

**stedenbouwkundige voorschriften RUP Op 'tReeck III & deelplan AC6**

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ..... **09/09/2019** .....

.....  
Guido Vrijens, algemeen directeur

.....  
Bert Cilissen, voorzitter

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan voor openbaar onderzoek werd neergelegd van **30/09/2019** t.e.m. **29/11/2019**.

.....  
Guido Vrijens, algemeen directeur

.....  
Mark Vos, burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ..... **10/02/2020** .....

.....  
Guido Vrijens, algemeen directeur

.....  
Bert Cilissen, voorzitter

ontwerper: Josiane Merken, ruimtelijke planner .....


|    |   |   |
|----|---|---|
| 0. | ALGEMEEN .....                                    | 2 |
| 1. | BEDRIJVENZONE.....                                | 4 |
| 2. | GROENBUFFER.....                                  | 6 |
| 3. | WATERBUFFER.....                                  | 7 |
| 4. | ZONE VOOR ACHTERTUINEN .....                      | 7 |
| 5. | ONTSluitING GEMOTOTRISEERD VERKEER.....           | 8 |
| 6. | AC6 AGRARISCH GEBIED - COMPENSATIE.....           | 9 |
| 7. | OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN..... | 9 |

**0. ALGEMEEN**

| artikel  |                          | RICHTINGGEVEND  | VERORDENEND  |
|----------|--------------------------|---|--|
| <b>0</b> | <b>ALGEMEEN</b>          | <b>toelichting</b>  | <b>stedenbouwkundig voorschrift</b>  |
| 0.1      | INRICHTINGSARMATUREN     |   |  |
|          |                          | Verlichtingsarmaturen zijn sober van vorm met een neerwaartse lichtstraling. Lichtoverlast wordt vermeden. Inrichtingsarmaturen allerhande worden naar vorm, materiaal en uitstraling voor de totale zone van het RUP.  | Verlichtingsarmaturen hebben een neerwaartse lichtverdeling. Armaturen allerhande worden uniform toegepast voor de totale zone van het RUP. Reclamepanelen en aanverwanten worden enkel voorzien in de zone voor bedrijvigheid tegen de voorgevel van het bedrijfsgebouw, De uiterste bovenzijde van de reclame is nooit hoger dan de uiterste bovenrand van de gevelwand (goothoogte).  |
| 0.2      | KEUZE GROENVOORZIENINGEN |   |  |
|          |                          | Er wordt een inrichting met voor 80% streekeigen beplanting nagestreefd.  | Niveauijzigingen andere dan functionele zijn niet toegestaan. Voor de buffers waarin zich een reliëfverschil voordoet, m.a.w. de buffers die gelegen zijn op een helling, moet erop toegezien worden dat de nodige maatregelen ter behoud en versteviging van het talud getroffen worden. Het onderhoud moet met zorg en in functie van het behoud van de stevigheid van het talud gebeuren. Bij elke bouw- of regularisatieaanvraag zal een groen inrichtingsplan, dat strookt met de voorschriften, toegevoegd worden. De buffer bestaat uit minstens 85% streekeigen beplanting.  |
| 0.3      | WATER EN MILIEU          |   |  |
|          |                          | Er mag geen verbinding zijn tussen het afvalwater met afvoer naar het openbaar riool en het hemelwater voor hergebruik, infiltratie of afvoer naar een oppervlakte-waterbuffering. Elk aansluitpunt is voorzien van een goed bereikbare toezichtput. De verharde oppervlakken worden zo beperkt mogelijk gehouden en bestaan bij voorkeur uit waterdoorlatend materiaal | Hemelwater moet steeds worden afgekoppeld, enkel vervuild water mag afgevoerd worden naar de riolering. Elk aansluitpunt op de openbare riolering wordt voorzien van een goed bereikbare toezichtput. Voor alle infrastructuren en bouwwerken zal er een gescheiden afwateringsstelsel van hemelwater en afvalwater voorzien worden. Bijkomend verhard oppervlak zal het bergend vermogen van het terrein niet verkleinen. Hemelwater zal in 1° instantie zoveel mogelijk herbruikt worden, in 2° instantie moet het resterende deel van het hemelwater geïnfilteerd of gebufferd worden, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd. |


|     |              |  |   |
|-----|--------------|--|---|
|     |              | <p>Bijkomend verhard oppervlak zal het bergend vermogen van het terrein niet verkleinen (zie de van toepassing zijnde gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.</p> | <p>Ook de plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.<br/>De verharde oppervlakken worden zo beperkt mogelijk gehouden.<br/>De nodige ruimte moet voorzien worden voor waterinfiltratie of waterberging.<br/>Indien de waterdoorlaatbaarheid van de bodem kleiner is dan 1l/s/ha dan zal een alternatieve afvoermogelijkheid voorgesteld worden.<br/>De infiltratievoorziening wordt op minstens 2m van de gebouwen geplaatst en boven de hoogste stand van het grondwaterpeil. Een gecombineerd gebruik van hemelwaterput en infiltratievoorziening resulteert in een halvering van het buffervolume.<br/>Afvastoffen, grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen niet gestort of gestapeld worden in de groenbuffer of in de zones die van het openbaar of aangrenzend privédomein zichtbaar zijn.</p> |
| 0.4 | DUURZAAMHEID |  |   |
|     |              |  | <p>Er zal bij de inrichting van het terrein rekening gehouden worden met voorzieningen voor fietsen en carpooling.<br/>Er zal indien mogelijk gebruik gemaakt worden van hernieuwbare energiebronnen, hergebruik van regenwater, groendaken en ecologisch verantwoorde bouwmaterialen.<br/>Er wordt gestreefd naar een zo zuinig mogelijk ruimtegebruik.</p>  |

1. **BEDRIJVENZEONE**

| artikel | naam voorschrift  | RICHTINGGEVEND  | VERORDEND   |
|---------|---|---|---|
| 1       | <b>BEDRIJVENZEONE</b>   | <b>toelichtend</b>  | <b>categorie: bedrijvigheid</b>   |
|         |  | <p>De zone is bestemd voor de vestiging van bestaande en nieuwe bedrijven van Riemst.</p> <p>De bedrijvencategorie heeft semi-lokaal karakter. Vrijstaande gebouwen (vb. kantoren), die architecturaal en ruimtelijk losgekoppeld zijn van het bedrijfsgebouw moeten vermeden worden.</p> <p>Zuivere kleinhandel, diensten en horeca horen niet thuis in deze bedrijvencategorie.</p> <p>Er wordt gestreefd naar een hoge inname per m<sup>2</sup> vergelijkbaar met minstens de inname van Op 't Reeck II, met een optimale bundeling van bedrijfsgebouwen, hun toegangs- en buitenruimte.</p> <p>Enkel bedrijven die geen bodem- of lucht vervuiling, geluidshinder, stank- en trillinghinder veroorzaken zijn toegestaan.</p> <p>Bundeling/ schakeling van gebouwen per bedrijf enerzijds en een bundeling van de verschillende bedrijven anderzijds, dit in functie van een zuinig ruimtegebruik en het bereiken van de nagestreefde dichtheid.</p> <p>Een afstand van 5 m (bouwvrij) tussen de waterbuffer en de gebouwen wordt gerespecteerd.</p> | <p><u>Bestemming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lokale bedrijvigheid, openbaar domein, groenvoorzieningen en waterbuffering.</li> <li>- Verkoop: ongeschikt aan en onlosmakelijk verbonden met de (hoofd)bedrijvigheid.</li> <li>- Eén conciërgewoning kan geïntegreerd in het bedrijfsgebouw mits het bedrijf een minimale bebouwingsoppervlakte heeft van 1000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><b>Niet toegestane activiteiten:</b> Industrie, Seveso-inrichtingen, horeca, dienstverlening. Permanente opslag van hinderlijke materialen of grondstoffen (lucht, geluid, geur, trilling).</p> <p><u>Stedenbouwkundige voorwaarden lokale bedrijvencategorie.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bruto bebouwingsoppervlakte per bedrijf: minimaal 250 m<sup>2</sup> / maximaal 5.000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Verkoop: maximaal 20% van de totale vloeroppervlakte van het bedrijf met een maximale verkoopoppervlakte van 150 m<sup>2</sup>.</li> <li>- De conciërgewoning wordt voorzien, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw op de verdieping, heeft een maximale bruto vloeroppervlakte van 180 m<sup>2</sup> en beschikt over een buitenruimte, aansluitend op de woonvertrekken, van minstens 25 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Afstand van de gebouwen tot de waterbuffer is minstens 5 m. Deze 5m-zone is een bouwvrije zone.</li> <li>- Afstand tot de groenbuffer is minstens 3.00 m.</li> <li>- Bouwhoogte gebouw tot bovenkant dakrand of kroonlijst: maximaal 9.00 m.</li> <li>- Vrije dakvorm.</li> <li>- Kwaliteitsvolle gevelmaterialen.</li> <li>- Perceelscheidingen allerhande zijn kwaliteitsvol en maximaal 2.20 m hoog. Volledig gesloten plaatmateriaal en andere niet-kwaliteitsvolle materialen zoals staal- of PVC-platen, betonplaten, imitatiematerialen allerhande, worden niet toegestaan.</li> <li>- De bedrijfsgebouwen worden minstens per 2 gekoppeld gebouwd.</li> <li>- Bij geschakelde bebouwing zal het geheel architecturaal uitgewerkt worden als één bedrijfsgebouw (met een interne flexibele en aanpasbare structuur).</li> <li>- Kwaliteitsvolle gevelmaterialen.</li> </ul> |

| artikel | naam voorschrift     | RICHTINGGEVEND     | VERORDEND  |
|---------|----------------------|--------------------|--|
| 1       | <b>BEDRIJVENZONE</b> | <b>toelichtend</b> | <b>categorie: bedrijvigheid</b>  |
|         |                      |                    | <p><u>Stedenbouwkundige voorwaarden openbaar domein.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het openbaar domein wordt ontworpen en aangelegd in overeenstemming met het bestaande openbaar domein (Boostveld).</li> <li>- Er wordt een groene (onverharde) verblijfsplek geïntegreerd in de zone voor openbaar domein, bij voorkeur (op loopafstand) aansluitend op de bedrijvenzone Op 't Reeck II. In deze groenzone, met een aaneengesloten oppervlakte van minstens 50 m<sup>2</sup>, wordt een tafel met zitbanken en minstens één hoog opgroeiende boom voorzien.</li> </ul> <p><u>Fasering.</u></p> <p>De bedrijvenzone wordt samen met het openbaar domein (en de groenbuffer én de waterbuffer) ontworpen en aangelegd als één geheel, in één fase.</p> |

## 2. GROENBUFFER

| artikel |   | RICHTINGGEVEND   | VERORDEND   |
|---------|---|--|---|
| 2       | GROENBUFFER   | toelichting  | categorie: overig groen   |
|         |  | <p>De groenbuffer heeft een dichte structuur en een uitgesproken groen karakter, opgebouwd uit in hoofdzaak streekeigen beplanting. De groenbuffer wordt opgebouwd als één dicht en continu geheel, als scheiding tussen de bedrijvzone en het agrarisch gebied enerzijds en tussen de bedrijvzone en de woonzone anderzijds.</p> <p>De compactheid staat in functie van de visuele afscherming in elk seizoen. Er zijn dan ook geen andere functies toegelaten m.u.v. de waterbuffering.</p> <p>Bufferend en afschermend effect naar het omliggende landschap en de woonzone, en tegelijk als streekeigen landschapselement, m.a.w. er is ook een belangrijk landschapsintegrerende functie van de groenbuffer.</p> <p>Toegankelijkheid moet gegarandeerd blijven in functie van het onderhoud en de voorzieningen voor regenwater-buffering en het afvoeren ervan.</p> | <p>Voor 85% uit streekeigen beplanting.<br/>Geen verhardingsmaterialen.</p> <p>Een dichte beplanting van een combinatie van in hoofdzaak streekeigen bodembedekkers en 30% bomen, gelijkmatig verdeeld over de ganse buffer, zodat een gelijk opgaand groenscherm ontstaat.</p> <p><u>Fasering</u><br/>Aanleg gelijktijdig met de zone voor bedrijvigheid, als één fase.<br/>De buffer wordt dan ook opgenomen in het technisch dossier van het openbaar domein.</p> <p>Het onderhoud van de totale buffer zal gebeuren door eenzelfde bedrijf.</p> |

### 3. WATERBUFFER

| artikel |                    | RICHTINGGEVEND   | VERORDEND  |
|---------|--------------------|--|--|
| 3       | <b>WATERBUFFER</b> | <b>toelichting</b>   | <b>categorie: bedrijvigheid</b>  |
|         |                    | <p>Het algemeen uitgangsprincipe is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt.</p> <p>In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.</p> | <p>Het bufferbekken zal het hemelwater bufferen komende van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de verhardingen en daken van de volledige bedrijvzone</li> <li>- de verloren gegane buffering ten gevolge van de inname van de groenbuffer van Op 't Reeck III.</li> </ul> <p>Het waterbekken zal op een zo natuurlijk mogelijke wijze ingericht worden, indien mogelijk trapsgewijs aangelegd met ondiepe moeraszone aan de rand met watervegetatie voor amfibieën.</p> <p>Waar de waterbuffer grenst aan artikel 1 (bedrijvzone) wordt de buffer over een strook van 5m (= de helling van de waterbuffer) ingericht als groenbuffer (conform de voorschriften onder artikel 2. Groenbuffer) met als functie een visuele afscherming tussen de Maastrichtersteenweg en de bedrijvzone.</p> <p>De buffering kan naar behoefte gebruikt worden om in droge periodes de groenzones te bewateren.</p> |

### 4. ZONE VOOR ACHTERTUINEN

| artikel |                               | RICHTINGGEVEND  | VERORDEND   |
|---------|-------------------------------|---|---|
| 4       | <b>ZONE VOOR ACHTERTUINEN</b> | <b>toelichting</b>  | <b>categorie: wonen</b>   |
|         |                               | <p>Dit voorschrift heeft betrekking op de zone onmiddellijk aansluitend op de achtertuinen van de woningen langs de Maastrichtersteenweg, m.a.w. aansluitend op de gewestplan woonzone.</p> | <p>Private buitenruimte horende bij de aansluitende achtertuinen van de woningen langs de Maastrichtersteenweg.</p> <p>Minstens 80% zal effectief groen en onverhard zijn en blijven.</p> |



## 5. ONTSLUITING GEMOTORISEERD VERKEER

| artikel |  | RICHTINGGEVEND  | VERORDEND   |
|---------|--|---|---|
| 5       | <b>ONTSLUITING GEMOTORISEERD VERKEER</b> | <b>toelichting</b>  | <b>categorie: bedrijvigheid</b>   |
|         |  | <p>De bedrijvenzone Op 't Reeck III wordt aangesloten op de bestaande ontsluiting van Op 't Reeck II.<br/>Deze ontsluiting geldt als enige ontsluiting.</p> <p>De aansluiting op de bestaande ruilverkavelingsweg oostwaarts wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Een doorsteek voor voetgangers en fietsers kan geïntegreerd worden in de groenbuffer.</p> | <p>Aansluiting van de bedrijvenzone Op 't Reeck III op het bestaande openbaar domein Boostveld.</p> <p>De inrichting, het niveau en het straatprofiel zal vloeiend aansluiten op Boostveld.</p> |

## 6. AC6 AGRARISCH GEBIED - COMPENSATIE

| artikel | toelichting  | stedenbouwkundig voorschrift  |
|---------|--|---|
| AC6     | <b>agrarisch gebied</b>  | <b>categorie: landbouw</b>  |
|         | <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten met uitzondering van landbouwbedrijfsgebouwen.</p> | <p><b>Bestemming:</b> bouwvrij agrarisch gebied.</p> <p><b>Inrichtingsprincipes</b><br/>           Bouwvrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwvrij moet behouden blijven.</p> <p>Bepalingen aangaande het beschermingsbesluit (KB 27/05/2018) en eventueel latere wijzigingen zijn van toepassing.</p> <p>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies, dit betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;</li> <li>- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.</li> </ul> |

## 7. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het RUP AC6 heft de stedenbouwkundige voorschriften op horende bij de gewestplanbestemming 'woonuitbreidingsgebied'.