



# gemeente hoeselt

opgesteld door josiane merken stedenbouwkundige

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING,  
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

NR. *rp 9901/13032/019.0*

*21 FEB. 2005*

Brussel,  
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

Karolien Steppe  
medewerker

## ONTWERP BPA INDUSTRIE III - HOESELT uitbreiding in functie van zonevreemde bedrijven

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van  
De secretaris,

*26 FEB. 2004*

De burgemeester.

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan voor openbaar onderzoek werd neergelegd van  
De secretaris,

*02 MAART 2004* tot *03 MEI 2004*

De burgemeester.

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van  
De secretaris,

*30 SEP. 2004*

De burgemeester.



## 9 VOORSTEL STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Algemene gegevens aangaande BPA Industrie III Hoeselt.

Gewestplanzone: gelegen in agrarisch gebied grenzend aan de bestaande industriezone langs de Industrielaan.

### 9.1 ALGEMEENHEDEN

#### 9.1.1 Landschappelijke voorschriften.

Geadviseerd wordt de noodzakelijke verhardingen (inritten, toegangen, de kruisende fiets- en wandelroute, ...) te beperken tot het strikte minimum en daar waar mogelijk te voorzien van waterdoorlatende materialen (verhard gras, dolomiet, steenslag).

- Bij de keuze van verlichtingsarmaturen zal hoofdzakelijk gelet worden op een neerwaartse lichtverdeling.
- Niveauwijzigingen, andere dan functionele, zullen nooit toegestaan worden. De oorspronkelijke niveau 's zullen waar mogelijk bewaard blijven. In de bufferzone zal voor 80% enkel streekeigen beplanting voorzien worden. Een keuze kan gemaakt worden uit:

Haag, heg of houtkant: meidoorn (CRAETAEGUS MONOGYNA)  
 sleedoom (PRUNUS SPINOSA)  
 haagbeuk (CARPINUS BETULUS)  
 veldesdoorn (ACER CAMPESTRE)  
 hondsroos (ROSA CANINA)  
 kardinaalsmuts (EUONYMUS EUROPAEUS)  
 rode kornoelje (CORNUS SANGUINEA)  
 hazelaar (CORYLUS AVELLANA)  
 hulst (ILEX AQUIFOLIUM)  
 spork (FRANGULA ALNUS).  
 streekeigen wilgensoorten (SALIX SP.)

Bomen: beuk (FAGUS SILVATICA)  
 eik (QUERCUS ROBUR)  
 es (FRAXINUS EXELSIOR).

- De zijdelingse en achterste perceelsafbakening kan in draad/hekwerk of als groenstrook uitgevoerd worden.
- Groenvoorziening of beplanting, meer bepaald opgaand groen van minstens 1.20 m hoogte; is verplicht aan de voorzijde van de bedrijfspercelen, meer bepaald daar waar ze aansluiten op de zone voor openbare wegenis. Deze groenvoorziening beslaat minimaal 2/3 van de perceelsgrens grenzend aan de zone voor openbare wegenis en is minstens 60 cm breed/diep.
- De groene buffer wordt voorzien aan de westelijke rand van de industriezone grenzend aan het agrarisch gebied.

#### 9.1.2 Algemeen architectonisch voorkomen.

- De afzonderlijk in de tijd opgetrokken gebouwen (geschakeld of niet geschakeld) voorkomend op één perceel zullen dezelfde architecturale uitwerking hebben en uit hetzelfde materiaal opgetrokken worden, zodanig dat ze een harmonisch geheel vormen.
- Bij aansluitende bebouwing (geschakeld), ook indien deze op afzonderlijke percelen ingeplant zijn, zal de architecturale uitwerking en het gevel- en dakbekledingsmateriaal dezelfde zijn. Wisselende hoogten en dieptes zijn toegestaan.
- De gebruikte materialen zullen een industrieel karakter hebben, mogelijk gecombineerd met duurzamer gevel en dakbekleding voor de geïntegreerde bedrijfswoning. De gebruikte materialen zullen nooit van een niet duurzame slijt- en kleurgevoelige soort zijn zoals betonplaten, dunne lagen cementering, niet duurzame houtsoorten, ...).

### 9.1.3 Inplanting.

- Het inplanten van één bedrijfswoning per perceel/per bedrijf, is enkel toegestaan binnen het volume van het bedrijfsgebouw waarmee het architectonisch één geheel zal vormen.
- De bedrijfsgebouwen annex bedrijfswoning worden ingeplant op minstens 5.00 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen, 8.00 m vanaf de buffer, met uitzondering van de op het bestemmingsplan aangegeven inplanting van de geschakelde loods die opgetrokken wordt binnen de aangegeven zone.
- Indien op de perceelsgrens gebouwd wordt, gebeurt dit in samenspraak en liefst gelijktijdig met het belendend gebouw. Het bouwen op de perceelsgrens gebeurt enkel indien op het aangrenzende perceel eveneens op de perceelsgrens gebouwd wordt.  
Het betreft geschakelde loodsen die naar vorm, hoogte, materiaal en kleurstelling in harmonie zijn met elkaar (zie voorschriften onder 9.2. Specifiek)

### 9.1.4 Publiciteit.

- Alle publiciteit zal voorzien worden op het gebouw. Aparte constructies worden enkel toegestaan voor bedrijfspercelen waar geen bouwwerken op voorzien worden.
- Het aanbrengen van reclamepanelen, naamaanduidingen en andere bedrijfsprofielerende elementen zijn toegestaan mits ze afgestemd worden op het architectonisch karakter, de gebruikte bekledingsmaterialen én de hoogte/breedte verhouding van de gebouwen of in geval van onbebouwde percelen af te stemmen op de terreinoppervlakte en de profilering van naastliggende bedrijven.
- De voorgestelde reclame, naamaanduiding of profileringelementen zal steeds gelijktijdig met de bouwaanvraag ingediend en beoordeeld worden. Aanvragen die nadien hierrond worden ingediend worden niet meer behandeld. Enkel bij overdracht van het bedrijf kan via een aparte bouwaanvraag de reclame of naamaanduiding herzien worden.

### 9.1.5 Milieu.

- Hemelwater moet maximaal worden afgekoppeld van de openbare riolering. Er mag geen verbinding zijn tussen het afvalwater met afvoer naar het openbaar riool en het hemelwater met hergebruik, infiltratie of afvoer naar een oppervlaktewater. Elk aansluitpunt op de openbare afvalwater- of hemelwaterriolering zal voorzien zijn van een goed bereikbare toezichtspuit.
- De verharde oppervlakten worden (inritten en parkeerplaatsen) zo beperkt mogelijk gehouden en zullen bestaan uit waterdoorlatend materiaal (verhard gras, geperforeerde tegels of tegels van elkaar op minimum 15 mm. Daar waar grondstoffen worden opgeslagen kan een gesloten verharding toegestaan worden.
- Of:  
Verplichte plaatsing van een hemelwaterput, met herbruikstelsel, met een volume dat in verhouding staat tot het dakoppervlak. De minimale inhoud van de tank wordt berekend volgens de formule dakoppervlakte in m<sup>2</sup> x 50 liter per m<sup>2</sup> aangesloten dakoppervlak. De tank zal minstens een inhoud van 5000 liter hebben.  
De hemelwatertank is via een overloop aangesloten op de hemelwaterriool.
- Of:  
Verplicht plaatsen van een infiltratietank, -buis, of -put voor hemelwater met een buffer-volume dat afhankelijk van de aangesloten dakoppervlakte en de waterdoorlaatbaarheid van de bodem. Met een overlooffrequentie van gemiddeld één maal per jaar geeft dit onderstaand buffervolume.

Afvoerdebit via de bodem	Buffervolume per 100 m <sup>2</sup> aangesloten dakoppervlak
10 l/s/ha	1000 l
5 l/s/ha	1500 l
2 l/s/ha	2000 l
1 l/s/ha	2750 l

Indien de waterdoorlaatbaarheid van de bodem kleiner is dan 1 l/s/ha dan zal een alternatieve afvoermogelijkheid voorgesteld worden. De infiltratie voorziening wordt op minstens 2 meter van de perceelsgrens en de gebouwen geplaatst en boven de hoogste stand van het grondwaterpeil.

Een gecombineerd gebruik van hemelwaterput én infiltratievoorziening resulteert in een halvering van het buffervolume.

- Bij aaneengesloten verharde oppervlakten vanaf minimaal 1000 m<sup>3</sup> moet een bufferbekken worden aangelegd met een inhoud van minstens 100 m per ha verharde oppervlak. Het opgevangen hemelwater mag worden afgevoerd naar de openbare riolering met een lozingsdebiet van maximaal 10 l/s/ha. Om verontreiniging van bodem, grond- en oppervlaktewater te voorkomen zullen indien nodig (afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid) voorbehandelinginstallaties (slibbezinker, koolwaterafscheider, ..) voorzien worden.
- Vaste of vloeibare afvalstoffen zullen nooit zichtbaar op het terrein opgeslagen worden maar op reglementaire wijze worden verzameld en afgevoerd.

## 9.2 SPECIFIEK

### 9.2.1 Zone voor openbare wegenis.

#### Zone voor openbare wegenis in functie van de aanpalende bedrijvigheid.

##### ART 1: bestemming.

- Zone voor het afwikkelen van het verkeer horende bij de bedrijfsactiviteiten.

##### ART 2: voorschriften.

- De zone voor openbare wegenis zal maximaal het wegprofiel hebben van de aansluitende Industrielaan.
  - Uitgevoerd in materialen aangepast aan de omgeving.
  - De zone voor openbare wegenis wordt aangelegd en onderhouden door de gemeente.
- Er zal enkel bebouwing toegelaten worden op percelen die rechtstreeks aansluiten op de zone voor openbare wegenis, waarvan de rooilijnen door het gemeentebestuur worden vastgelegd en waarvan de aanleg en de algemene uitrusting uitgevoerd worden in overeenstemming met de eisen die hieraan gesteld worden door het gemeentebestuur.

### 9.2.2 Bufferzone.

#### ART. 1. bestemming

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groenscherm als visuele afscherming tussen de zone voor lokale bedrijvigheid en aansluitende agrarische zone. Binnen deze zone zijn enkel werken in functie van het onderhoud en aanleg van de buffer toegelaten

#### ART. 2. Voorschriften

Afsluitingen allerhande en/of terreinaanpassingen zijn hier niet toegestaan.

De bufferzone zal over een minimale breedte van 10 m beplant worden met een gedifferentieerde combinatie van 80% streekeigen beplanting uit de lijst onder algemeen geldende bepalingen. De combinatie bestaat voor 30% uit bomen die over de ganse buffer gelijkmatig verspreid ingeplant worden. Binnen de bufferzone wordt op geregelde afstand een opvangbekken of open gracht voorzien, dit in functie van de opvang van regenwater.

De bufferzone zal door de gemeente aangelegd worden en bij de verkoop van de percelen mee overgedragen worden aan desbetreffend bedrijf, dat instaat voor het onderhoud ervan.

### 9.2.3 Plantsoen.

Deze strook wordt voorzien van gras of een ander waterdoorlatend materiaal.

Binnen deze strook wordt een waterbuffering ingepast.

### 9.2.4 Zone voor lokale bedrijvigheid.

#### ART 1: bestemming

Binnen de zone voor lokale bedrijvigheid worden enkel bedrijven toegelaten met een lokaal karakter. Het betreft in beginsel bestaande gemeentelijke lokale bedrijven die na selectie en categorisering onmiddellijk dienen te herlokalisieren of die door een urgente behoefte aan uitbreiding dienen te herlokalisieren. Bijkomend kunnen in de strook aansluitend op het bestaande industrieterrein ook gemeentelijke bedrijven met hetzelfde lokale karakter ingepast worden die momenteel wegens plaatsgebrek een bedrijfsruimte huren op het bestaande industrieterrein. In de reservezone kunnen mogelijk nieuwe of in de toekomst te herlokalisieren bedrijven van Hoeselt opgenomen worden. Het betreft steeds bedrijven met een lokaal karakter die naar schaal, ruimtelijke impact of functie de woonomgeving zouden belasten, maar in een lokaal bedrijventerrein, grenzend aan een gemengd regionaal/lokaal bedrijventerrein perfect kunnen ingepast worden. In de zone voor lokale bedrijvigheid kunnen naast de bedrijfsgebouwen eveneens kantoorruimten en maximaal één bedrijfswoning van maximaal 180 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte voorzien worden. Deze zullen echter steeds in het volume van het bedrijfsgebouw vervat zitten. Er zal nooit detailhandel, noch verkoops- en presentatieruimten in functie van de privé-handel toegestaan zijn.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de "zone voor lokale bedrijvigheid zonder permanente open opslag" en 'zone voor lokale bedrijvigheid met open opslag'. In de zone voor lokale bedrijvigheid zonder permanente opslag wordt enkel bedrijvigheid toegestaan waarbij zowel de activiteit (verwerking, productie, ...) als de opslag in het bouwvolume gebeurt. In de zone voor lokale bedrijvigheid met open opslag is zowel bovenvermelde bestemming als het opslaan van grondstoffen in open lucht toegestaan.

#### ART 2: voorschriften.

##### **Art. 2.1. Zone voor lokale bedrijvigheid zonder langdurige opslag.**

Het bouwvolume dat voorzien wordt in deze zone wordt opgetrokken als één geheel. De minimale afstand tot de noordelijke (achterste)perceelsgrens is 8.00 m. Het gebouw heeft een maximale breedte en lengte van 60.00 m op 65.00 m waarbij de centrale as in het midden van het perceel en loodrecht op de noordelijke perceelsgrens.

De maximale hoogte (hoogste bouwlijn) zal de 6.00 m niet overschrijden. Eén bouwhoogte wordt aangehouden voor het ganse bedrijfsgebouw.

De toegangen tot de afzonderlijke bedrijven situeren zich ten oosten en ten westen. De ontsluiting gebeurt aansluitend op de zone voor openbare wegenis ten oosten en ten westen van het bedrijfsgebouw. De twee meest noordelijk gelegen bedrijfssegmenten kunnen beschikken over een eigen afsluitbare buitenruimte die aansluit op het gemeenschappelijk bedrijfsterrein. De locaties worden voorbehouden voor bedrijven die nood hebben aan buitenruimte voor het tijdelijk (maximaal 3 maanden) stallen van materiaal (bv. te herstellen auto's, wrakken, ....)

De interne opdeling van het volume is vrij in te vullen, de afzonderlijke bedrijfsruimten zullen echter minimaal 300 m<sup>2</sup> bedragen (mogelijke segmenten van 10.00 m x 30.00 m).

Er kunnen maximaal 12 en er moeten minimaal 3 bedrijven in ondergebracht worden.

##### **Art. 2. 2. Zone voor lokale bedrijvigheid met langdurige open opslag.**

Deze opslag gebeurt in functie van de kleine of middelgrote ondernemingen die het lokale karakter nooit zullen overschrijden. Grootschalige opslag kan geen industriële vormen aannemen.

In de zone voor lokale bedrijvigheid met langdurige open opslag worden de bedrijfsgebouwen (één volume per bedrijf) liefst per twee, zijdelings gekoppeld ingeplant (met uitzondering van silo's). De twee aansluitend bedrijven hebben dus één gemeenschappelijke gevel.

- De voorbouwlijn ligt op minstens 15.00 m vanaf de straatgoot.
- De afstand tot de zijdelingse onbebouwde perceelsgrens is minimaal 5.00 m.
- De afstand tot de buffer minimaal 8.00 m.

- De maximale bouwhoogte is 10 00 meter met uitzondering van silo's en andere specifiek bedrijfsgerichte constructies waarvan aangetoond kan worden dat ze noodzakelijk zijn voor de werking van het bedrijf. Dit heeft echter geen betrekking op bedrijfsloodsen, deze zullen de 10 00 meter nooit overschrijden.
- Geschakelde gebouwen (aanpandige bedrijfsgebouwen) zullen naar hoogte steeds op elkaar afgestemd worden. De horizontale dakranden van de aansluitende bebouwing zullen steeds in elkaars verlengde liggen en perfect op elkaar aansluiten. Deze dakrand kan wel een ander (lagere) hoogte hebben op minstens 5.00 m vanaf de aansluiting met het aanpandige gebouw.
- De gebouwen in de noord- en oostelijke zone voor langdurige open opslag zullen steeds loodrecht geplaatst worden op de langse westelijk bufferlijn.
- De gebouwen op de oostelijke strook voor langdurige open opslag (tussen de bestaande industriegebouwen en de zone voor openbare wegenis) worden loodrecht geplaatst op de langsrichting van de voorliggende straat.

### **ART 3: Materialen**

- De zichtbare gevels worden uitgevoerd in esthetisch verantwoorde materialen met een industrieel karakter. Dit geldt eveneens voor de geïntegreerde bedrijfswoning.
- De architectuur zal naar vorm, verhouding en kleur één harmonisch geheel vormen. Dit geldt zeker voor de op elkaar aansluitende bebouwing waar de architecturale uitwerking als één geheel beschouwd kan worden.
- Het totaalbeeld van het bedrijf (de gebouwen, de bedrijfsconstructies, de opslag en de afbakeningen) zal steeds een verzorgd en harmonisch beeld nastreven.