - jt	tvb	8.2

Stedenbouwkundige voorschriften

<p>Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Dilbeek in zitting van</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Voorzitter</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Dilbeek bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot en met</p> <p>Vanwege het College,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>
<p>Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Dilbeek, inclusief de aanpassingen aan deze voorschriften voortvloeiende uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek.</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Voorzitter</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van Dilbeek, aanvaarde voorschriften, inclusief de aanpassingen voortvloeiend uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek.</p> <p>Vanwege het College,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>

Inhoudstafel

Algemene bepalingen.....	5
Artikel 1. Voorafgaande bepalingen.....	5
Artikel 2. Terminologie	7
Bepalingen per zone	8
Artikel 3. Bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf	8

LEESWIJZER

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke verordenende voorschriften en een eventuele toelichting bij dit voorschrift. Deze toelichtingen zijn steeds *cursief* aangeduid en hebben geen enkele verordenende kracht. De toelichtingen zijn slechts richtinggevende verduidelijkingen van de verordenende bepalingen.

Algemene bepalingen

Artikel 1. Voorafgaande bepalingen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Opvang, retentie en infiltratie van hemelwater moet op eigen terrein gebeuren.

VERORDENENDE BEPALINGEN

1.1. Algemene bepalingen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften vullen elkaar aan en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden. Beiden hebben verordenende kracht binnen de grenzen van het plan.

1.2. Bepalingen m.b.t. waterhuishouding en -beheer

1.2.1 Duurzame waterhuishouding

Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding vooropgesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden, moet de volledige opvang retentie en infiltratie van hemelwater binnen het plangebied zelf gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opvangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

1.2.2 Behandeling afval- en hemelwater

De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleine waterzuiveringsinstallatie (KWZI) te worden aangelegd. Bij de afwatering van verharde oppervlakte in de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.

Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuren bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.

1.2.3 Ingrepen in kader van integraal waterbeleid

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in het kader van integraal waterbeleid zijn toegelaten in zover dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden en volgende aspecten nagestreefd worden:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen.

Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden indien ze de hoofdbestemming van het gebied niet in gedrang brengen.

1.3. Verhardingen

Verhardingen in de onbebouwde ruimte dienen tot een minimum beperkt te worden. Bovendien moeten de noodzakelijke verhardingen in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of halfverharde materialen.

1.4. Voorafgaande bepalingen inzake archeologisch erfgoed

Voor de aanvang van alle bouwwerken die aanzienlijke bodemingrepen vereisen, dient men de mogelijkheid tot archeologische prospectie te verzekeren.

Artikel 2. Terminologie

TERM

bouwhoogte

G/T – groenterreinindex

maaiveld

overdruk

waterdoorlatende materialen en halfverhardingen

VERKLARING

Hoogte van een gebouw gemeten van het natuurlijk maaiveld tot kroonlijsthoogte bij gebouwen met een plat dak of tot nokhoogte bij gebouwen met een hellend dak.

De verhouding van de oppervlakte aan groen ten opzichte van de totale oppervlakte van een afgebakend gebied.

Het maaiveld of grondpeil is een aanduiding voor (de hoogte van) het grondoppervlak.

Overdrukken worden aangeduid boven de hoofdbestemmingen. Ze hebben betrekking op de inrichting van bepaalde gebieden en/of verschaffen bijkomende gegevens over de toepasbaarheid van bijzondere regelingen in deze gebieden.

Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, natuursteen...

Bepalingen per zone

Artikel 3. Bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Voorbeelden van toegelaten producten zijn o.a.:

- planten en bloemen;
- tuinartikelen (verlichting, tuinhuisjes...);
- tuingerelateerd speelgoed;
- tuingerelateerde kleding;
- artikelen voor binnen- en buitenhuisinrichting (sfeer en interieur);
- kleine dieren, dierenbenodigdheden en petfoods;
- in- en outdoor meubelen;
- benodigdheden voor in- en outdoor cooking;
- doe-het-zelf-materialen;
- ...

Een bouw materiaal is een materiaal dat kan gebruikt worden voor de constructie van een gebouw of bouwwerk zoals hout, staal, beton, kalk, zand, cement, leien, pannen...

VERORDENENDE BEPALINGEN

3.1. Algemeen

3.1.1 Bestemming

§ 1 Deze zone is bestemd voor een (para-)agrarische activiteit, zoals het verhandelen of verhuren van tuin- en/of landbouw- en/of aanverwante machines en gereedschappen of het kweken van planten.

§ 2 In deze zone kan een kleinhandelsactiviteit worden toegelaten met uitzondering van convenience-goederen en bouwmaterialen.

§ 3 Van de totale terreinoppervlakte zal minimum de helft voorzien worden voor (para-)agrarische activiteiten en maximum de helft voor kleinhandelsactiviteiten.

§ 4 De activiteiten binnen deze zone worden georganiseerd in een complex dat de uitstraling heeft van één architecturaal en functioneel samenhangend geheel, zonder dat dit een differentiatie in productgroepen en juridische structuren uitsluit. Indien meerdere volumes opgericht worden, dan geldt dat:

- deze volumes fysiek met elkaar verbonden worden;
- de volumes moeten qua activiteit op elkaar aansluiten en de gehele site moet één geheel blijven vormen;
- een aantal ruimten gemeenschappelijk door de verschillende activiteiten benut en beheerd wordt.

§ 5 Kantooruimten en werkplaatsen in functie van voormelde activiteiten zijn toegelaten.

Binnen het bedrijventerrein is één bedrijfswoning of conciërgewoning toegelaten.

De inplanting van de gebouwen op een afstand van minimum 4 m t.o.v. de buffer is vereist als veiligheidszone en om de gebouwen bereikbaar te houden voor de hulpdiensten.

3.1.2 Inrichting en beheer

Bebouwing

Bestaande en vergunde bebouwing kan behouden blijven en verbouwd worden.

Bebouwbare oppervlakte: maximum 4 250 m² mag worden bebouwd

De bebouwing moet minimum op 4 meter afstand van de bufferstrook worden opgericht.

Bouwhoogte: maximum 9 meter, te meten vanaf het maaiveld van de gewestweg N8-Ninoofsesteenweg.

Dak: verplicht plat dak; bij herbouw en nieuwbouw moet worden voorzien in een groendak.

Afwerking: de gevels moeten worden afgewerkt met kwalitatieve materialen en in neutrale kleuren.

De conciërgewoning, kantoorruimte en werkplaatsen mogen niet gerealiseerd worden als een alleenstaand volume, maar moeten aansluiten bij het bedrijfsgebouw of erin worden geïntegreerd.

Niet-bebouwde zones

Afsluiting: afsluitingen rondom het perceel of het gebouw zijn toegelaten en moeten worden gerealiseerd in materialen die een landschappelijke inpassing toelaten.

De niet-bebouwde delen van het bedrijventerrein mogen worden benut als parkeer- en circulatieruimte en groenruimte. Deze ruimten mogen worden benut als buitentoonstellingsruimte en verkoopsruimte. Opslag in open lucht is niet toegelaten.

De minimale G/T bedraagt 0,2 t.o.v. de volledige niet-bebouwde zone.

Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van parkeerruimte, circulatieruimte en ruimte voor laden en lossen. Nieuwe parkings en parkings die vernieuwd worden, dienen te worden aangelegd in waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen zoals bv. grasdallen. Voor zwaar vervoer kunnen de verhardingen in niet-waterdoorlatende materialen worden aangelegd. De vermindering van het waterbergend vermogen door gebruik van niet-waterdoorlatende materialen dient voldoende gecompenseerd te worden op eigen terrein.

3.2. Buffer (overdruk)

Tussen het bedrijf en de aanpalende percelen moet een buffer worden voorzien. Deze buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

De buffer wordt gerealiseerd als een gesloten en volwaardig groenscherm en bestaat minstens uit streekeigen struiken of hagen met een minimale hoogte van 2 meter. De buffer mag enkel doorbroken worden in functie van de verplicht te realiseren ontsluitingsweg naar de Oude Ninoofsebaan.

De bufferstrook is minimum 3 meter breed. Waar het ruimtelijk haalbaar is en het optimaal functioneren van het bedrijf niet in het gedrang wordt gebracht, dient een bredere bufferstrook ingericht te worden.

De buffer dient te worden gerealiseerd binnen het plangebied van het RUP.

De realisatie van de buffer dient opgenomen te worden binnen de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning.

3.3. Bouwvrije strook (overdruk)

In de zone, aangeduid als bouwvrije strook, mogen geen permanente gebouwen of constructies worden opgericht, uitgezonderd verhardingen voor in- en uitritten.

Binnen de zone mogen twee ontsluitingen (cf. art. 3.5) worden aangelegd, met een breedte van maximum 4 meter, om het verkeer van en naar de site te ontsluiten naar de aanpalende gewestweg N8-Ninoofsesteenweg en om de site toegankelijk te maken voor hulpdiensten.

3.4. Ontsluitingsweg (overdruk)

De ontsluitingsweg mag worden verhard in functie van de stabiliteit en goede overrijdbaarheid van de weg.

De ontsluitingsweg mag fungeren als erfontsluiting voor de ondergrondse parkings van de aanpalende percelen ten oosten en ten westen van deze weg.

De breedte moet worden aangehouden zoals voorzien op de plannen van de stedenbouwkundige vergunning van de naastgelegen gezinswoningen.

3.5. Ontsluiting (indicatieve aanduiding)

In functie van de verkeersveiligheid:

- moeten de inrit en de uitrit naar de gewestweg N8-Ninoofsesteenweg verplicht van elkaar worden gescheiden. De inrit en de uitrit moeten minimum 6 meter uit elkaar liggen;
- mogen de inrit en de uitrit niet haaks aansluiten op de gewestweg, maar moeten ze worden gerealiseerd onder een hoek die toelaat om vlot de site op te rijden of af te rijden.
- moeten de nodige maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vrachtwagens die komen laden of

Deze ontsluitingsweg moet verplicht worden gerealiseerd omwille van de gesloten middenberm op de gewestweg N8-Ninoofsesteenweg. Deze ontsluitingsweg fungeert als toegang voor het verkeer komende van Ninove en als uitgang voor het verkeer richting Brussel.

De inrit en de uitrit moeten onder een hoek aansluiten op de gewestweg om het op- en afrijden van de site zo vlot mogelijk te laten verlopen en te voorkomen dat het verkeer op de gewestweg wordt gehinderd door het verkeer dat de site oprijdt of verlaat.

De hoek waaronder de inrit en de uitrit worden aangesloten wordt bepaald door de wegbeheerder, die advies zal verlenen bij de stedenbouwkundige vergunning.

lossen achterwaarts vanaf de gewestweg de site kunnen oprijden.

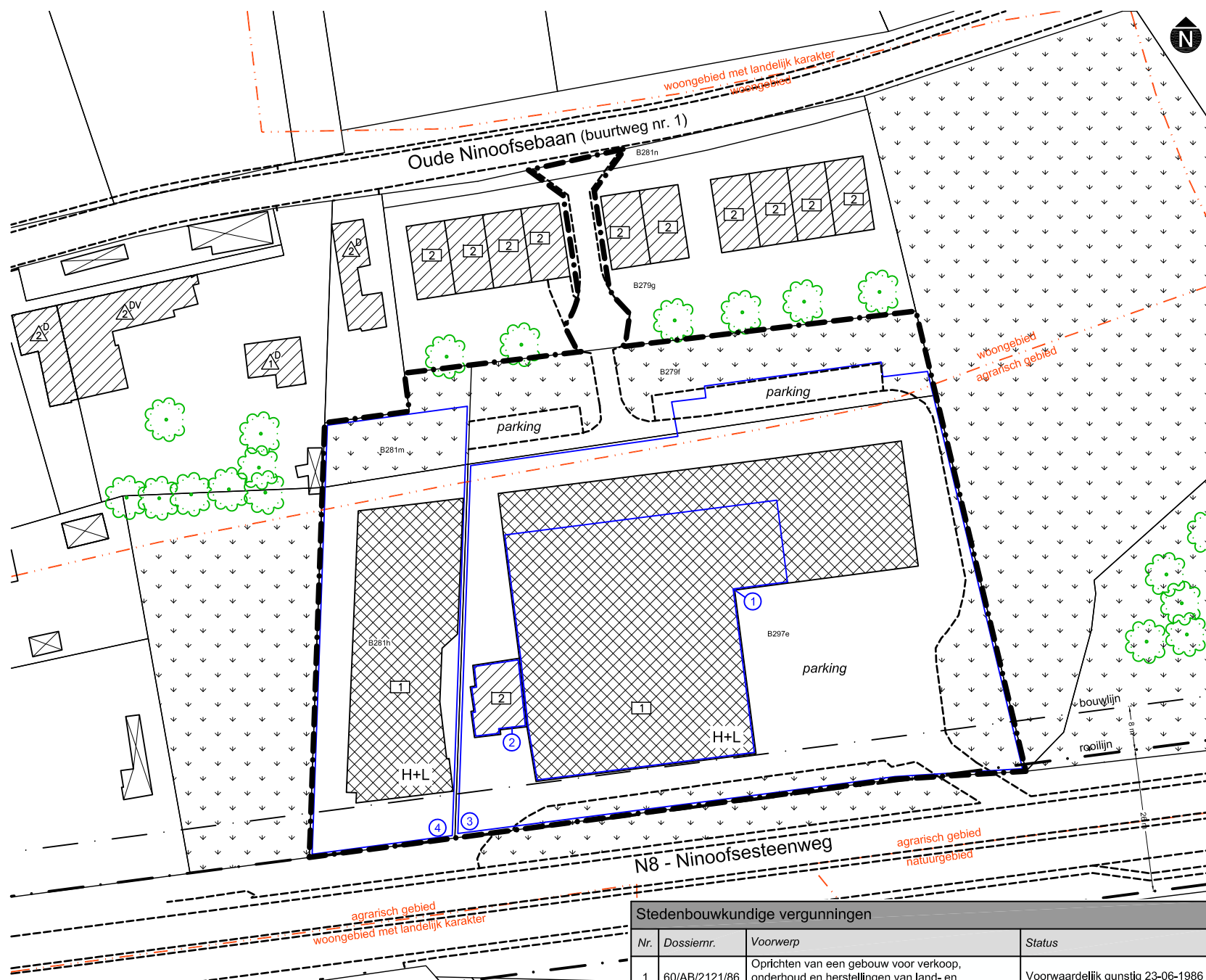
Plan feitelijke-juridische toestand

Grafisch plan

<p>Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van Dilbeek in zitting van</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Voorzitter</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Dilbeek bevestigt dat onderhavige grafisch plan ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot en met</p> <p>Vanwege het College,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>
<p>Onderhavige grafisch plan werd gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Dilbeek, inclusief de aanpassingen aan dit plan voortvloeiende uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek.</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Voorzitter</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	

Legende

-  Grens van het RUP
-  Rooilijn - geen KB
-  Bouwlijn - geen KB
-  Perceelsgrens + kadastrummer
-  Gebouw met 3 verdiepingen gelijkvloers inbegrepen; bijgebouw
-  Hellend dak
-  Dakverdiep
-  Platdak
-  Woning
-  Handelszaak
-  Loods / magazijn / atelier
-  Weiland / grasland
-  Boom
-  Grens gewestplan
-  Stedenbouwkundige vergunning



NOTA:
Dit plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens. De erin vermelde afmetingen en oppervlakten zijn derhalve slechts benaderend. Voor de uitvoering van dit plan zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.








Stedenbouwkundige vergunningen			
Nr.	Dossiernr.	Voorwerp	Status
1	60/AB/2121/86	Oprichten van een gebouw voor verkoop, onderhoud en herstellingen van land- en tuinbouwmachines	Voorwaardelijk gunstig 23-06-1986
2	60/AB/2122/86	Bouwen van een woning bij bedrijfsgebouw	Voorwaardelijk gunstig 01-09-1986
3	874.1/06/4/162	Uitbreiden van het gebouw en de infrastructuur van een handelszaak	Gunstig 30-10-2006
4	874.1/10/4/398	Bouwen van een bedrijfsgebouw met toonzaal en atelier	Gunstig 07-03-2011

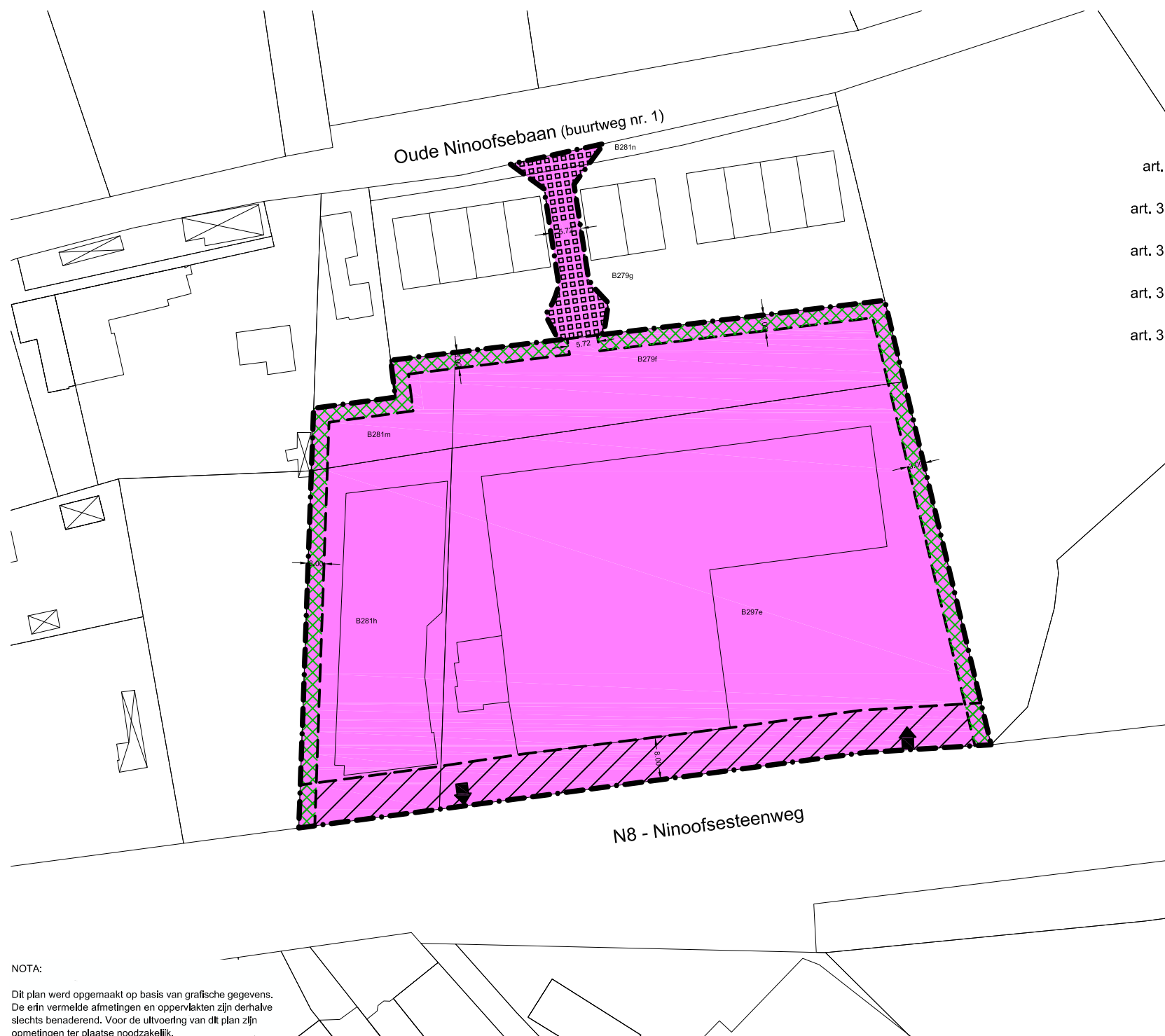
Feitelijke en juridische toestand



RUP Kempeneer
RUP_23016_214_*****_000

Legende

-  Grens van het RUP
-  Bestemmingsgrens
- art. 3  Bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf
- art. 3.2  Buffer (overdruk)
- art. 3.3  Bouwvrije strook (overdruk)
- art. 3.4  Ontsluitingsweg (overdruk)
- art. 3.5  Ontsluiting (indicatieve aanduiding)



maten worden aangeduid in meter

NOTA:
Dit plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens. De erin vermelde afmetingen en oppervlakten zijn derhalve slechts benaderend. Voor de uitvoering van dit plan zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.

Grafisch plan



RUP Kempeneer
RUP_23016_214_*****_000

