

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Gemengd regionaal bedrijventerrein Broekooi te Zellik (Asse)

Bijlage 1: grafisch plan
Bijlage 2: stedenbouwkundige voorschriften

3 Verordenend deel

3.1 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 1. Gemengd regionaal bedrijventerrein



§1 Het gemengd regionaal bedrijventerrein Broeikooi is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van de volgende hoofdactiviteiten:

- productie en verwerking van goederen.
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.
- afvalverwerking, recyclage inbegrepen
- op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie.

Bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein zijn toegelaten.

Inrichtingen voor huisvesting van het bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het hoofdgebouw zijn toegelaten.

Kleinhandel, autonome kantoren en agrarische productie zijn niet toegelaten.

Kantoren en beperkte toonzalen gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten. Deze activiteiten mogen geen intensieve loketfunctie hebben.

Inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn in hoeveelheden die gelijk zijn aan of groter dan aangegeven in de bijlage I, delen 1 en 2, kolom 3, van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn, zijn niet toegelaten.

§2 De minimale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 5.000 m². Uitzonderingen hierop zijn toegestaan voor bestaande vergunde bedrijven, bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen, bedrijven in bedrijfsverzamelgebouwen en voor een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zuinig ruimtegebruik;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen;
- maximaal behoud van het waterbergend vermogen van het terrein.

Minimaal volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- het bouwen van meerdere lagen en het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat

§3. Ontsluiting en interne wegenis

1. De hoofdontsluiting voor auto- en vrachtwagenverkeer van het bedrijventerrein gebeurt via de Brusselsesteenweg. Rechtstreekse ontsluiting van individuele bedrijven op de Brusselsesteenweg (N9) is verboden..
2. Bijkomende secundaire ontsluitingen voor vrachtverkeer zijn niet toegestaan. De bestaande Brekerstraat wordt afgesloten ter hoogte van het gehucht Bettegem. Een ontsluiting voor voertuigen van hulpdiensten en personenwagens is toegestaan langs de Mandenmakersstraat of de Diepestraat.
3. Bestaande perceelontsluitingen rechtstreeks op de Brusselsesteenweg kunnen behouden blijven voor zover er geen alternatieve oplossing mogelijk is.

§4 Molenbeek

Langs beide zijden van de Molenbeek (waterloop van 2° categorie) geldt een bouwvrije strook van minimaal 5 meter breed gemeten vanaf de kruin van de oeverwal. In deze strook zijn enkel werken en handelingen toegelaten die passen binnen het beheer van het watersysteem conform de doelstellingen van het decreet Integraal Waterbeleid. In deze strook mogen afsluitingen niet hoger zijn dan 1,5 meter en dwarsafsluitingen moeten wegneembaar zijn. Hoogstambomen langs de waterloop moeten minstens 10 meter uit elkaar staan en andere groenvoorzieningen moeten overrijdbaar zijn.

Artikel 2. Groene Buffer type 1 (in overdruk)



§1 Deze gebieden zijn bestemd als bufferzone tussen de bedrijvigheid op het gemengd regionaal bedrijventerrein, de bebouwing van het gehucht Bettegem en de Langestraat, en de open ruimte (richting Kobbegem en Relegem) Buffering gebeurt via het behoud, de aanleg en het beheer van bossen of hoogstamboomgaarden.

In het gebied zijn geen stedenbouwkundige handelingen als bedoeld in artikel 99, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Dit verbod is niet van toepassing op:

- het bebossen van de zones;
- de eventuele aanleg, en het inrichten van taluds;
- de aanleg, het inrichten of uitrusten van doorkruisingen van de zone door wegen in waterdoorlatende verharding voor fietsen of wandelen;
- de aanleg, het inrichten of uitrusten van maximaal twee doorkruisingen van de zone voor toegang voor voertuigen voor hulpdiensten of personenwagens met een breedte van maximum 10 meter;
- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheer van de beek, volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw
- handelingen die het gevolg zijn van de uitzonderingen vermeld in §2 tot §4.

§2 voor de delen van de groene buffer type 1 die als hoofdbestemming structuurbepalend agrarisch gebied hebben, gelden de voorschriften van artikel 4 “structuurbepalend agrarisch gebied” zolang er geen acties ondernomen worden door de terreinbeheerder, de gemeente, de provincie of het gewest voor het realiseren van de groene buffer binnen deze zone.

§3 De niet-bebouwde en niet-verharde delen die als hoofdbestemming vallen onder artikel 1 “gemengd regionaal bedrijventerrein”, moeten volledig worden beplant met streekeigen bomen en struiken, en instandgehouden volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.

§4 De stedenbouwkundig vergunde gebouwen en verhardingen die deel uitmaken van de bedrijfsvoering kunnen instandgehouden worden en verbouwd binnen het bestaand volume. Bij afbraak moeten deze delen volledig beplant worden volgens de bepalingen van §3.

§5 Molenbeek

Langs beide zijden van de Molenbeek (waterloop van 2° categorie) geldt een bouwvrije strook van minimaal 5 meter breed gemeten vanaf de kruin van de oeverwal. In deze strook zijn enkel werken en handelingen toegelaten die passen binnen het beheer van het watersysteem conform de doelstellingen van het decreet Integraal Waterbeleid. In deze strook mogen afsluitingen niet hoger zijn dan 1,5 meter en dwarsafsluitingen moeten wegneembaar zijn. Hoogstambomen langs de waterloop moeten minstens 10 meter uit elkaar staan en andere groenvoorzieningen moeten overrijdbaar zijn.

Artikel 3. Groene Buffer type 2 (in overdruk)



Deze gebieden zijn bestemd als bufferzone tussen de bedrijvigheid op het gemengd regionaal bedrijventerrein, de bebouwing langs de Crockaertstraat en de open ruimte richting Relegem. Buffering gebeurt via het behoud, de aanleg en het beheer van beplantingen, bossen, laag-, en hoogstamboomgaarden.

De aanleg en het onderhoud van de groene buffer type 2 is de verantwoordelijkheid van de bedrijven die aan deze zone grenzen.

Minstens een strook van 30 meter grenzend aan het gemengd regionaal bedrijventerrein moet aangelegd en onderhouden worden als bos of boomgaard.

Ten laatste in het plantseizoen na de ingebruikname van de aangrenzende percelen in het gemengd regionaal bedrijventerrein moet de groene buffer type 2 volledig beplant zijn.

In het gebied zijn geen stedenbouwkundige handelingen als bedoeld in artikel 99, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Artikel 4. Structuurbepalend agrarisch gebied



Het structuurbepalend agrarisch gebied is bestemd voor de grondgebonden beroepslandbouw. Natuur- en landschapsontwikkeling en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - zijn vergunbaar:

- 1° alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven.

Een landbouwbedrijfszetel mag enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, evenals verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaken.

Nieuwe landbouwbedrijfszetels, gebouwen voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten zijn niet toegelaten.

- 2° alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden, voor zover ze de landbouwbedrijfsvoering niet in het gedrang brengen;
- 3° het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het publiek;
- 4° het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik;
- 5° het aanleggen, inrichten of uitrusten van wegen of paden voor recreatief verkeer. Verharde wegen moeten aangelegd worden in een waterdoorlatende verharding;
- 6° het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen.

Molenbeek

Langs beide zijden van de Molenbeek (waterloop van 2° categorie) geldt een bouwvrije strook van minimaal 5 meter breed gemeten vanaf de kruin van de oeverwal. In deze strook zijn enkel werken en handelingen toegelaten die passen binnen het beheer van het watersysteem conform de doelstellingen van het decreet Integraal Waterbeleid. In deze strook mogen afsluitingen niet hoger zijn dan 1,5 meter en dwarsafsluitingen moeten wegneembaar zijn. Hoogstambomen langs de waterloop moeten minstens 10 meter uit elkaar staan en andere groenvoorzieningen moeten overrijdbaar zijn.

De ontwerper,

Jan Zaman

Gezien om te worden gevoegd als bijlage 1 en 2 bij het besluit van de Vlaams regering van houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Gemengd regionaal bedrijventerrein Broekooi te Zellik (Asse)”

de minister-president van de Vlaamse regering

de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en
Ruimtelijke Ordening

Yves LETERME

Dirk VAN MECHELEN