

Provincie: Limburg
Arrondissement: Maaseik
Stad: Maaseik
Dossiernr: 04031/12

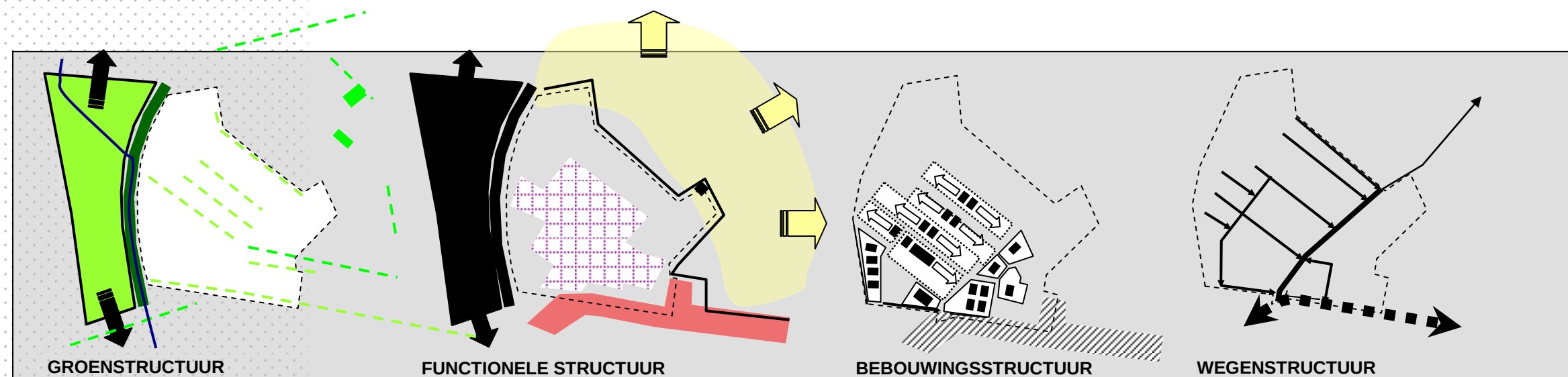
mei 2005

Provincie Limburg
PRUP “ Regionaal Bedrijventerrein Jagersborg te Maaseik”
Toelichtingnota en stedenbouwkundige voorschriften

Opdrachtgever:

Provincie Limburg
Universiteitslaan 1

3500 Hasselt



Libost-Groep nv ontwerp- en adviesbureau

Vestiging Hasselt
Herckenrodesingel 101 3500 Hasselt
tel: 011/26.08.70 fax: 011/26.08.80
email: infra@libost-groep.com

afdeling ruimtelijke planning

Vestiging Vlaams-Brabant
Domeinstraat 11A 3010 Kessel-Lo
tel: 016/89.34.40 - fax: 016/89.57.83
email: vlaamsbrabant@libost-groep.com

Revisie	Opmerking		
A	Eerste indiening: opmaak schetsontwerp : mei 2004		
B	Tweede indiening: opmaak voorontwerp: juni 2004		
C	Voorlopige vaststelling september 2004		
D	Definitieve vaststelling mei 2005		

	Naam	Handtekening	datum
Opgemaakt: Ruimtelijke planner:	I.ar. /stbk. Peter Govaerts		17 mei 2005
Geverifieerd / projectleider	I.ar. /stbk. Peter Govaerts		17 mei 2005
Gevalideerd / afdelingshoofd	I.ar. /stbk. Peter Govaerts		17 mei 2005

Inhoud

TITEL I: TOELICHTINGSNOTA	6
1 INLEIDING	6
1.1 AANLEIDING TOT DE OPMAAK VAN HET UITVOERINGSPLAN	6
1.2 GEOGRAFISCHE SITUERING.....	6
1.3 IN UITVOERING VAN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE LIMBURG	6
2 PLANNINGSCONTEXT:	7
2.1 RUIMTELIJKE BELEIDSPANNEN	7
2.1.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV, 23 SEPTEMBER 1997)	7
2.1.2 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE LIMBURG	7
2.1.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MAASEIK (VOORONTWERP, NOVEMBER 2003)..	8
2.2 RELEVANTE SECTORALE BELEIDSPANNEN	9
2.2.1 GEMEENTELIJK MOBILITEITSPLAN MAASEIK (02 NOVEMBER 2000).....	9
2.2.2 GEMEENTELIJK NATUURONTWIKKELINGSPLAN	9
2.3 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND.....	10
2.3.1 PLANNEN VAN AANLEG	10
2.3.2 BESCHERMDE MONUMENTEN, LANDSCHAPPEN EN DORPSGEZICHTEN	10
2.3.3 HABITAT- EN VOGELRICHTLIJNGEBIEDEN.....	10
2.3.4 AFBAKENING VEN-GEBIEDEN	11
2.3.5 ERKENDE NATUURRESERVATEN	11
2.3.6 INBREUKEN TEGEN DE STEDENBOUW WETGEVING	11
3 RUIMTELIJKE ANALYSE.....	12
3.1 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND.....	12
3.2 BEDRIJVENTERREIN IN DE OPEN RUIMTE	13
3.3 EEN BEDRIJVENEILAND.....	14
4 KANSEN EN BEDREIGINGEN.....	15
4.1 KANSEN.....	15
4.2 BEDREIGINGEN	15
5 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	16
5.1 VISIE	16
5.2 DOELSTELLINGEN	16
5.3 RUIMTELIJKE CONCEPTELEMENTEN.....	16
6 STRUCTUURSCHETS	17

6.1.1 CONCEPT SCENARIO 1: OOSTELIJKE UITBREIDING	17
6.1.2 INRICHTINGSSCHETS SCENARIO 1: OOSTELIJKE UITBREIDING	18
6.1.3 CONCEPT SCENARIO 2: NOORDELIJKE UITBREIDING	19
6.1.4 INRICHTINGSSCHETS SCENARIO 2: NOORDELIJKE UITBREIDING.....	20
6.1.5 GEWENST BEELD OPENBARE RUIMTE.....	21
6.2 VOORKEUR SCENARIO (BEDRIJVENEILAND IN DE OPEN RUIMTE).....	22
6.3 RUIMTEBALANS	22

TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN..... 24

1 ARTIKEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN.....	24
1.1 BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED.....	24
1.2 WIJZE VAN METEN	24
1.3 GEHANTEERDE BEGRIPPEN	24

2 ARTIKEL 2: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN..... 25

2.1 BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN	25
2.1.1 AARD VAN DE ZONES.....	25
2.1.2 OVERGANGSBEPALING.....	25
2.1.3 ONBEBOUWDE GRONDEN	25
2.2 BEPALINGEN VOOR ALLE GEBOUWEN IN HET PLANGEBIED	25
2.3 BEPALINGEN VOOR HET BEHOUD VAN WAARDEVOLLE BOMEN EN KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN	25
BOMEN EN KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN (HAGEN, HOUTKANTEN, HOUTWALLEN,...) DIE BEELDBEPALEND OF STRUCTUURONDERSTEUNEND ZIJN VOOR DE OMGEVING ZIJN AANGEDUID OP HET PLAN VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND. DEZE GENIETEN EEN BESCHERMING ALS WAARDEVOLLE BOOM OF LANDSCHAPSELEMENT.	25

3 ARTIKEL 3: SPECIFIEKE BEPALINGEN VOOR DE VERSCHILLENDE BESTEMMINGZONES 26

4 OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN 36

Lijst met figuren

FIGUUR 1: GEOGRAFISCHE SITUERING REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NEEROETEREN	6
FIGUUR 2: RUIMTELIJKE SITUERING VAN HET BEDRIJVENTERREIN OP MESO SCHAAL	6
FIGUUR 3: SELECTIE STEDELIJKE GEBIEDEN EN STEDELIJKE NETWERKEN VOLGENS HET RSV.....	7
FIGUUR 4: RUIMTELIJK CONCEPT MAASLAND (PRSL).....	7
FIGUUR 5: ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR KLEINSTEDELIJKE GEBIEDEN (RSPL).....	8
FIGUUR 6: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OMGEVING REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN (GRS)	8
FIGUUR 7: WEGENCATEGORISERING (MOBILITEITSPLAN MAASEIK)	9
FIGUUR 8: FIETSROUTENETWERK (MOBILITEITSPLAN MAASEIK)	9
FIGUUR 9: GEWESTPLAN LIMBURGS MAASLAND KB 01/09/1980	10
FIGUUR 10: BESCHERMDE GEBIEDEN	10
FIGUUR 11: AFBAKENING VEN-GEBIEDEN	11
FIGUUR 12: BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND VAN HET BEDRIJVENTERREIN	12
FIGUUR 13: IMPRESSIES VAN HET BEDRIJVENTERREIN	12
FIGUUR 14: BESTAANDE BEDRIJVEN IN HET BEDRIJVENTERREIN	12

FIGUUR 15: BEDRIJVENTERREIN IN DE OPEN RUIMTE.....13

FIGUUR 16: BESTAANDE ORDENING BEDRIJVENTERREIN14

FIGUUR 17: SCENARIO OOSTELIJKE UITBREIDING REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN17

FIGUUR 18: INRICHTINGSSCHETS SCENARIO OOSTELIJKE UITBREIDING REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN18

FIGUUR 19: SCENARIO NOORDELIJKE UITBREIDING REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN EN MOGELIJKE AANLEG VAN LOKAAL
BEDRIJVENTERREIN IN HET OOSTEN19

FIGUUR 20: SCENARIO NOORDELIJKE UITBREIDING REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN EN MOGELIJKE AANLEG VAN LOKAAL
BEDRIJVENTERREIN IN HET OOSTEN20

FIGUUR 21: BESTAAND PROFIEL VAN DE OPENBARE RUIMTE21

FIGUUR 22: GEWENST PROFIEL VAN DE NIEUW AAN TE LEGGEN OPENBARE RUIMTE EN HET GELEIDELIJK TRANSFORMEREN
VAN DE BESTAANDE RUIMTE21

Provincie: Limburg
Arrondissement Maaseik
Stad: Maaseik
Dossiernr: 04031/12

mei 2005

Provincie Limburg
PRUP “Regionaal Bedrijventerrein Jagersborg te Maaseik”
Toelichtingsnota

Libost-Groep nv ontwerp- en adviesbureau

Vestiging Hasselt
Herckenrodesingel 101 3500 Hasselt
tel: 011/26.08.70 fax: 011/26.08.80
email: infra@libost-groep.com

Libost-groep nv ontwerp- en adviesbureau

Toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften.doc

afdeling ruimtelijke planning

Vestiging Vlaams-Brabant
Domeinstraat 11A 3010 Kessel-Lo
tel: 016/89.34.40 - fax: 016/89.57.83
email: vlaamsbrabant@libost-groep.com

afdeling ruimtelijke planning

TITEL I: TOELICHTINGSNOTA

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding tot de opmaak van het uitvoeringsplan

Het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan betreft de wijziging van de ordening van een bestaand regionaal bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein is gelegen tussen het centrum van Maaseik en de kern Neeroeteren. Een deel van de op het gewestplan ingekleurde, maar nog niet bebouwde bedrijventerrein, is aangeduid als Vogelrichtlijngebied aansluitend aan een Habitatgebied. Dit plan wil de bestemming van dit deel van het bedrijventerrein wijzigen zodat een natuurgerichte inrichting en beheer mogelijk wordt. De oppervlakte die op deze wijze van het bedrijventerrein ontnomen wordt, wordt gecompenseerd door het bedrijventerrein aan de oostzijde met een vergelijkbare oppervlakte uit te breiden.



1.2 Geografische situering

Figuur 1: Geografische situering Regionaal bedrijventerrein Neeroeteren¹

Het bedrijventerrein is gelegen tussen Neeroeteren en Maaseik. Maaseik is gesitueerd in het noordoosten van de provincie Limburg. Het plangebied is centraal gelegen in een grote open ruimte naast een belangrijk natuurgebied dat beschermd is door Vlaamse en Europese regelgeving.

Het plangebied en omgeving worden gekenmerkt door een vrij vlakke structuur met veel natte weilanden. Hierdoor zijn de natuur-, landschaps-, en ecologische waarden in de omgeving van het plangebied opmerkelijk.

De onmiddellijke omgeving van het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door het natuurgebied Jagersborg, de open ruimte in het noordoosten en het bebouwingslint langs de N 773.

Figuur 2: Ruimtelijke situering van het bedrijventerrein op meso schaal²



1.3 In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan provincie Limburg

In het informatief deel wordt aangeduid dat een groot deel van de biologische waardevolle gebieden buiten de aangeduide groen-gebieden van het gewestplan vallen.³ Dit geldt ook voor de waardevolle gebieden die deel zijn van het bedrijventerrein Jagersborg. *Er doet zich een verdringing van de natuurwaarden voor in beekdalen en weidevogelgebieden. ... De kleine landschapselementen worden dikwijls verwaarloosd.*⁴

Het structuurplan stelt dat de omgeving van het plangebied *"...wordt omzoomd door grote aaneengesloten natuurgebieden en heeft een belangrijke verbindende functie. Een bijzonder gebied waar de verweving van natuurontwikkeling, landbouw en bosbouw moet worden geoptimaliseerd, is de omgeving van Jagersborg in Noordoost Limburg."*

Het structuurplan stelt dat Maaseik een meer commerciële en een historisch-toeristische taak te vervullen heeft dan een industriële.⁵ *Het huidig aanbod van Jagersborg bedraagt 17 ha. uit te rusten gronden. Het terrein ligt echter geïsoleerd tussen Neeroeteren en Maaseik en is omgeven door landschappelijk waardevolle open ruimte gebieden; Een vogelrichtlijngebied begrenst Jagersborg in westelijke richting. Bijkomend nadeel is de unimodale ontsluiting via de weg. ... Wegens de beperkte rol van Maaseik op het vlak bedrijvigheid zijn bijkomende regionale bedrijventerreinen niet aangewezen. Ook een uitbreiding van bestaande terreinen is niet gewenst.*⁶

Dit ruimtelijke uitvoeringsplan wil de natuurwaarden in de omgeving beschermen zonder de omvang van het regionaal bedrijventerrein te beperken. Een deel van de huidige bestemming van het regionaal bedrijventerrein zal door een planologische ruil verplaatst worden naar een andere zijde van dit terrein.

In de bindende bepaling 30⁷ wordt tevens gesteld dat: "De provincie bakt in ruimtelijke uitvoeringsplannen de regionale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden en in de specifieke economische knooppunten af en voert een differentiatie door. Zij doet dat in samenwerking met de betrokken gemeenten en belanghebbende partijen".

² Bron: Oc Gis Vlaanderen

³ Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg, informatief gedeelte, p. 35

⁴ Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg, informatief gedeelte, p. 39

⁵ Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 211

⁶ Ibid.

⁷ Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg, bindend deel, p. 269

¹ Topografische kaart op schaal 1/40.000

In bindende bepaling 23⁸ selecteert de provincie de N773 van N78B via Stationsstraat tot Gremelsloweg, als secundaire weg type II

De Maas is als rivier geselecteerd op Vlaams niveau.

2 PLANNINGSCONTEXT:

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk beleid en de ruimtelijke plannen toegelicht welke een impact kunnen hebben op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein.

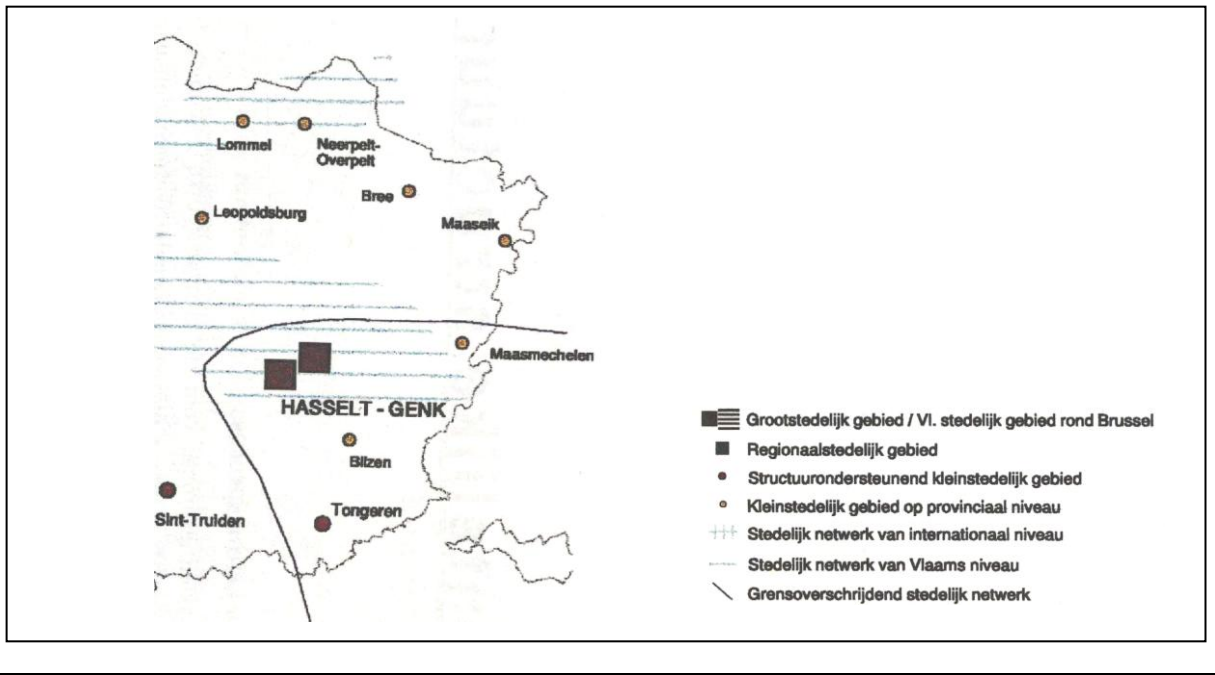
2.1 Ruimtelijke beleidsplannen

2.1.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV, 23 SEPTEMBER 1997)⁹

Kleinstedelijk gebied Maaseik

Maaseik wordt binnen het RSV aangeduid als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.¹⁰ Het ruimtelijk beleid is gericht op de ontwikkeling, concentratie en verdichting maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijke gebied. Het beleid is ondermeer gericht op “*het kwalitatief en kwantitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten*”...¹¹

Figuur 3: Selectie stedelijke gebieden en stedelijke netwerken volgens het RSV¹²



De N 78 is vanaf de Maasbrug geselecteerd als primaire weg II. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn geen overige wegen als primaire weg geselecteerd.¹³ Op de rechter Maasoever (Nederlands grondgebied) bestaat een primaire noord-zuid verbinding.

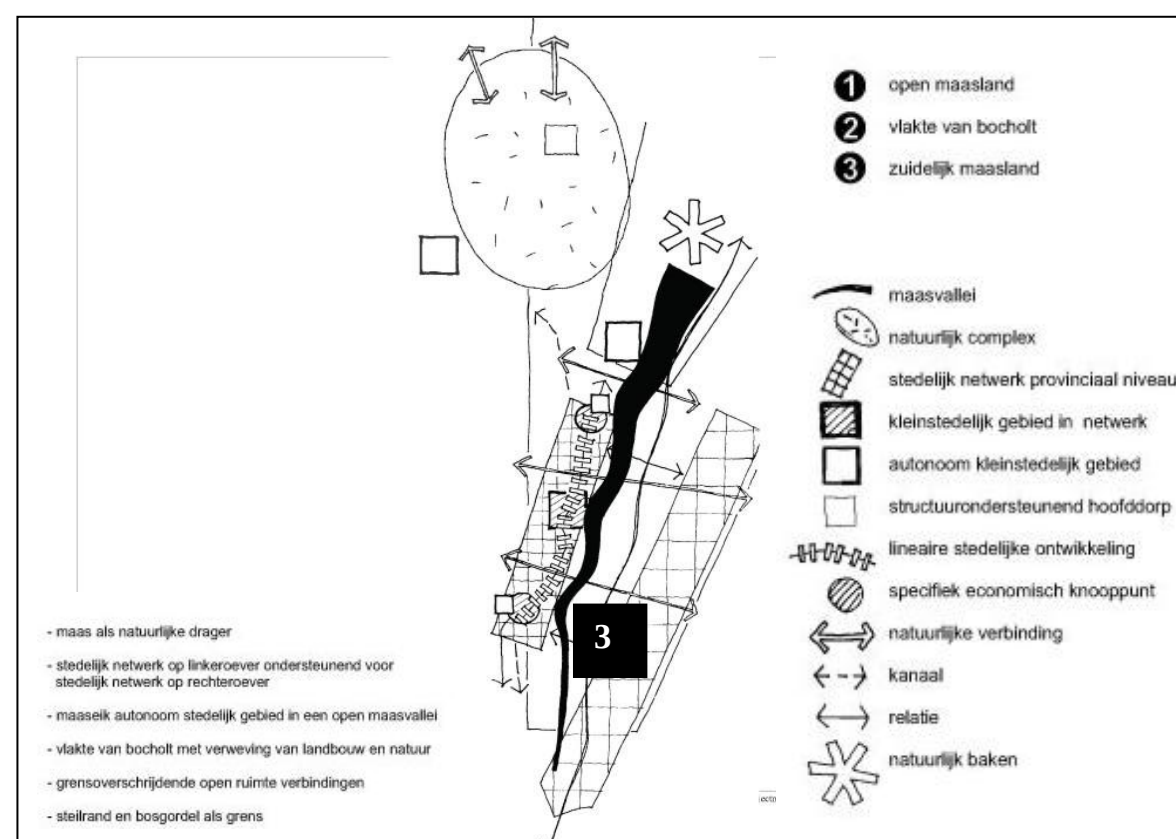
⁸ Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg, bindend deel, p. 268
⁹ Goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse regering op 23 september 1997
¹⁰ Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, Gewenste Ruimtelijke Structuur, p. 337
¹¹ Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, Gewenste Ruimtelijke Structuur, p. 330
¹² detail van de figuur: bron: Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, Gewenste Ruimtelijke Structuur, p. 342
¹³ Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, Gewenste Ruimtelijke Structuur, p. 490

2.1.2 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE LIMBURG¹⁴

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan worden de vier structuurbepalende elementen van het RSV gedetailleerd. De ruimtelijke eigenheid van de verschillende gebieden binnen de provincie worden zo verduidelijkt.

Maaseik en Neeroeteren behoren tot de hoofdruimte van het Maasland.

Figuur 4: Ruimtelijk concept Maasland (PRSL)¹⁵



De hoofdruimte Maasland verenigt een belangrijke stedelijke rol met een belangrijke open ruimterol. De Maas en haar vallei zijn sterk bepalend voor het beeld van de provincie. De Maas is zowel drager van meer stedelijke ontwikkelingen als van natuur en landbouw en biedt ruimte voor toerisme en recreatie. De regio Maasland wordt opgedeeld in drie deelruimtes: het Open Maasland, De Vlakte van Bocholt en het Zuidelijk Maasland. De deelgemeente Maaseik ligt in het Open Maasland.

Ontwikkelingsperspectieven voor kleinstedelijke gebieden

“In autonome kleinstedelijke gebieden (waaronder Maaseik) is de traditionele relatie tussen de kern en het hinterland nog duidelijk herkenbaar. ... autonome kleinstedelijke gebieden zijn omringd door grote aaneengesloten agrarische gebieden met een soms scherp contrast tussen stad en landschap.... Het zijn meestal historische steden die het centrum en de sociaal-ruimtelijke en economische drager van hun omgeving zijn. De ruimtelijke structuur wordt behouden en versterkt. Het ruimtelijk beleid van de hoofdkern en de andere gemeenten moet op elkaar worden afgestemd.”¹⁶

Het plangebied bevindt zich tussen Maaseik-centrum en de kern Neeroeteren. De ontwikkelingsperspectieven stellen dat de Maaseik zich: *“... vooral als centraal diensten en voorzieningencentrum profileert ... de industriële activiteiten zijn veeleer beperkt.”¹⁷* Op de kaart met de gewenste ontwikkelingsperspectieven voor kleinstedelijke gebieden is het regionaal bedrijventerrein aangeduid. Het wordt duidelijk begrensd door de open ruimte.

Figuur 5: Ontwikkelingsperspectieven voor kleinstedelijke gebieden (RSPL)¹⁸

Selectie van de wegen

De N773-Maaseikerlaan is tot aan het bedrijventerrein aangeduid als secundaire weg type II.¹⁹ De ontsluiting van Neeroeteren gebeurt voornamelijk via deze N773.

Maaseik is geselecteerd als multimodaal openbaar vervoersknooppunt van provinciaal niveau type B.

Gewenste open ruimtestructuur

Het omgeving ten westen van het plangebied (is deel van het complex gaaf landschap van de Maasvallei.²⁰ Dit zijn *“grote gebieden waarin samenhangen tussen onderdelen ervan worden behouden en versterkt.”²¹* De Bosbeek (die ten zuiden van het plangebied gesitueerd is), wordt beschouwd als een beekvallei op provinciaal niveau.²² De Witbeek is aangeduid als natuurverbinding 49.²³

De omgeving van het plangebied wordt bepaald door grote aaneengesloten natuurgebieden en gesloten landbouwgebieden en belangrijke natuurverbindende functies. De landbouwpercelen worden gekenmerkt door kleinschaligheid en geslotenheid. Vele kleine landschapselementen worden verwaarloosd of zijn reeds verdwenen.

Ontwikkelingsperspectieven voor economische knooppunten

Het plangebied is het enige regionale bedrijventerrein in het kleinstedelijk gebied. Het terrein Jagersborg ligt ruimtelijk geïsoleerd tussen Neeroeteren en Maaseik en wordt duidelijk begrensd door waardevolle open ruimte. *“Het huidig aanbod van jagersborg bedraagt 17 ha. ui te rusten gronden. Het terrein ligt echter geïsoleerd tussen Neeroeteren en maaseik en is omgeven door landschappelijk waardevolle open ruimte gebieden. Een vogelrichtlijngebied begrenst Jagersborg in westelijke richting. Bijkomend nadeel is de unimodale ontsluiting... Wegens de beperkte rol van Maaseik op het vlak van bedrijvigheid zijn bijkomend regionale bedrijventerreinen niet aangewezen. Ook een uitbreiding van de bestaande terrein is niet gewenst.”²⁴*

2.1.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MAASEIK (VOORONTWERP, NOVEMBER 2003)

¹⁶ Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 191

¹⁷ Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 194

¹⁸ Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, kaarten, kaart 60b, p. 69

¹⁹ Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 241 en kaarten, kaart 72, p. 81

²⁰ Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 253

²¹ Ibid.

²² Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 254

²³ Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 180-181

²⁴ Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 211

¹⁴ Goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering op 13 februari 2003

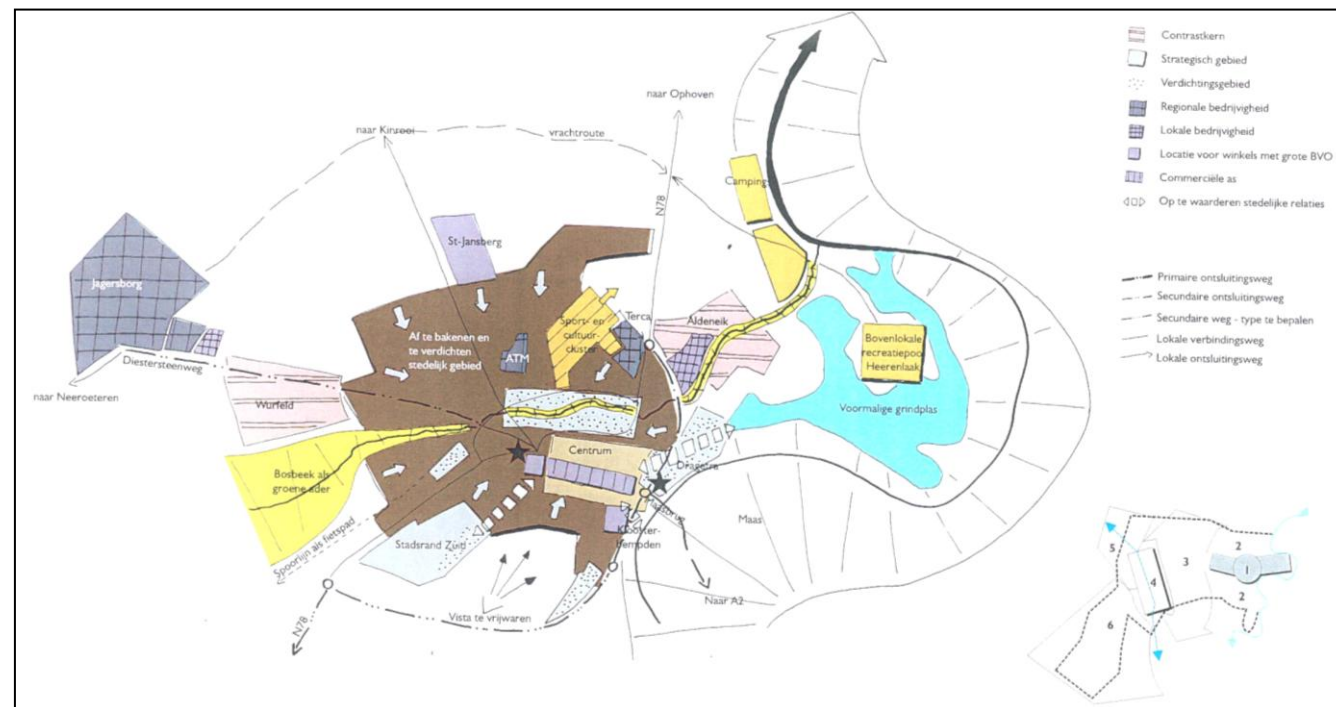
¹⁵ Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, kaarten, kaart 55, p. 63



Het plan duidt zes verschillende deelruimten aan. Het regionaal bedrijventerrein is gesitueerd in de deelruimte "Hoogdynamisch Maaseik".²⁵

De ontwikkelingsperspectieven betreffende het regionale bedrijventerrein Jagersborg stellen dat regionale bedrijvigheid zorgzaam ingeplant moet worden om de kwaliteit van de omliggende woonomgevingen en open ruimte te garanderen.²⁶ De zone ten oosten van Jagersborg wordt als zoekzone voor een lokaal bedrijventerrein aangeduid.²⁷

Figuur 6: Gewenste ruimtelijke structuur omgeving regionaal bedrijventerrein (GRS)²⁸



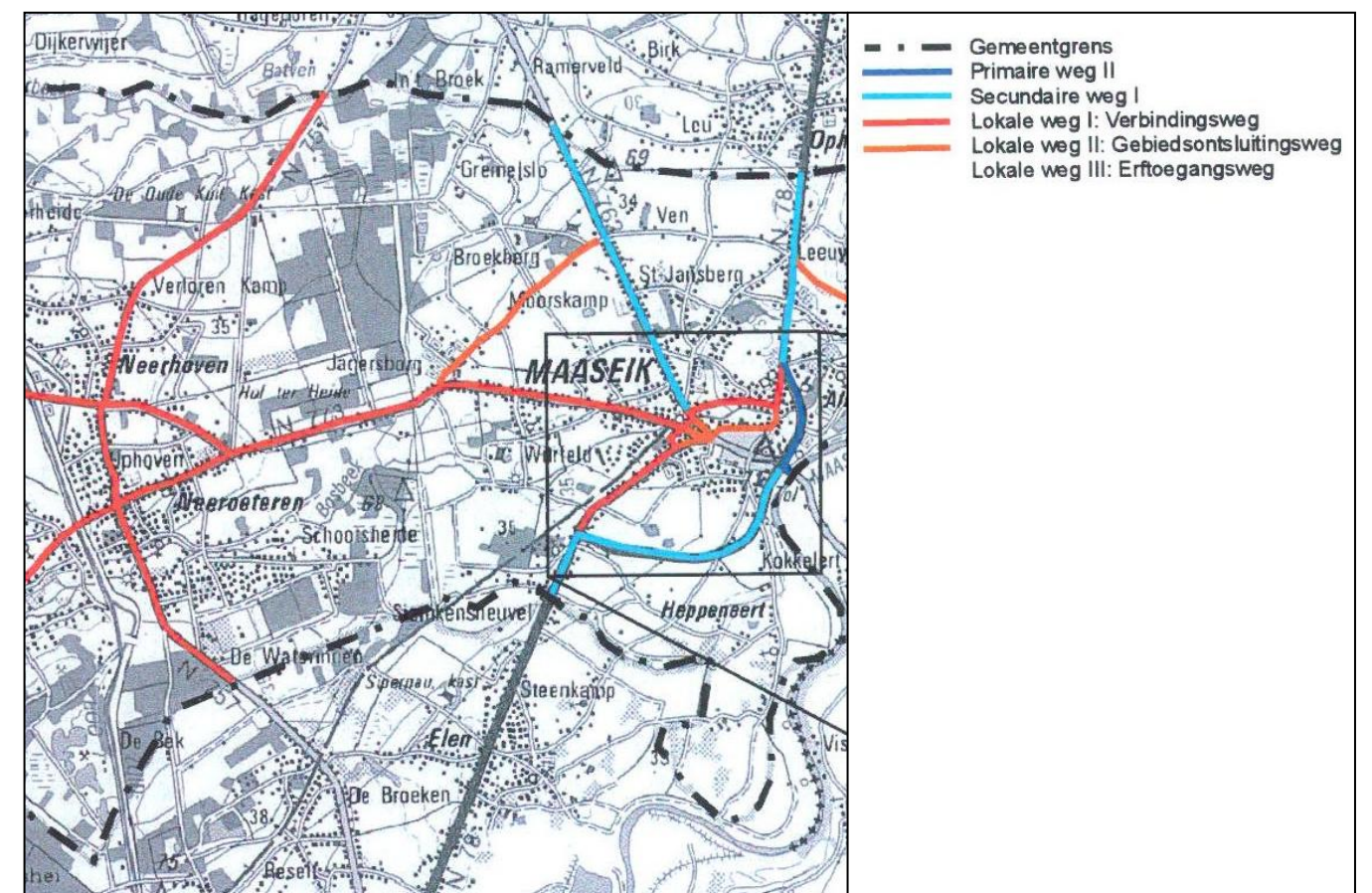
2.2 Relevante sectorale beleidsplannen

2.2.1 GEMEENTELIJK MOBILITEITSPLAN MAASEIK (02 NOVEMBER 2000)

Het mobiliteitsplan vormt een kader en stelt maatregelen voor om de verkeersveiligheid te verhogen, de verkeersleefbaarheid te verbeteren. Op 02/11/2000 werd fase 3, met name het beleidsplan van het mobiliteitsplan van stad Maaseik, door de provinciale auditcommissie goedgekeurd. De N773-Maaseikerlaan is

geselecteerd als lokale weg type I. Deze wegen hebben een verbindende functie tussen de verschillende dorpskernen en bijgevolg ook een sterke verkeersfunctie. Zwaar vervoer is niet gewenst in Neeroeteren.

Figuur 7: Wegencategorisering (Mobiliteitsplan Maaseik)²⁹



²⁵ Concept voorontwerp opgemaakt door Iris Consulting

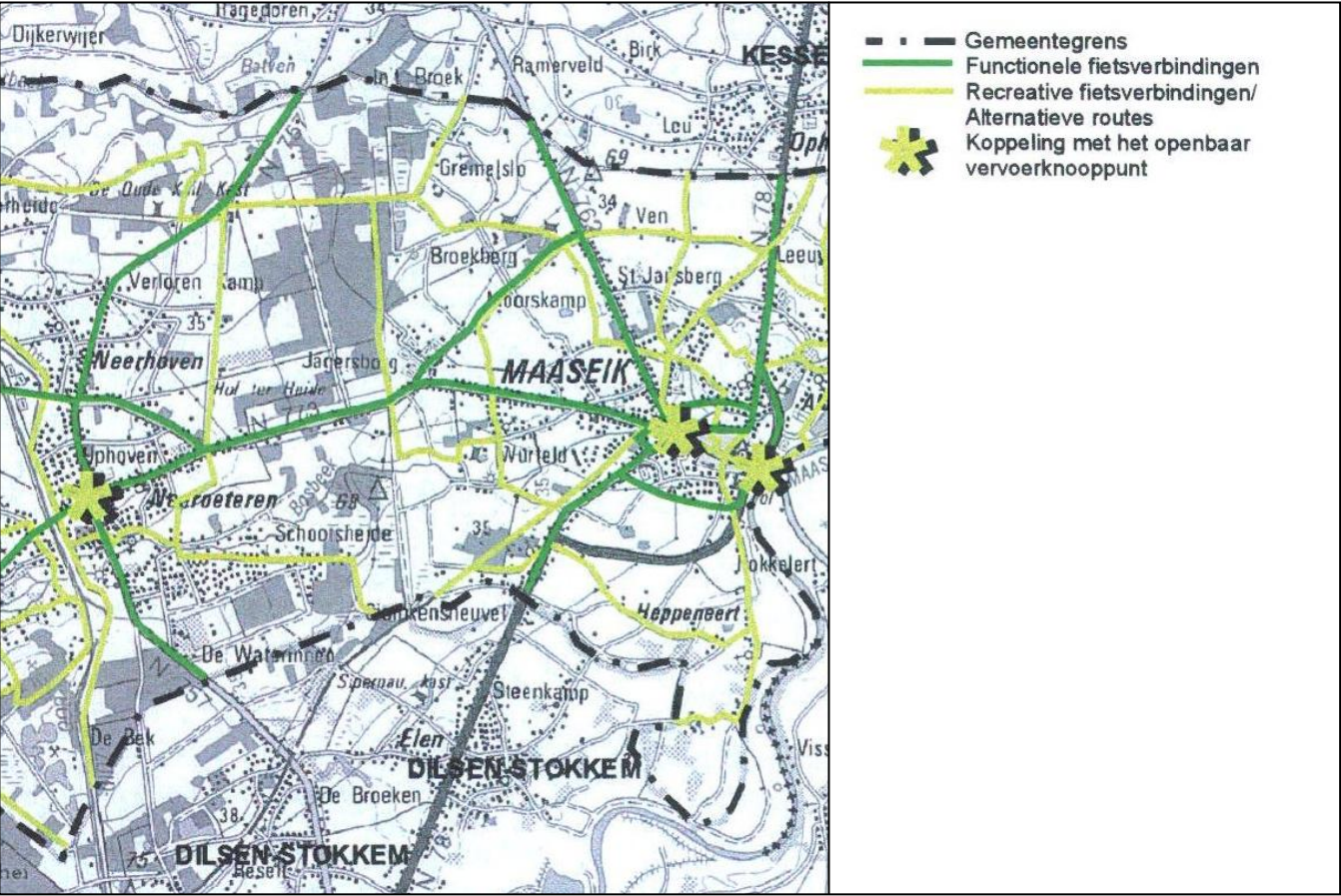
²⁶ Ruimtelijk Structuurplan Gemeente Maaseik, gewenste ruimtelijke structuur, p. 42

²⁷ Ruimtelijk Structuurplan Gemeente Maaseik, gewenste ruimtelijke structuur, p. 101

²⁸ Bron: Ruimtelijk Structuurplan Maaseik, concept voorontwerp, p.

²⁹ Mobiliteitsplan Maaseik, fase 3: Beleidsplan, kaart 4

Figuur 8: Fietsroutenetwerk (Mobiliteitsplan Maaseik)³⁰



2.2.2 GEMEENTELIJK NATUURONTWIKKELINGSPLAN

Het GNOP Maaseik, dat is opgesteld door Regionaal Landschap Kempen en Maasland, is op 1 juli 1996 goedgekeurd. Voor het natuurgebied De Brand - Jagersborg worden geen specifieke maatregelen of richtlijnen vooropgesteld. Het GNOP doet geen uitspraak over het industrieterrein Jagersborg.

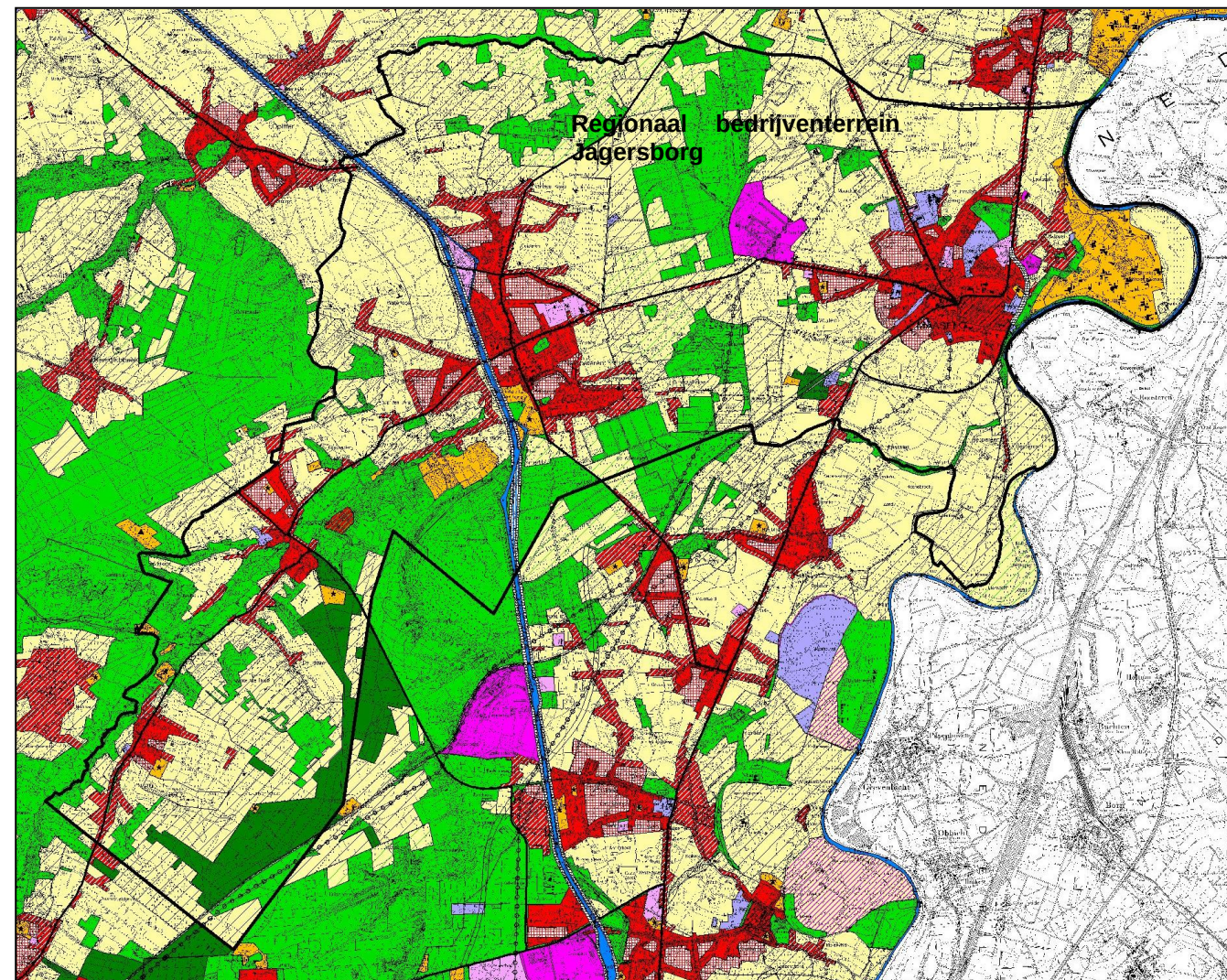
³⁰ Mobiliteitsplan Maaseik, fase 3 Beleidsplan, kaart 3

2.3 Bestaande juridische toestand

In dit hoofdstuk worden de planningscontext de relevante juridische documenten en de ruimtelijke en sectorale beleidsdocumenten voor het plangebied beschreven. Deze vormen de (al dan niet juridische) randvoorwaarden voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

2.3.1 PLANNEN VAN AANLEG

Figuur 9: Gewestplan Limburgs Maasland KB 01/09/1980³¹



De bestemmingen zijn vastgelegd door het gewestplan Maasland (KB 01/09/1980).

Het bedrijventerrein is gesitueerd tussen de kernen van Maaseik en Neeroeteren. Het terrein is hierin aangeduid als industriegebied. Het wordt omgeven door agrarisch gebied in het noordoosten, natuurgebied in het westen en (landschappelijk waardevol) agrarisch en landelijk woongebied in het zuiden.

Er zijn geen bijzondere plannen van aanleg opgemaakt voor het plangebied.

³¹ Bron: digitale vectoriele versie van het gewestplan met topografische onderlegger 1/10.000, OC GIS-Vlaanderen

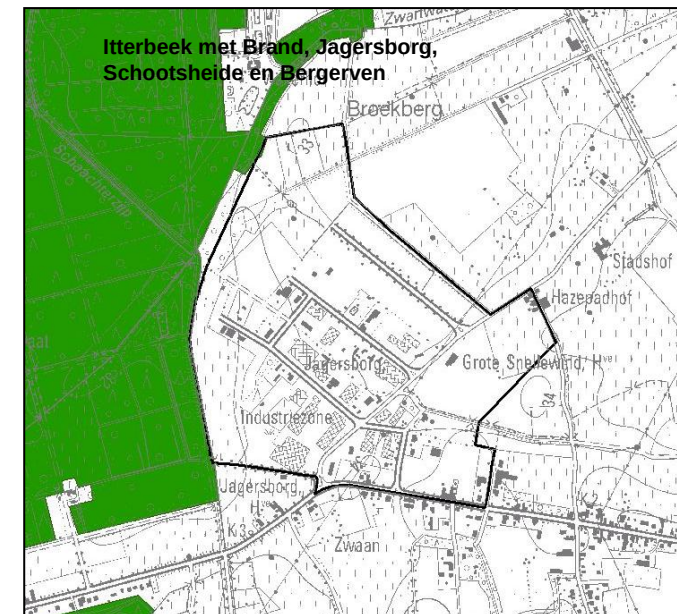
2.3.2 BESCHERMDE MONUMENTEN, LANDSCHAPPEN EN DORPSGEZICHTEN

In of in de omgeving van het plangebied zijn geen beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten gesitueerd. Er zijn evenmin dossiers lopende.

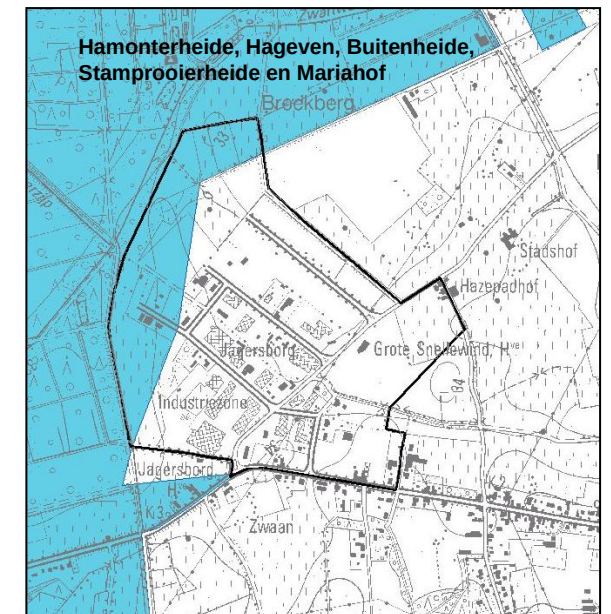
2.3.3 HABITAT- EN VOGELRICHTLIJNGEBIEDEN

Figuur 10: Beschermde gebieden

Habitatrichtlijngebied (Bron: OC GIS-Vlaanderen)



Vogelrichtlijngebied (Bron: OC GIS-Vlaanderen)



Het plangebied grenst aan Habitatgebied en is deel van een Vogelrichtlijngebied. Het plangebied valt binnen de perimeter van deze gebieden. De ontwikkelingsperspectieven worden daardoor beperkt.

Het Habitatrichtlijngebied wordt afgebakend omwille van de aanwezigheid van volgende elementen:³²

- mineraalarme oligotrofe wateren van de Atlantische zandvlakten met amfibische vegetatie: Lobelia, Littorellia en Isoëtes;
- oligotrofe wateren van het Middeneuropese en peri-alpiene gebied met;
- Littorella- of Isoëtes-vegetatie of met eenjarige vegetatie op drooggevalen oevers (Nanocyperetalia);
- Noordatlantische vochtige heide met Erica tetralix;
- droge heide (alle subtypen);
- soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems;
- laaggelegen, schraal hooiland (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis);
- oude zuurminnende bossen met Quercus robur op zandvlakten;
- alluviale bossen met Alnion glutinosa en Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae);
- vissen: Lampetra planeri (Beekprik);
- planten: Luronium natans (Drijvende waterweegbree).

Het Vogelrichtlijngebied wordt afgebakend omwille van de aanwezigheid van volgende elementen:³³

- gefixeerde landduinen, droge en vochtige heiden, moerassen en vijvers, houtwallen, loofbossen;
- de meest kenmerkende broedvogels van de Annex I-lijst in dit gebied zijn Wespandief (Pernis apivorus: 7-8); IJsvogel (Alcedo atthis: > 15); Zwarte Specht (Dryocopus martius: 7- 8); Boomleeuwerik (Lullula arborea: > 10); Blauwborst (Luscinia svecica: >30); Grauwe Klauwier (Lanius collurio: 4-5).

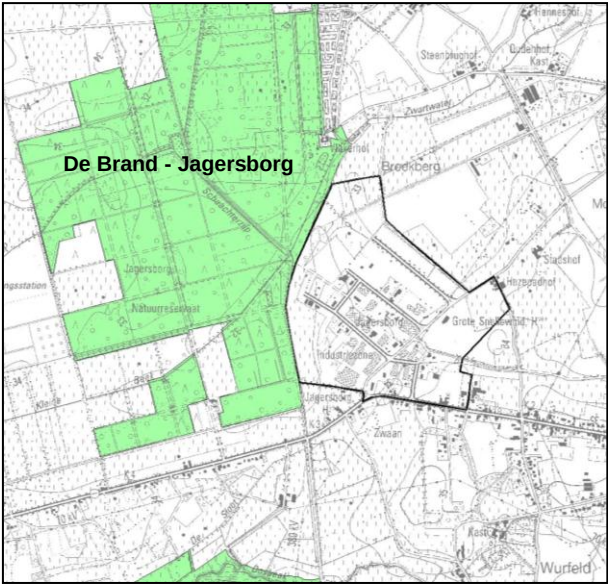
³² Verantwoording uit:

³³ Verantwoording uit:

2.3.4 AFBAKENING VEN-GEBIEDEN

Aangrenzend aan het plangebied is het natuurreservaat De Brand - Jagersborg deel van het Vlaams Ecologisch Netwerk.

Figuur 11: Afbakening VEN-gebieden³⁴



2.3.5 ERKENDE NATUURRESERVATEN

Het natuurreservaat De Brand- Jagersborg is een erkend natuurreservaat.

2.3.6 INBREUKEN TEGEN DE STEDENBOUW WETGEVING

Een aantal inbreuken op de regelgeving van de ruimtelijke ordening zijn ambtelijk vastgesteld. Deze inbreuken zijn aangeduid op kaart en opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 1: Ambtelijk vastgestelde inbreuken

<i>adres</i>	<i>bedrijf</i>	<i>perceel</i>	<i>aard</i>	<i>dossier nr.</i>	<i>datum</i>
Gremelsloweg 3	TEBO c.v.	1ste Afd., Sectie A 1875a	Oprichten van prefab loods	876.1/90.18	17-07-1990
Gremelsloweg 9	NV Cevan	1ste Afd., Sectie A 1890, 1890 f	Reliëfwijziging	876.1/93.03	18-03-1993
Gremelsloweg 9	NV Cevan	1ste Afd., Sectie A, 1890 f	Oprichten gebouw niet conform vergunning	876.1/93.12	14-10-1993
Witbeekweg 1	NV Sampa	1ste Afd., Sectie A 1890f	Grondwerken zonder vergunning	876.1/93.13	14-10-1993
Gremelsloweg 3	TEBO c.v.	1ste Afd., Sectie A 1875a	Oprichten van prefab loods	876.1/2001.08	5-11-2001

³⁴ Bron: GIS Provincie Limburg

3.2 Bedrijventerrein in de open ruimte

De gemeente Maaseik maakt deel uit van drie grote landschappelijke eenheden. Het oostelijk deel is gesitueerd in de Maasvallei, westelijke delen van de gemeente zijn gelegen op het Kempisch Plateau. De grens tussen deze landschappelijke eenheden wordt gevormd door de steilrand en de vlakte van Bocholt. Deze laatste vormt de derde landschappelijke eenheid.

De natuurlijke structuur wordt bepaald door de Maasvallei, de rand van het Kempisch Plateau en de Bosbeekvallei. In het Westen van de gemeente is de Zuid-Willemsvaart gesitueerd. Dit kanaal is deel van een belangrijke groene structuur die gekenmerkt wordt door de uitgestrekte naaldbossen en heidevelden van het Kempisch plateau tussen Lanaken en Opglabbeek.

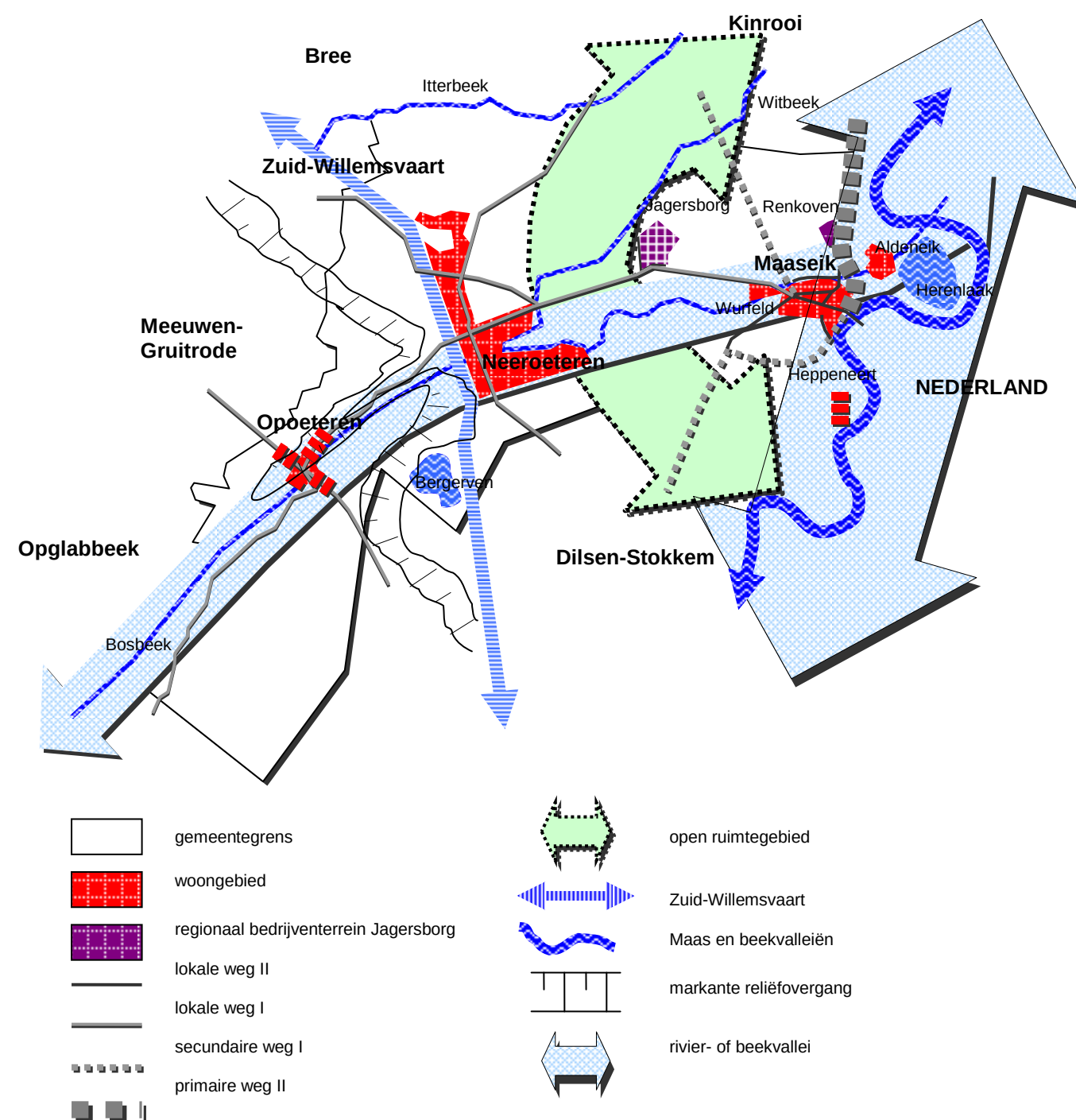
Het plangebied is gelegen tussen twee bebouwde kernen midden in de open ruimte. Het wordt afgebakend en omgeven door belangrijke natuurgebieden. Aan de westelijke zijde van het plangebied bevinden zich de waterrijke vlakte van Bocholt met de natuurreservaten Jagersborg, Bosbeekvallei en Den Tösch. De open ruimte wordt gebundeld in twee assen:

- ⇒ een noord-zuidas tussen Maaseik en Neeroeteren;
- ⇒ en de Bosbeekvallei als een noordoost-zuidwestas van Maaseik over Neeroeteren naar Opoeteren.

Maaseik heeft geen directe aansluiting op het autosnelwegennet. De belangrijkste weginfrastructuren zijn autosnelweg A2 (Maastricht-Eindhoven) en de N78 (Maastricht-Venlo) welke aansluit op de E314 (Aken-Leuven). De N773 is een belangrijke verbindingsweg naar de N78. Deze weg is van Maaseik tot aan het bedrijventerrein aan weerszijden bebouwd. Nabij het bedrijventerrein is een bushalte gesitueerd.

Doorheen de open ruimte en het natuurgebied lopen verschillende fietsroutes van het recreatieve fietspadennetwerk van het Regionaal Landschap Kempen en Maasland.

Figuur 15: Bedrijventerrein in de open ruimte



3.3 Een bedrijveneiland

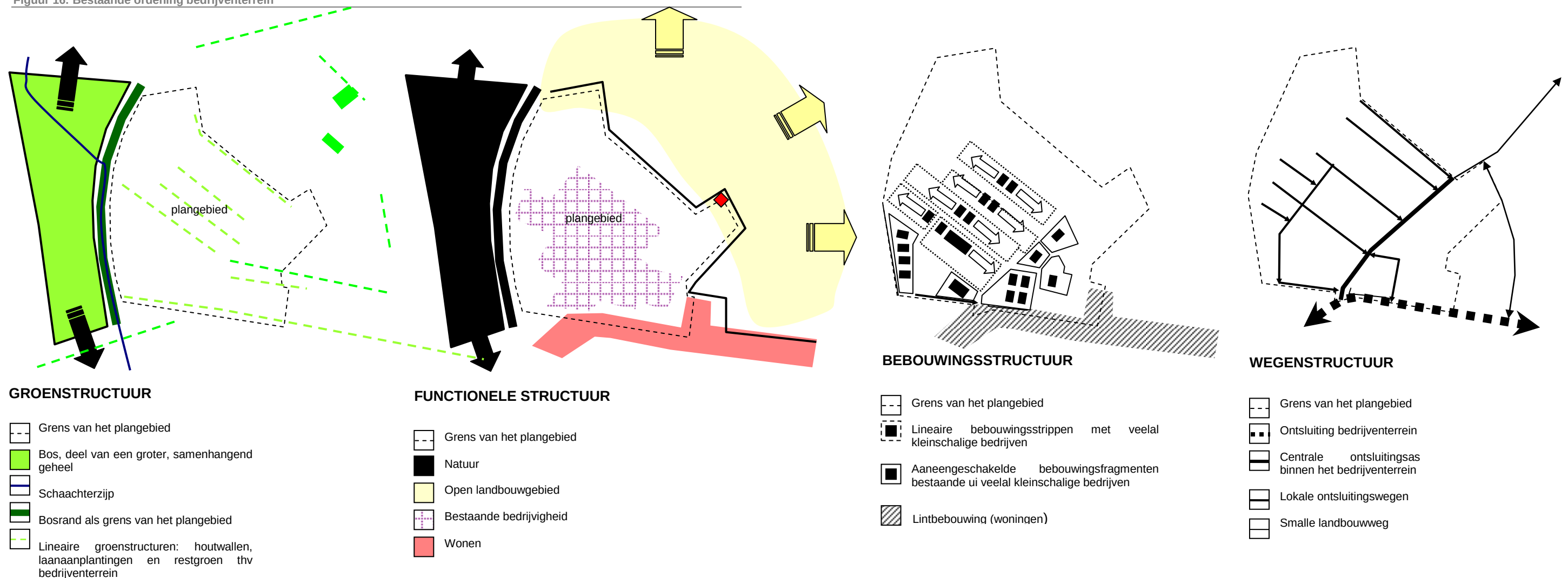
Het bedrijventerrein is als vreemd element gelegen in een landelijke en natuurlijke omgeving. Aan alle zijden is het terrein omgeven door open ruimte. In het Westen vormt de Schaachterzijk de grens tussen bedrijventerrein en natuurgebied. In het zuiden wordt de grens bepaald door de N773. Het noorden en oosten van het plangebied wordt bepaald door kleinschalige blokpercelen met een gemengd agrarisch gebruik. Het bedrijventerrein is ruimtelijk vreemd in de nabije omgeving.

Het bedrijventerrein wordt ontsloten langs de N773. Op een centrale as zijn haaks drie parallelle straten aangelegd. Deze verdelen het terrein in gelijkaardige kleine blokpercelen. Meer dan drie vierde van alle percelen van het bedrijventerrein zijn bebouwd. De bedrijvigheid is vrij divers en wordt gekenmerkt door relatief kleine ondernemingen die geen (ernstig) milieubelastende activiteiten uitvoeren.

Daar de drie parallelle straten niet zijn doorgetrokken tot de westelijke rand van het bedrijventerrein, is deze rand niet bebouwd. De agrarische omgeving van het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door lineaire groenstructuren langsheen grachten en wegen. Het natuurgebied is dicht bebost. Het bedrijventerrein heeft geen aangelegde buffergebieden waardoor het visueel sterk herkenbaar is en landschappelijk en ecologisch storend werkt.

De N773-Maaseikerlaan (Maaseik-Neeroeteren) is de hoofdontsluitingsweg van het bedrijventerrein. De verkeersintensiteit op deze gewestweg bedraagt 6000-7000 PAE/etmaal met een relatief groot aandeel ($\pm 15\%$) zwaar verkeer.

Figuur 16: Bestaande ordening bedrijventerrein



4 KANSEN EN BEDREIGINGEN

4.1 Kansen

Een herschikking van het bedrijventerrein maakt het mogelijk om de beschermde natuurgebieden te versterken, het terrein landschappelijk in te passen, de open ruimte verbindingen te versterken en het bedrijventerrein volledig te benutten.

- een verplaatsing van de economische zonering beschermt en vrijwaart het natuurgebied;
- de bosrand met Schaachterzijk kan van grensloop getransformeerd worden tot ecologische drager;
- het bedrijventerrein kan aan de noord en oostzijde landschappelijk ingepast worden door de aanleg van een kwaliteitsvolle buffer;
- door een uitbreiding van het bedrijventerrein kan de nieuwe ruimte voor bedrijvigheid optimaler benut worden;
- het toepassen van een ecologisch beheer van de buffer;
- het toepassen van de principes van duurzaam ruimtegebruik en integraal waterbeheer in het bedrijventerrein.

4.2 Bedreigingen

Door de herschikking van het bedrijventerrein wordt de relatie tussen de bedrijven en de woningen gelegen aan de N773 sterker.

- een moeilijk samengaan tussen de woningen langsheen de N773 en de nieuwe bedrijven;
- een sterker gebruik van de sluipweg door het bedrijventerrein naar de N78;
- het niet realiseren van een doelmatig en kwaliteitsvol beheer van de bebouwde en niet-bebouwde ruimten;
- Een niet geslaagde inrichting en beheer van de landschapsbuffer;
- Een onzorgvuldig ruimtegebruik.

5 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

5.1 Visie

Het plan moet leiden tot het vrijwaren en beschermen van belangrijke natuurgebieden en een optimaal gebruik van de beschikbare terreinen voor bedrijven.

Het plan moet mogelijke planopties in de toekomst, zoals de aanleg van een lokaal bedrijventerrein aansluitend aan het regionaal bedrijventerrein, vrijwaren

5.2 Doelstellingen

Het vrijwaren en herinrichten tot een volwaardig natuurgebied van het niet-bebouwde deel van het bedrijventerrein door:

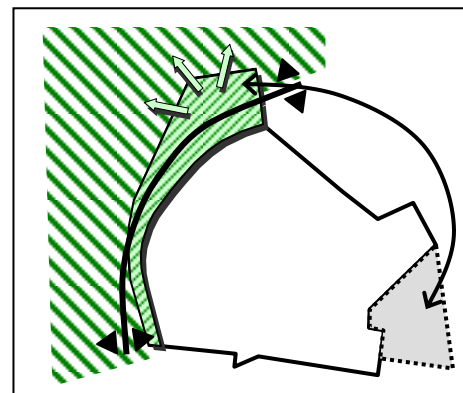
- Een herlocalisatie aan de bestemming voor bedrijvigheid waarbij deze nauwer aansluit aan de bebouwde structuur.
- Bouwen aan landschapsherstel door het opleggen van beheersmaatregelen van de bebouwde en niet-bebouwde ruimte.

Het introduceren van zuinig en intensief grondgebruik.

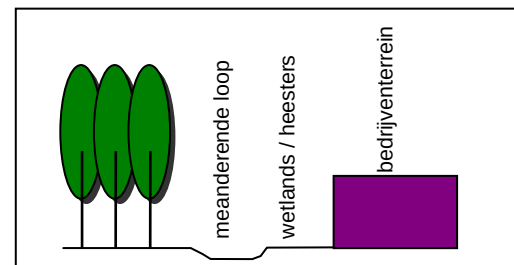
5.3 Ruimtelijke conceptelementen

Het ruimtelijk concept wordt opgebouwd door verschillende conceptelementen:

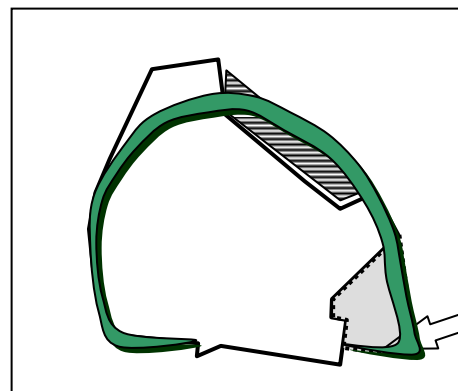
1. Het inrichten van een brede strook langs het bedrijventerrein tot volwaardig natuurgebied.



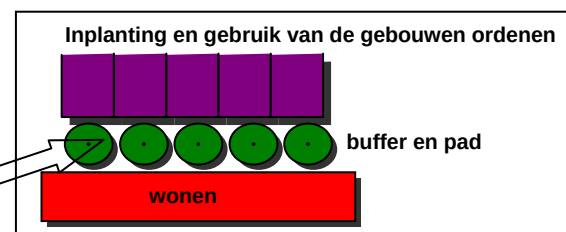
De Schaachterzijk bepaalt de inrichting van de ruimte tussen bedrijventerrein en het natuurgebied Jagersborg



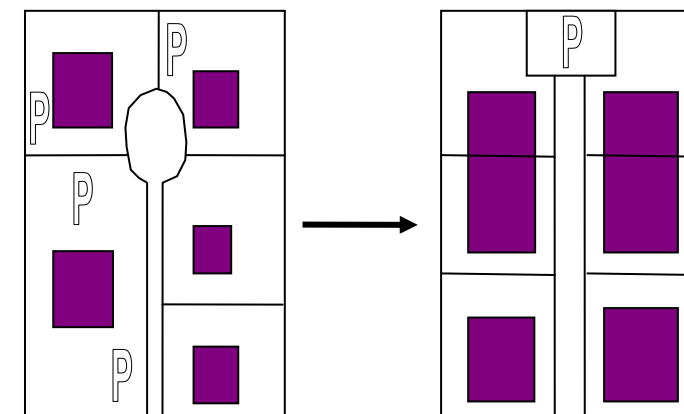
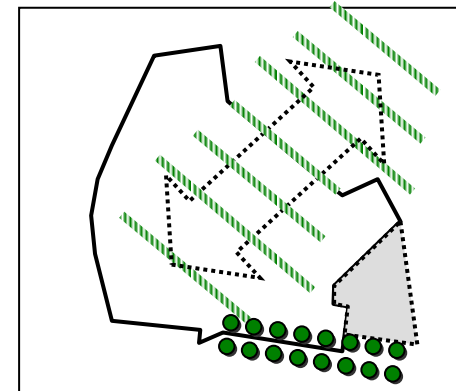
2. Het realiseren van buffergebieden waardoor het bedrijventerrein landschappelijk ingepast wordt.



Het creëren van een meerwaarde door een invulling gericht op de bewoning.

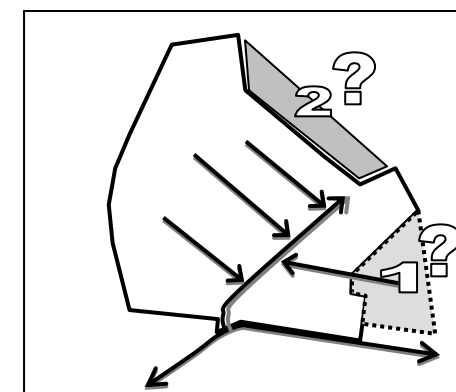


3. De groenstructuren in de omgeving van het bedrijventerrein worden verbonden met lineaire structuren door het terrein.



4. Het nieuwe deel van het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door zuinig ruimtegebruik. Nieuwe loten die gecreëerd worden door de herschikking van het bedrijventerrein hebben een hogere bebouwingsgraad, voorzieningen kunnen gebundeld worden.

5. Vanuit scenario 2 takt Het nieuwe deel van het bedrijventerrein aan op een centrale ontsluitingsweg. Vanuit scenario 1 wordt er geopteerd om de uitbreiding te ontsluiten via de bestaande buurtweg. In beide scenario's blijft de ontsluiting van het bedrijventerrein gericht op de N773. De sluiptweg naar de N78 wordt ontmoedigd voor autoverkeer en onmogelijk voor vrachtverkeer (tonnagebeperking).



6 STRUCTUURSCHETS

De conceptelementen vormen de basis voor een ruimtelijke structuurschets. Deze duidt de krachtlijnen aan voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

6.1.1 CONCEPT SCENARIO 1: OOSTELIJKE UITBREIDING

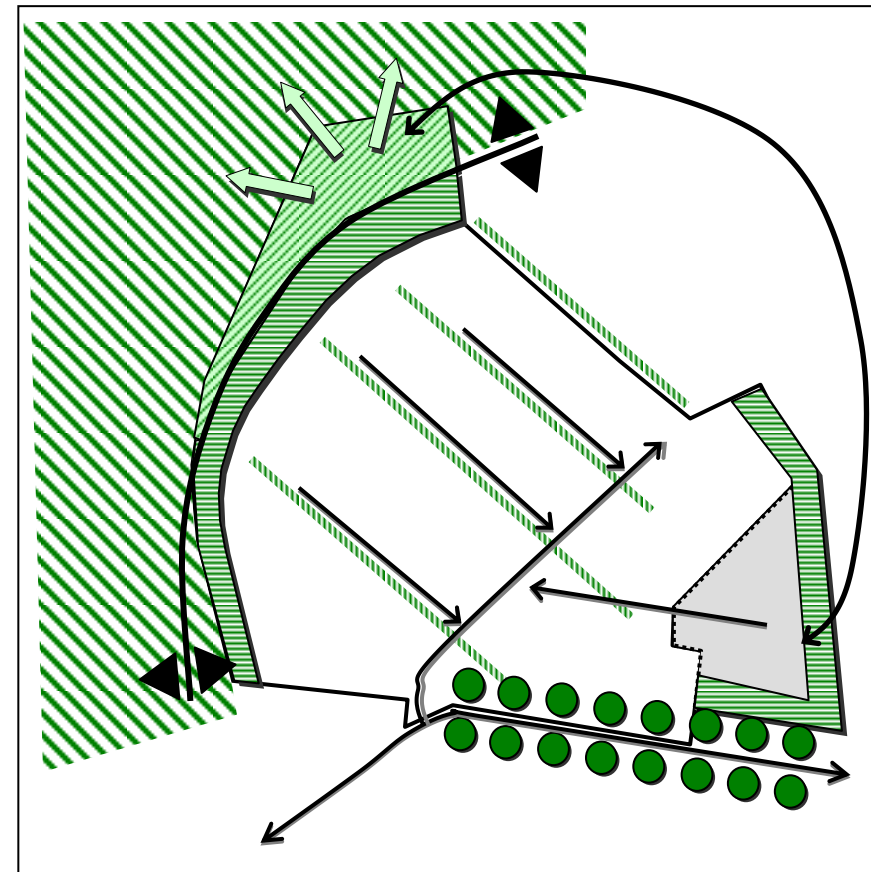
Het bedrijventerrein wordt uitgebreid in het oosten als compensatie van de ruimte die in het westen ingericht wordt als natuurgebied. De nieuw aan te leggen openbare wegen in het bedrijventerrein worden met ruime aanplantingstroken voorzien waardoor het landschap in het bedrijventerrein doordringt.

Het bedrijventerrein wordt omringd door een brede buffer die zowel een landschappelijke als ecologische functie heeft. De buffer in het westen wordt aangelegd en beheerd als natuurgebied. In het noorden wordt de buffer aangelegd door landschapsversterkende maatregelen uit te voeren waardoor natuurverbinding versterkt wordt en het regionaal bedrijventerrein beter in het landschap geïntegreerd wordt.

De bestaande beplantingen die deel zijn van een groenstructuur op de percelen worden behouden. Samen met de versterkte beplantingen op en langs de openbare wegen worden deze elementen deel van een kenmerkende lineaire structuur.

De korrelgrootte van de nieuwe percelen en bedrijven is gelijk aan deze van de bestaande grotere bedrijven. De nieuwe percelen en bedrijven zijn bijgevolg groter dan het merendeel van de bestaande gevestigde bedrijven. In dit scenario kan een deel van de uitbreiding voorbehouden worden voor lokale bedrijvigheid.

Figuur 17: Scenario oostelijke uitbreiding regionaal bedrijventerrein



6.1.2 INRICHTINGSSCHETS SCENARIO 1: OOSTELIJKE UITBREIDING

De structuurschets wordt ruimtelijk gedetailleerd in een inrichtingsschets. In deze wordt de locatie van gebouwen, wegen en buffergebieden op plan duidelijk leesbaar.

Figuur 18: Inrichtingsschets scenario oostelijke uitbreiding regionaal bedrijventerrein



6.1.3 CONCEPT SCENARIO 2: NOORDELIJKE UITBREIDING

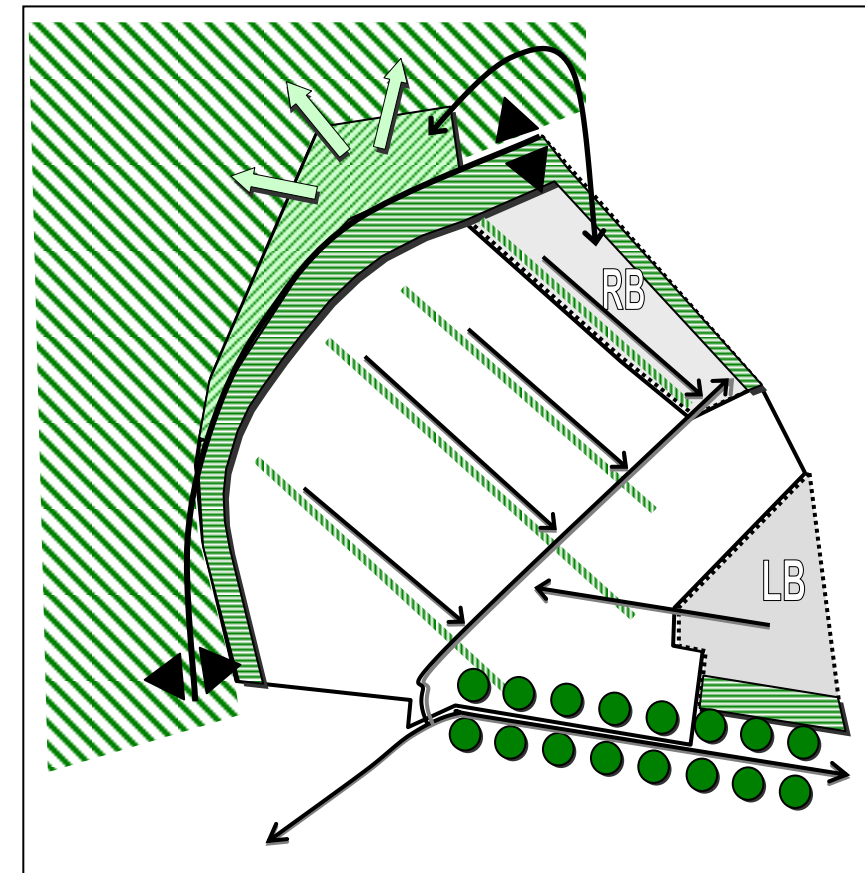
In dit scenario zijn er ruimere mogelijkheden voor de inrichting van een lokaal bedrijventerrein achter de bestaande woonzone (langsheen N773).

Het bedrijventerrein wordt omringd door een brede buffer die zowel een landschappelijke als ecologische functie heeft. De buffer in het westen wordt aangelegd en beheerd als natuurgebied. In het noorden wordt boven de uitbreiding van het bedrijventerrein een brede landschapsbuffer aangelegd waardoor natuurverbindingen versterkt worden en het regionaal bedrijventerrein beter in het landschap geïntegreerd wordt.

De bestaande beplantingen die deel zijn van een groenstructuur op de percelen worden behouden. Samen met de versterkte beplantingen op en langs de openbare wegen worden deze elementen deel van een kenmerkende lineaire structuur.

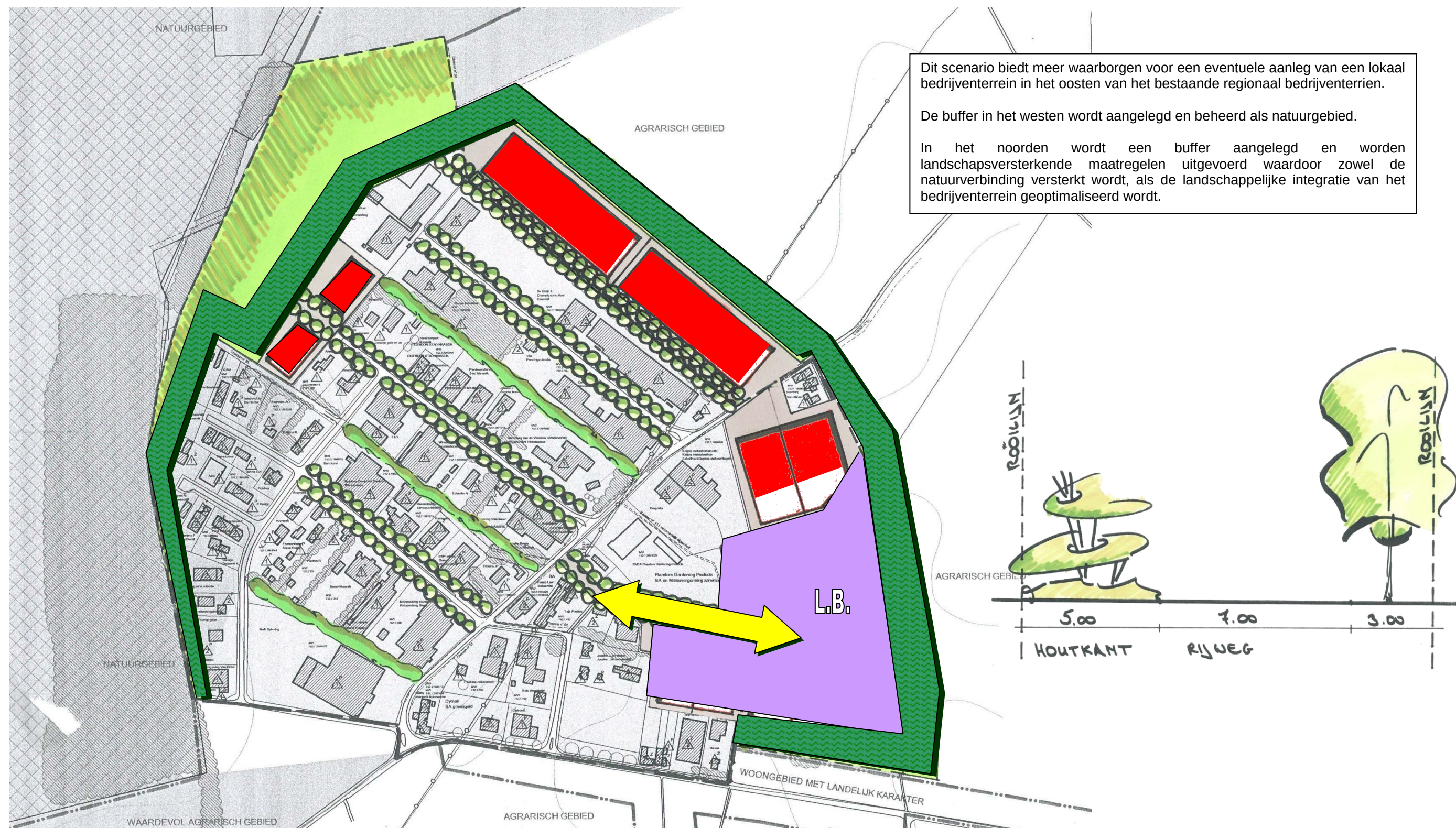
De korrelgrootte van de nieuwe percelen en bedrijven is gelijk aan deze van de bestaande grotere bedrijven. De nieuwe percelen en bedrijven zijn bijgevolg groter dan het merendeel van de bestaande gevestigde bedrijven.

Figuur 19: Scenario noordelijke uitbreiding regionaal bedrijventerrein en mogelijke aanleg van lokaal bedrijventerrein in het oosten



6.1.4 INRICHTINGSCHETS SCENARIO 2: NOORDELIJKE UITBREIDING

Figuur 20: Scenario noordelijke uitbreiding regionaal bedrijventerrein en mogelijke aanleg van lokaal bedrijventerrein in het oosten



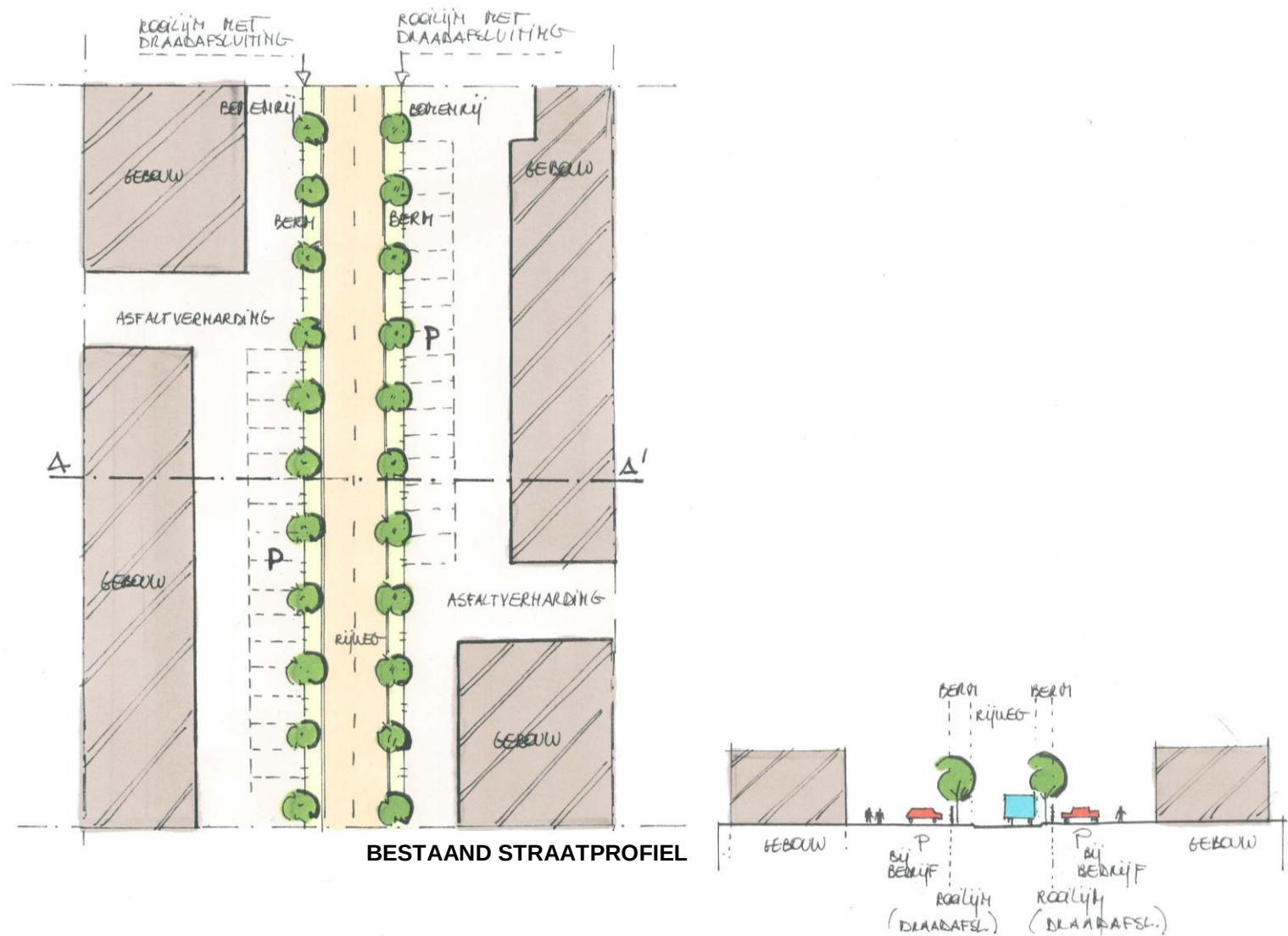
6.1.5 GEWENST BEELD OPENBARE RUIMTE

Het is wenselijk dat de groenstructuren in de bestaande wegen versterkt worden zonder dat hiervoor onteigeningen moeten uitgevoerd worden. De groenstructuren kunnen versterkt worden door groene elementen toe te voegen op de percelen van de bedrijven. Hierdoor wordt de berm ruimtelijk breder en het beeld eenvormiger.

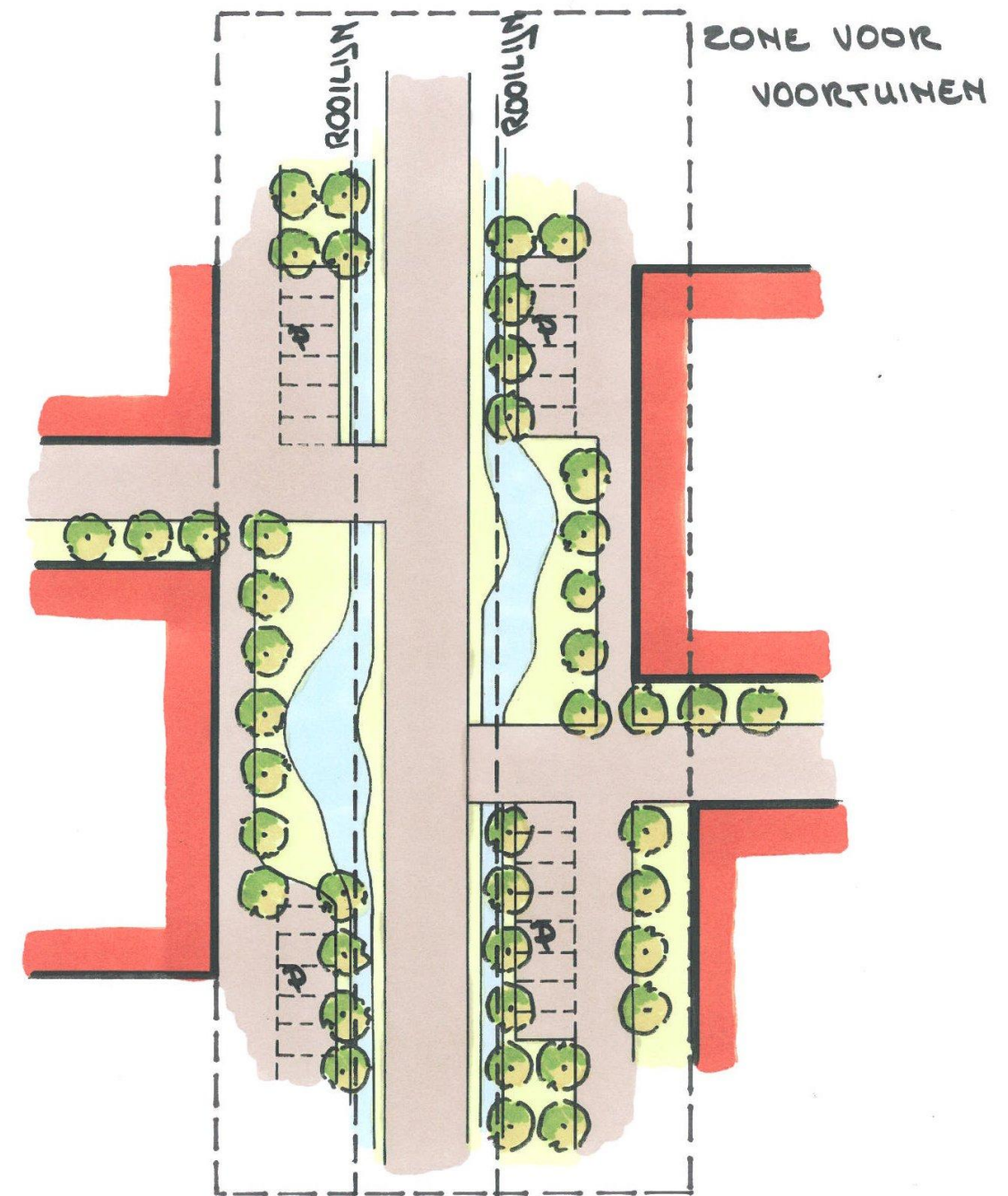
Dit kan gefaseerd gerealiseerd worden door het toevoegen van groene elementen in een strook nabij de rooilijn als voorwaarde toe te voegen bij nieuwe vergunningsaanvragen (milieu & stedenbouwkundige).

Bij de aanleg van nieuwe wegen wordt de open ruimte onmiddellijk breder geconcipeerd zonder de ruimte voor het wegdek te verbreden. Hierdoor wordt de aanleg van een brede groen berm mogelijk waarin onmiddellijk een wadi aangelegd wordt. Door het geschrantk aanplanten van bomen ontstaat een beeld van een massieve en meer gesloten groenstructuur.

Figuur 21: bestaand profiel van de openbare ruimte



Figuur 22: gewenst profiel van de nieuw aan te leggen openbare ruimte en het geleidelijk transformeren van de bestaande ruimte



6.2 Voorkeur scenario (Bedrijveneiland in de open ruimte)

Na grondige terreinstudie en het bepalen van de planologische noden biedt scenario 2 meer kansen voor een duurzame ontwikkeling. In dit scenario zijn er ruimere mogelijkheden voor de mogelijke inrichting van een lokaal bedrijventerrein achter de bestaande woonzone (langsheen N773).

In het ruimtelijk structuurplan is deze bundeling aangeduid als wenselijk.³⁶ Wanneer een lokaal bedrijventerrein met dit regionaal bedrijventerrein gebundeld wordt, biedt de locatie in de zuidoostelijke hoek van het bestaande bedrijventerrein ruimtelijk de beste opties. Dit deel van het bedrijventerrein wordt immers gekenmerkt door kleinschaligheid en versnippering en de nabijheid van woningen. In deze structuur en omgeving is de vestiging van in omvang beperktere bedrijven ruimtelijk beter integreerbaar.

Binnen dit scenario vormt het bestaand industrieterrein samen met de regionale uitbreiding in het noorden en eventuele lokale uitbreiding ten oosten één ruimtelijke geheel binnen de open ruimtestructuur. Het bedrijveneiland in de open ruimte wordt hierbij als concept gehanteerd.

De ontwikkeling in het noorden maakt het mogelijk om ruime percelen, gericht op het aantrekken van regionale bedrijven, aan te bieden. Deze doelstelling is één van de uitgangspunten geweest om de afbakening van de uitbreiding ruimtelijke te definiëren. Hierdoor bekomt men percelen die qua diepte variëren tussen 110 en 160 meter. Dit is vergelijkbaar met de diepte van de percelen in de Driebekeweg. De perceelsbreedte kan variëren in functie van de door de bedrijven gewenste ruimte. Andere criteria die bij begrenzing van noordelijke uitbreiding gehanteerd zijn,zijn:

- ❑ Bestaande juridische grenzen: Bij de afbakening van het regionaal bedrijventerrein is in functie van realiseerbaar- en uitvoerbaarheid geopteerd de bestaande perceelstructuur te respecteren.
- ❑ Ruimtelijke éénheid: Het spreekt voor zich dat in functie van het wenselijke concept zijnde bedrijveneiland het afbakenen van het bedrijventerrein dient te leiden tot homogene ruimtelijke eenheden. Hierdoor wordt een optimale landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein bekomen.

De uitbreiding van het bedrijventerrein naar het noorden maakt het mogelijk om een brede landschapsbuffer aan te leggen waardoor het bedrijventerrein landschappelijk beter geïntegreerd wordt in het landschap. Het bedrijventerrein wordt aangelegd als bedrijveneiland.

De bestaande beplantingen die deel zijn van een groenstructuur op de percelen worden maximaal behouden. Samen met de versterkte beplantingen op en langs de openbare wegen worden deze elementen deel van een kenmerkende lineaire structuur.

De korrelgrootte van de nieuwe percelen en bedrijven is gelijk aan deze van de bestaande grotere bedrijven.

6.3 Ruimtebalans

Deze bestemmingswijzigingen leiden tot volgende ruimtebalans:

Nieuwe bestemming		Bestaande bestemming (toestand)		Balans
Regionaal bedrijventerrein	77.416 ha	Industriegebied	73,381 ha	+ 4,035 ha
- netto-oppervlakte bedrijventerrein	64.320 ha	- netto-oppervlakte bedrijventerrein	73,38 ha	- 9,06 ha
- wegenis	7.653 ha	- wegenis	0,000 ha	+ 7.653 ha
- landschapsbuffer	5.443 ha	- landschapsbuffer	0,000 ha	+ 5.443 ha
Agrarisch gebied	0,000 ha	Agrarisch gebied	11,117 ha	-11,094 ha
Agrarisch gebied met waardevol landschappelijk karakter	0,000 ha	Agrarisch gebied met waardevol landschappelijk karakter	1,020 ha	- 1,020 ha
Natuurgebied	8,241 ha	Natuurgebied	0,140 ha	+ 8,101 ha
Totalen	85,657 ha		85,657 ha	+ 0.01 ha ³⁷

Het bedrijventerrein wordt uitgebreid in het noorden als compensatie van de ruimte die in het westen ingericht wordt als natuurgebied. De meerinname van industriegebied ten aanzien van herbestemming in funcite van natuur is ruimtelijk om volgende redenen verantwoord:

- ❑ Bekomen van een ruimtelijke eenheid en dit in relatie tot de bestaande percelenstructuur;
- ❑ Bekomen van functionele perceelsdiepte ter ontwikkeling van regionale bedrijvigheid;
- ❑ Door het wettelijk te bepalen en te voorzien van een volwaardige landschappelijke buffer is de netto nuttige oppervlakte in principe minder dan heden. Tevens wordt de buffer in het westen aangelegd en beheerd als natuurgebied. In het noorden wordt eveneens een buffer aangelegd en worden bijkomend en landschapsversterkende maatregelen uitgevoerd waardoor landschapswaarden versterkt worden en het regionaal bedrijventerrein beter in de omgeving geïntegreerd wordt. De landschapsbuffers zijn integraal deel van het bedrijventerrein.

Dit leidt tot een ruimtebalans waarbij de bestaande ruimte voor regionale bedrijvigheid in functie van de percelenstructuur, licht uitbreidt, natuurgebied toegevoegd wordt en agrarisch gebied in omvang mindert. Hierdoor worden de doelstellingen zoals in 2.1.2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg en 5.2 Doelstellingen gerespecteerd en gerealiseerd. Bovendien komt de provincie door herbestemming van industriegebied naar natuur gebied reeds gedeeltelijk tegemoet aan de compensatievraag naar aanleiding van het toekomstig provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Waterloos", een PRUP voor een permanente omloop met trainingsfaciliteiten voor gemotoriseerde sporten "Waterloos" te Maaseik conform bindende bepaling 42 van het RSPL.

³⁶ Zie hoger: 2.1.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik (Voorontwerp, november 2003), pag. 6

³⁷ afwijking is te wijten aan rekenkundig afrondingen.

Provincie: Limburg
Arrondissement Maaseik
Stad: Maaseik
Dossiernr: 04031/12

mei 2005

Provincie Limburg
PRUP “Regionaal Bedrijventerrein Jagersborg te Maaseik”
Stedenbouwkundige voorschriften

Opdrachtgever:

Provincie Limburg
Universiteitslaan 1

3500 Hasselt

Libost-Groep nv ontwerp- en adviesbureau

Vestiging Hasselt
Herckenrodesingel 101 3500 Hasselt
tel: 011/26.08.70 fax: 011/26.08.80
email: infra@libost-groep.com

afdeling ruimtelijke planning

Vestiging Vlaams-Brabant
Domeinstraat 11A 3010 Kessel-Lo
tel: 016/89.34.40 - fax: 016/89.57.83
email: vlaamsbrabant@libost-groep.com

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan
“Regionaal Bedrijventerrein Jagersborg te Maaseik”

Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad in zitting van 20 oktober 2004.

De Provinciegriffier, De Voorzitter,

Marc Martens Mark Vanleeuw

De bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van Maaseik werd neergelegd van 10 november 2004 tot 18 januari 2005

De Provinciegriffier, i.o.v. de gouverneur,

Marc Martens Marc Vandeput
gedeputeerde

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad in zitting van 15 juni 2005

De Provinciegriffier, De Voorzitter,

Marc Martens Mark Vanleeuw

TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1 ARTIKEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 Begrenzing van het plangebied

De begrenzing van het plangebied is aangeduid op het plan.

1.2 Wijze van meten

Bebouwingspercentage:	Een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat mag worden bebouwd.
Begroeningspercentage:	Een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.
Bouwhoogte:	De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend. De nokhoogte behelst tevens het dakvolume.
Bruto-vloeroppervlakte of bvo:	de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw.
Diepte van de gebouwen:	de diepte van de gebouwen wordt gemeten van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.
Verhardingspercentage:	Een op plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat verhard mag zijn.

1.3 Gehanteerde begrippen

Bedrijven:	Materiële uiting zijn van een economische activiteit. Een bedrijf is het gebouw of de ‘inrichting’ waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. De bedrijven zijn gevestigd in een specifieke inrichtingen en kunnen gerangschikt worden in verschillende categorieën: Regionale bedrijven zijn bedrijven die omwille van het schaal en het werkingsgebied het lokale niveau overstijgen; Lokale bedrijven hebben een verzorgend karakter ten aanzien van de omgeving en sluiten qua schaal aan bij de omgeving.
Bestemming:	de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De hoofdbestemming moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste de helft van de bruto-vloeroppervlakte (Hoofdbestemming moet steeds minstens 50% van de bvo innemen); Nevenbestemmingen zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Alle toegelaten nevenbestemmingen samen mogen niet meer dan 50% van de bvo innemen. Wanneer nevenfuncties niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden.
Bijgebouw:	bijgebouwen zijn vrijstaande constructies die niet aan het hoofdgebouw gekoppeld zijn.
Bouwdiepte:	toegelaten totale bouwdiepte voor hoofdgebouwen: de maat die de diepte aangeeft van de strook die binnen de bestemmingsgrenzen bebouwd mag worden.
Bouwlaag:	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op een gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd.
Bouwlijn:	Locatie waar de voorgevel van het hoofdgebouw ingeplant wordt.
Bvo:	zie Bruto-vloeroppervlakte
Contextualiteit:	in het plan opgevat als stedenbouwkundige aanpak die wil dat bouwvormen en detailleringen aansluiten bij de bestaande elementen in de omgeving of er op een creatieve wijze mee corresponderen. Deze contextualiteit heeft een eigen tijds- en ruimte dimensie.

Diensten:	naar bestemmingen toe worden diensten aangeduid als activiteiten gericht op een dienstverlening (met een onmiddellijke en ter plaatse bediening) naar de bevolking (loketfuncties). Het betreft ondermeer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere...Nachtbars en aanverwante activiteiten kunnen niet onder deze noemer gevat worden.
Gemeenschapsvoorzieningen:	dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, bejaardentehuizen, bungalows voor bejaarden, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...).
Hoofdbestemming: Hoofdgebouw:	zie bestemming het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Veelal is dit het gebouw met het hoogste volume, dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de bouwlijn bevindt.
Kantoren:	kantoren zijn ruimten waar “hoofdarbeid” wordt uitgevoerd. Het betreft ondermeer ruimten van banken, verzekeringsgroepen, immobiliënkantoren, vrije beroepen, studie- en adviesbureaus en andere...
Kleine verbouwingen: Nieuwbouw:	dit zijn verbouwingen die vrijgesteld zijn van de bemoeienis van een architect. wanneer een constructie volledig of grotendeels opgebouwd wordt, of wanneer werken uitgevoerd worden die hiermee gelijkgesteld kunnen worden, betreft het nieuwbouw. Een uitbreiding van constructies met 100% of het verbouwen waarbij minder dan 60 % van de bestaande gevels behouden wordt, worden deze werken beschouwd als nieuwbouw.
Nokhoogte:	de hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen.
Onderhoudswerken:	Onderhouds- of instandhoudingwerken zijn werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.
Pand en perceel:	de verwijzing naar pand en perceel is gekoppeld aan de toestand zoals aangeduid op het kadasterplan van 1 januari 2002 en dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De voorschriften zijn gekoppeld aan de op plan aangeduide percelen.
Perceel:	een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan van 1 januari 2002.
Perceelsgrens:	een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan van 1 januari 2002 dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.
Het plan: Rooilijn:	het bestemmingsplan van het plangebied. deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.
Verantwoord groenbeheer:	Het beheer van groenelementen van diverse aard op een dusdanige wijze dat deze elementen een maximale bijdrage kunnen leveren aan de ecologische waarde van het gebied waarin zij zich bevinden.
Verbouwingen:	wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.
Verharding:	behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt

Vernieuwbouw:	wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.
Wadi:	vernieuwbouw of wederopbouw betreft de heropbouw van constructies na afbraak (dezelfde planbasis en opbouw). Systeem van open grachten waarnaar hemelwater geleid wordt en daar langzaam in de bodem kan infiltreren. Wadi is een letterwoord dat staat voor: waterafvoer door infiltratie.
Woningen:	woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen. Deze kunnen gevat zijn in eengezinswoningen, meergezinswoningen, appartementen, studio's, kamerwoningen
Zone:	een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.

2 ARTIKEL 2: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

2.1 Bepalingen in verband met de bestemmingen

2.1.1 AARD VAN DE ZONES

Volgende bestemmingszones zijn opgenomen in het plangebied: regionaal bedrijventerrein, natuurgebied, landschapsbuffer, zone voor openbare wegen, zone voor landschapsofbouw (in overdruk).

2.1.2 OVERGANGSBEPALING

Wanneer een bestaande bestemming strijdig is met het plan kunnen enkel kleine verbouwingen, onderhouds- en instandhoudingwerken toegelaten worden.

2.1.3 ONBEBOUWDE GRONDEN

Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van vergunde werkzaamheden die kaderen in de aanleg van het bedrijventerrein of de bouw van bedrijvengebouw en verbonden infrastructuur. Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van dergelijke vergunde werkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Reclame inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

2.2 Bepalingen voor alle gebouwen in het plangebied

Elke verbouwing of nieuwbouw in het plangebied moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie.

Het onderzoek van de geslaagdheid van de contextuele inpassing wordt onder meer gebaseerd op:
⇒ de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project,
⇒ de ruimtelijke draagkracht,
⇒ de relatie tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend).

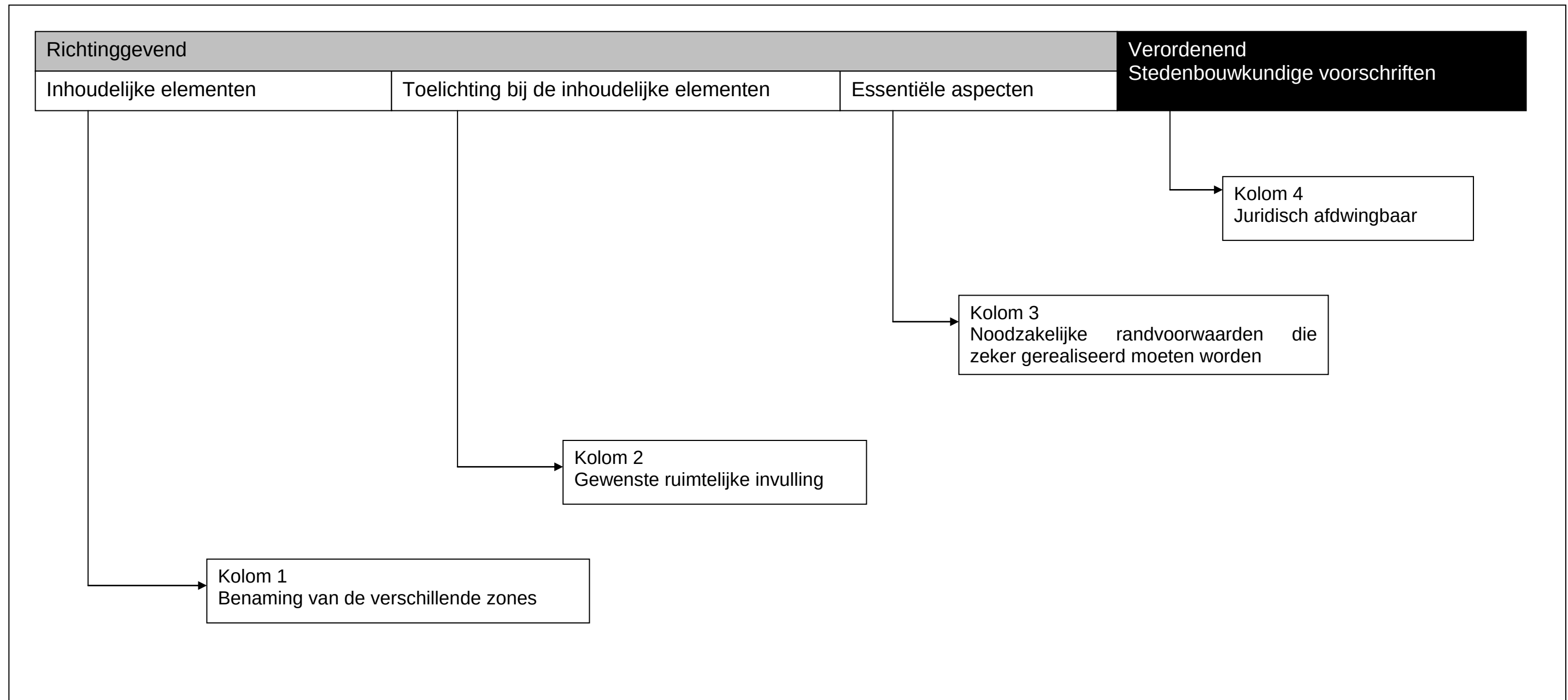
2.3 Bepalingen voor het behoud van waardevolle bomen en kleine landschapselementen

Bomen en kleine landschapselementen (hagen, houtkanten, houtwallen,...) die beeldbepalend of structuurondersteunend zijn voor de omgeving zijn aangeduid op het plan van de bestaande feitelijke en juridische toestand. Deze genieten een bescherming als waardevolle boom of landschapselement.

Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze bomen mogen het verder leven van deze bomen niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten.

3 ARTIKEL 3: SPECIFIEKE BEPALINGEN VOOR DE VERSCHILLENDE BESTEMMINGZONES

Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende zones. Elke zone heeft een herkenbare bladschikking, ingedeeld in vier kolommen. Kolom één bevat de naam van de zone, in kolom twee wordt een inhoudelijke toelichting gegeven. In kolom drie zijn de essentiële inhoudelijke aspecten opgenomen die belangrijk zijn om het beoogde te realiseren. Deze drie kolommen hebben een toelichtende en richtinggevende functie.



Kolom vier bevat de legende en de juridische vertaling naar de stedenbouwkundige voorschriften.

Richtinggevend			Verordenend
Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
BESTAAND REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN	§ 3.1.1 Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid voor de vestiging van regionale bedrijven. De bedrijvigheid kan slaan op productie, verwerking, vervoer, distributie, opslag, voorraadbeheer,.... De vestiging van in omvang beperkte en commerciële en dienstverlenende bedrijven is niet wenselijk. Aangezien het regionaal bedrijventerrein ontsloten wordt via het stedelijk gebied Maaseik, is een bedrijventerrein met een minimaal mobiliteitsprofiel wenselijk. In dit kader dient bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning van elk nieuw bedrijf of significante uitbreiding van een bestaand bedrijf, het mobiliteitsprofiel van desbetreffend bedrijf getoetst te worden aan het wenselijk mobiliteitsprofiel van het regionaal bedrijventerrein.	- Regionaal bedrijventerrein voor de vestiging van bedrijven werkzaam in productie-, verwerking, transport en distributie, opslag en distributie, voorraadbeheer,.... - Bestaande niet gewenste bedrijvigheid kan behouden blijven zonder uitbreiden - Commerciële en dienstverlenende bedrijven niet toelaten	Artikel 3.1: Bestaand regionaal bedrijventerrein 3.1.1 Bestemming Dit gebied is bestemd voor de vestiging en werking van regionale bedrijven. Bestaande bedrijven die binnen het gebied behoorlijk vergund zijn op het moment van de vaststelling van het plan, kunnen behouden blijven. Alle werken en handelingen nodig voor het uitbaten van de bestaande bedrijven die in overeenstemming zijn met onderstaande voorschriften, zijn vergunbaar. Woningbouw, gemeenschapsvoorzieningen, dienstverlenende en commerciële bedrijven zijn niet toegestaan.
	§ 3.1.2 Bepalingen met betrekking tot de bebouwing en de inrichting Het bedrijventerrein wordt opgebouwd als dicht bebouwd bedrijveneiland. Het dicht bebouwde terrein wordt omgeven door een landschapsbuffer. Het is wenselijk dat enkel regionale bedrijven zich op dit terrein vestigen. De minimum kaveloppervlakte van nieuwe bedrijfspercelen bedraagt daarom 5000m². Een herverkaveling of verdeling in kleine percelen wordt daarom niet toegestaan, het samenvoegen van kavels met oog ruimere percelen te creëren kan wel toegestaan worden. Nieuwe bouwinitiatieven moeten gekenmerkt worden door een intensief ruimtegebruik. Bouwinitiatieven op niet-bebouwde percelen moeten een bebouwingspercentage hebben van minimum 50%. Gebouwen en constructies worden zoveel mogelijk gebundeld. De bouwhoogte van nieuwe gebouwen wordt beperkt. Aan de morfologie of architectuur worden weinig eisen gesteld. Bij nieuwbouw, uitbreidingen met meer dan 100m² en verbouwingen (met wijziging van de dakbedekking wordt een integraal waterbeheer nagestreefd. Het oppervlaktewater van de totale dakoppervlakte, moet eerst opgevangen worden in reservoirs waarna het afgeleid kan worden naar wadi's op het bedrijfsp perceel of infiltratiebekkens in de onmiddellijke omgeving. De wadi's en	- Een minimum perceelsoppervlakte van 5000m² opleggen - Eerst landschapsbuffer aanleggen - Een hoge bebouwingsdichtheid nastreven - Bouwhoogte beperken - Regenwaterreservoirs verplichten i.f.v. uitbreiding en/of nieuwbouw - Wadi's en infiltratiebekkens verplichten	3.1.2 Inrichtingsvoorschriften Verdelingen en verkavelingvergunning van een bestaand perceel kan enkel bekomen worden wanneer het huidig perceel reeds kleiner is dan 5000m². Verdeling en verkavelingvergunning van een perceel groter dan 5000 m² kunnen enkel verleend worden wanneer de ontstane loten niet kleiner zijn dan 5000m². Vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer beide van de hieronder vermelde bepalingen nageleefd zijn: ❑ de landschapsbuffer op de bedrijfspercelen waarop de vergunning betrekking heeft, zoals aangeduid op plan, aangelegd is. Deze bepaling geldt niet voor de percelen 1861c2, 1863y, en 2023n. Voor deze percelen kunnen vergunningen verleend worden met uitzondering van de verharding en uitbreiding van bestaande gebouwen en constructies in de zone voor landschapsbuffer; ❑ het aandeel bebouwing van niet-bebouwde bedrijfspercelen in de eerste vergunningsaanvraag meer dan 40% bedraagt; De maximum toegelaten bouwhoogte (nokhoogte) van gebouwen is beperkt tot 10 meter. Zowel platte als licht hellende daken (<20°) zijn toegestaan. Bij de bouw van nieuwe gebouwen of bij de uitbreiding van bestaande gebouwen moet minimaal het regenwater van desbetreffende uitbreiding of nieuwbouw verzameld en naar een regenwaterreservoir geleid worden. Enkel bij een totale structurele verbouwing van het bouwvolume gaat de verplichting in dat de volledige dakoppervlakte van het bedrijfsgebouw dient verzameld en naar een regenwaterreservoir geleid te worden. Dit reservoir

Richtinggevend		Verordenend
	infiltratiebekkens kunnen in verbinding staan met de openbare grachten of riolering. Het volume van de regenwaterreservoirs bedraagt tenminste 50 liter per m² dakoppervlak. Het volume moet niet meer bedragen dan 30.000 liter. De bergcapaciteit van de wadi's bedraagt tenminste 10 liter per m² dak- en verharde oppervlakten. De aanleg van gemeenschappelijke wadi's en/of infiltratiebekkens ontslaat het bedrijf van de verplichting deze voorzieningen op het bedrijfsperceel aan te leggen. De totale bergingscapaciteit mag echter niet verminderd worden. De delen van bedrijfspercelen die palen aan het openbaar domein en de landschapsbuffer moeten geleidelijk minder bebouwd en verhard worden. Minimum 10% van het perceel moet daarom ingericht worden als onverharde en beplante ruimte. De wadi's van bedrijfspercelen die grenzen aan de landschapsbuffer moeten verplicht aangelegd worden in een strook van 15 meter langs de grens van de landschapsbuffer. Woningen voor conciërges kunnen worden toegestaan wanneer deze geïntegreerd zijn in het hoofdgebouw.	heeft een capaciteit van minimum 50 liter per m² dakoppervlak maar moet niet ruimer zijn dan 30.000 liter. Het overtollige hemelwater van deze reservoirs moet afgeleid worden naar wadi's of een infiltratiebekken waarna het verder afgeleid kan worden naar de openbare riolering. Vergunningen kunnen enkel afgeleverd worden wanneer tenminste 10% van het bedrijfsperceel aangelegd is aan onverharde ruimte en beplant is of wanneer deze bepalingen deel zijn van de vergunningsaanvraag. De aanleg van deze groenvoorzieningen dient de bestaande en gewenste groenstructuren te versterken. De bestaande en gewenste groenstructuren zijn indicatief aangeduid op het plan. Een conciërgewoning kan toegestaan worden wanneer deze geïntegreerd is in het hoofdgebouw en de bruto-vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 200m². Het recht van voorkoop, zoals bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening is van toepassing op het gehele gebied. In uitvoering van artikel 63 van het decreet wordt de volgorde voor de toepassing van het voorkeepsrecht vastgesteld als volgt: 1. de stad Maaseik
	§ 3.1.3 Bepalingen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit Het is wenselijk dat de bedrijfspercelen aanpalend aan de openbare weg gelijkaardig ingericht wordt waardoor het beeld van het weg uniformer wordt en de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. De bouwlijn van nieuwe gebouwen en constructies moet minimum 10 meter achter de rooilijn gelegen zijn. Tussen de rooilijn en bouwlijn moeten hoogstammige bomen aangeplant worden. Deze zijn gelijk aan de aanplantingen op het openbaar domein en worden geschrant aangeplant waardoor een dicht beeld gecreëerd wordt. Deze aanplantingen moeten aangebracht worden voor de ingebruikname van het perceel in geval van nieuwe bebouwing of bij verbouwingen of uitbreidingen van bestaande gebouwen of het wijzigen van de milieuvergunning. Reclamevoorzieningen kunnen enkel toegelaten worden wanneer zij aangebracht worden op de voorgevel van gebouwen. De oppervlakte van deze voorzieningen wordt beperkt in functie van de oppervlakte van de voorgevel. Zij mogen slechts een beperkt deel van de voorgevel beslaan. Reclamevoorzieningen worden bij voorkeur niet verlicht. Uithangborden kunnen op aparte dragers aangebracht en verlicht worden. De omvang van deze panelen is beperkt tot maximum 2m² per bedrijfsperceel. De wadi's en infiltratiebekkens moeten beheerd worden volgens de principes van een verantwoord groenbeheer.	3.1.3 Bepalingen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit De bouwlijn van nieuwe gebouwen bevindt zich minimum 10 meter achter de rooilijn. Bij voorkeur wordt de strook van 10 meter parallel met de rooilijn ingericht in functie van een semi-publieke groene ruimte en dit in synergie met de aangrenzende semi-publieke voortuinstrook. Deze zone fungeert hoofdzakelijk als representatie ruimte voor de achterliggende bedrijvigheid. In functie van representatie wordt deze zone dan ook hoofdzakelijk ingericht in functie van bezoekersparkeren en/of toegangverlening als ook voor waterinfiltraties. De wijze van beplanting en inrichting vormt een eenheid met het openbaar domein. Reclamevoorzieningen kunnen vergund worden wanneer zij op de voorgevel van de hoofdgebouwen aangebracht worden en voldoen aan volgende voorwaarden: ▪ Zijn beslaan niet meer dan 10% van het geveloppervlak; ▪ De oppervlakte bedraagt niet meer dan 10 m² beslaan. De oppervlakte van uithangborden is beperkt tot maximum 2m² per bedrijfsperceel. De wadi's en infiltratiebekkens moeten op een ecologische wijze beheerd worden.

Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
UITBREIDINGSZONE VOOR REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN	§ 3.2.1 Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid voor de herlocalisatie van een deel van de bedrijventoneel dat aansluit bij het natuurreservaat en waarvan de ontwikkeling niet gewenst is. Dit gebied kan slechts ontwikkeld worden wanneer de buffers zoals aangeduid op plan gerealiseerd van regionale bedrijven. De bedrijvigheid kan slaan op productie, verwerking, vervoer, distributie, opslag, voorraadbeheer,.... De vestiging van in omvang beperkte en commerciële en dienstverlenende bedrijven en bedrijven is niet wenselijk. Aangezien het regionaal bedrijventerrein ontsloten wordt via het stedelijk gebied Maaseik, is een bedrijventerrein met een minimaal mobiliteitsprofiel wenselijk. In dit kader dient bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning van elk nieuw bedrijf of significante uitbreiding van een bestaand bedrijf, het mobiliteitsprofiel van desbetreffend bedrijf getoetst te worden aan het wenselijk mobiliteitsprofiel van het regionaal bedrijventerrein.	- Regionaal bedrijventerrein voor de vestiging van bedrijven werkzaam in productie-, verwerking, transport en distributie, opslag en distributie, voorraadbeheer,.... - Commerciële en dienstverlenende bedrijven niet toelaten	Artikel 3.2: Uitbreidingszone voor regionaal bedrijventerrein 3.2.1 Bestemming Dit gebied is bestemd voor de vestiging en werking van regionale bedrijven. Woningbouw, gemeenschapsvoorzieningen, dienstverlenende en commerciële bedrijven zijn niet toegestaan.
	§ 3.2.2 Bepalingen met betrekking tot de bebouwing en de inrichting Het bedrijventerrein wordt opgebouwd als dicht bebouwd bedrijventoneel. Het dicht bebouwde terrein wordt omgeven door een landschapsbuffer. Het is wenselijk dat enkel regionale bedrijven zich op dit terrein vestigen. De minimum kaveloppervlakte van de bedrijfsperven bedraagt daarom 5000m². Bouwiniciataven moeten gekenmerkt worden door een intensief ruimtegebruik. Het bebouwingspercentage bij de vergunningsaanvraag moet daarom tenminste minimum 50% beslaan. Gebouwen en constructies worden zoveel mogelijk gebundeld en nieuwe gebouwen moeten steeds op één zijdelingse percelsgrens ingeplant worden. De bouwhoogte van nieuwe gebouwen wordt beperkt. Wanneer dit ruimtelijk inpasbaar is, kunnen vergunningen toegestaan worden om delen van gebouwen hoger op te trekken. De ruimtelijk inpasbaarheid moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota. Vergunningsaanvragen voor hoge gebouwen en de plaatsing van constructies met een gelijkaardige hoogte worden steeds ter advies voorgelegd aan de beheerder van het hoogspanningsnet.	- Een minimum perceelsoppervlakte van 5000m² opleggen - Enkel grote gebouwen toelaten - Een hoge bebouwingsdichtheid nastreven - Inplanting op zijdelingse percelsgrens verplichten - Bouwhoogte beperken - Tolerantiemarge toestaan	3.2.2 Inrichtingsvoorschriften Verdelingen en verkavelingvergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer de ontstane loten niet kleiner zijn dan 5000m². Vergunningen die betrekking hebben op de bouwiniciataven op het bedrijfspervel kunnen enkel verleend worden wanneer de vier hieronder vermelde bepalingen voldaan zijn: ❑ De bedrijfsperven een oppervlakte hebben van niet minder dan 5000m². ❑ De aanliggende landschapsbuffer aanpalend aan het agrarisch gebied, zoals aangeduid op het grafisch plan, uitgevoerd is; ❑ Het bebouwingspercentage waarop de vergunning betrekking heeft méér dan 40% bedraagt; ❑ De nieuwe hoofdgebouwen met een voorgevelbreedte van minder dan 75 meter op een zijdelingse percelsgrens ingeplant worden. Gebouwen mogen niet op minder dan vijf meter van de landschapsbuffer ingeplant worden. De maximum toegelaten bouwhoogte (nokhoogte) van gebouwen is beperkt tot 12 meter met een bijkomende marge van drie meter. Zowel platte als licht hellende daken (<20°) zijn toegestaan. Vergunningen voor bouwhoogten binnen de toegestane marge van 3 meter kunnen enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving, wat moet blijken uit daartoe opgemaakte motivatienota.

	Bij nieuwbouw en uitbreidingen wordt een integraal waterbeheer nagestreefd. Oppervlaktewater van daken, moet eerst opgevangen worden in reservoirs waarna het afgeleid kan worden naar wadi's op het bedrijfsperceel of infiltratiebekkens in de onmiddellijke omgeving. De wadi's en infiltratiebekkens kunnen in verbinding staan met de openbare grachten of riolering. Het volume van de regenwaterreservoirs bedraagt tenminste 50 liter per m² dakoppervlak. Het volume moet niet meer bedragen dan 30.000 liter. De bergcapaciteit van de wadi's bedraagt tenminste 10 liter per m² dak- en verharde oppervlakten. De aanleg van gemeenschappelijke wadi's en/of infiltratiebekkens ontslaat het bedrijf van de verplichting deze voorzieningen op het bedrijfsperceel aan te leggen. De totale bergingscapaciteit mag echter niet verminderd worden. De delen van bedrijfspercelen die palen aan de landschapsbuffer moeten geleidelijk minder bebouwd en verhard worden. Minimum 15% van het perceel wordt ingericht worden als onverharde en beplante ruimte. De wadi's van bedrijfspercelen die grenzen aan de landschapsbuffer moeten verplicht aangelegd worden in een strook van 15 meter langs de grens van de landschapsbuffer. Woningen voor conciërges kunnen worden toegestaan wanneer deze geïntegreerd zijn in het hoofdgebouw. Een recht van voorkoop wordt toegekend aan de stad maaseik als beheerder van het bedrijventerrein.	- Regenwaterreservoirs verplichten - Wadi's en infiltratiebekkens verplichten - Inrichting van de rand van bedrijfspercelen richten op de omgeving en de bestaande en gewenste groenstructuren. - Conciërgewoningen toestaan - Recht van voorkoop	Het regenwater van alle dakoppervlakten moet apart verzameld en naar een regenwaterreservoir geleid worden. Dit reservoir heeft een capaciteit van minimum 50 liter per m² dakoppervlak maar moet niet ruimer zijn dan 30.000 liter. Het overtollige hemelwater van deze reservoirs moet afgeleid worden naar wadi's of een infiltratiebekken waarna het verder afgeleid kan worden naar de openbare riolering. Vergunningen kunnen enkel afgeleverd worden wanneer tenminste 15% van het bedrijfsperceel aangelegd is als onverharde ruimte en beplant is. De aanleg van deze groenvoorziening dient de bestaande en gewenste groenstructuren te versterken. De bestaande en gewenste groenstructuren zijn indicatief aangeduid op het plan. Een conciërgewoning kan toegestaan worden wanneer deze geïntegreerd is in het hoofdgebouw en de bruto-vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 200m². Het recht van voorkoop, zoals bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening is van toepassing op het gehele gebied. In uitvoering van artikel 63 van het decreet wordt de volgorde voor de toepassing van het voorkeepsrecht vastgesteld als volgt: 1. de stad Maaseik.
	§ 3.2.3 Bepalingen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit Het is wenselijk dat de bedrijfspercelen aanpalend aan de openbare weg gelijkaardig ingericht wordt waardoor het beeld van het weg uniformer wordt en de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Het is wenselijk dat nieuwe gebouwen op een één bouwlijn gebouwd worden. De ruimte tussen de bouwlijn en rooilijn moet voor alle percelen op een zelfde wijze ingericht worden. In deze ruimte kan geparkeerd worden. Omheiningen en hekwerk is niet wenselijk voor de bouwlijn. Zo wordt en beeld gecreëerd van een gemeenschappelijke en gelijkaardige voortuin. Tussen de rooilijn en bouwlijn moeten daarom hoogstammige bomen aangeplant worden. Deze zijn gelijk aan de aanplantingen op het openbaar domein en worden geschrinkt aangeplant waardoor een dicht beeld gecreëerd wordt. Deze aanplantingen moeten aangebracht worden vóór de ingebruikname van het perceel. Reclamevoorzieningen kunnen enkel toegelaten worden wanneer zij aangebracht worden op de voorgevel van gebouwen. De oppervlakte van deze voorzieningen wordt beperkt in functie van de oppervlakte van de voorgevel. Zij mogen slechts een beperkt deel van de voorgevel beslaan. Reclamevoorzieningen worden bij voorkeur niet verlicht. Uithangborden kunnen op aparte dragers aangebracht en verlicht worden. De omvang van deze panelen is beperkt tot maximum 2m² per bedrijfsperceel. De wadi's en infiltratiebekkens moeten beheerd worden volgens de principes van een verantwoord groenbeheer.	- Gelijkvormige invulling van strook tussen rooilijn en verplichte bouwlijn opleggen - Reclamevoorzieningen beperken, uithangborden ordenen - Wadi's en bekkens ecologische beheren	3.2.3 Bepalingen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit De bouwlijn van nieuwe hoofdgebouwen situeert zich op vijftien meter van de rooilijn. De strook tussen rooilijn en bouwlijn dient verplicht ingericht te worden in functie van een semi-publieke groene ruimte en dit in synergie met de aangrenzende semi-publieke voortuinstrook. Deze zone fungeert hoofdzakelijk als representatie ruimte voor de achterliggende bedrijvigheid. In functie van representatie wordt deze zone dan ook hoofdzakelijk ingericht in functie van bezoekersparkeren en/of toegangverlening als ook voor waterinfiltraties. De wijze van beplanting en inrichting vormt een eenheid met het openbaar domein. Voor de bouwlijn mogen geen omheiningen, hekwerk of constructies geplaatst worden. Hierdoor lopen de verschillende voortuinstroken naadloos in elkaar over. Reclamevoorzieningen kunnen vergund worden wanneer zijn op de voorgevel van de hoofdgebouwen aangebracht worden en niet meer dan 10% van het geveloppervlak met een maximum van 10m² beslaan. De oppervlakte van uithangborden is beperkt tot maximum 2m² per bedrijfsperceel. De wadi's en infiltratiebekkens moeten op een ecologische wijze beheerd worden.

Richtinggevend			Verordenend
Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
NATUURGEBIED	§ 3.3.1 Algemene bepalingen Het gebied is (deels) gelegen binnen een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied (i.c. Vogelrichtlijngebied 3.14 “Hamonterheid, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof” en het paalt aan het Habitatrichtlijngebied BE2200034 “Itterbeek met Brand, Jagersborg en Schootsheide en Bergerven) zoals bedoeld in het decreet natuurbehoud. Het wordt bestemd als natuurgebied, waarbij het gebied als hoofdfunctie natuur krijgt. Met de herbestemming van het gebied wordt hier gedeeltelijk tegemoet gekomen aan compensatie natuurgebied betreffende het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Waterloos", een PRUP voor een permanente omloop met trainingsfaciliteiten voor gemotoriseerde sporten "Waterloos" te Maaseik conform bindende bepaling 42 van het RSPL.	- Natuurgebied	Artikel 3.3: Natuurgebied N 3.3.1 Bestemming Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu van landschapswaarden. Het gebied heeft de hoofdfunctie natuur.
	§ 3.3.2 Bepalingen met betrekking tot de bebouwing en de inrichting – Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als natuurgebied (veeherende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied,...) moet mogelijk zijn. – Alle werken, handelingen, functiewijzigingen, inrichtingen en voorzieningen die nodig of nuttig zijn voor het instandhouden, het beschermen het herstellen en het ontwikkelen van natuur en landschapswaarden moet mogelijk zijn; – Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken (toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen,...) natuureducatie (informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten,) en recreatief medegebruik (zitbanken, picknicktafels, vuilbakken,...) moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt; – De aanleg van onverharde of verharde paden voor niet gemotoriseerd recreatief verkeer (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) moet mogelijk zijn, voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt; – Het herstel, de heraanleg of het verplaatsen van bestaande openbare wegenis en bestaande leidingen moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt; – Landbouw, bosbouw en landschapsontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik en waterbeheersing ondergeschikte functies moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt; – Werken en handelingen in functie van het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt en de hoofdfunctie natuur niet in het gedrang wordt gebracht;	- Enkel activiteiten voor de inrichting en het beheer van de natuur toelaten	3.3.2 Inrichtingsvoorschriften Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, een stedenbouwkundige vergunning vereist is- zijn vergunbaar: 1. alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; 2. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het natuurgebied voor het publiek; 3. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik; 4. het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer. Verharde paden moeten aangelegd worden in een waterdoorlatende verharding; 5. het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen. Bestaande openbare wegenis en nutsleidingen kunnen verplaat worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid en de volksgezondheid; 6. Enkel instandhoudingwerken zoals omschreven in het decreet betreffende de bestaande en behoorlijk vergunde bouwvolumes in functie van bedrijvigheid zijn toegelaten.

Richtinggevend			Verordenend
	In voorkomend geval is een vastgesteld natuurrichtplan –zoals bedoeld door het decreet Natuurbehoud- bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een goedgekeurd beheersplan in uitvoering van de wetgeving inzake natuur, bos, landschappen of waterbeheer beschrijft de uitvoeringsmodaliteiten. Het natuurrichtplan en de beheersplannen –voor zover ze in overeenstemming zijn met het natuurrichtplan- worden als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen en wijzigingen. Voor werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen en wijzigingen. Het is wenselijk dat een voorkooprecht wordt ingesteld waardoor een overheid of een instelling van openbaar nut deze terreinen verwerven kan.	- Natuurrichtplan is bepalend; - Recht van voorkoop	De genoemde werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en wijzigingen zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van het gebied of van de als speciale beschermingszone te beschouwen gebieden zoals bedoeld in het decreet Natuurbehoud. Het recht van voorkoop, zoals bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening is van toepassing op het gehele gebied. In uitvoering van artikel 63 van het decreet wordt de volgorde voor de toepassing van het voorkooprecht vastgesteld als volgt: 1. het Vlaams gewest, 2. de stad Maaseik.

Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
LANDSCHAPSBUFFER	§ 3.4.1 Algemene bepalingen Het gebied is (deels) gelegen binnen een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied (i.c. Vogelrichtlijngebied 3.14 “Hamonterheid, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof” en het paalt aan het Habitatrichtlijngebied BE2200034 “Itterbeek met Brand, Jagersborg en Schootsheide en Bergerven) zoals bedoeld in het decreet natuurbehoud. Het wordt bestemd als Landschapsbuffer, waarbij de hoofdfunctie van het gebied gerelateerd wordt aan de aangrenzende open ruimte functies..	- Aanleg van landschapsbuffer	Artikel 3.4: Landschapsbuffer 3.4.1 Bestemming Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een landschapsbuffer.
	§ 3.4.2 Bepalingen met betrekking tot de bebouwing en de inrichting – Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als natuurgebied (veeakerende rasters, het bouwen van schuilplaatsenvoor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied,...) moet mogelijk zijn; – Alle werken, handelingen, functiewijzigingen, inrichtingen en voorzieningen die nodig of nuttig zijn voor het instandhouden, het beschermen het herstellen en het ontwikkelen van natuur en landschapswaarden moet mogelijk zijn; – Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken (toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen,...) natuureducatie (informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten,) en recreatief medegebruik (zitbanken, picknicktafels, vuilbakken,...) moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt; – De aanleg van onverharde of verharde paden voor niet gemotoriseerd recreatief verkeer (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) moet mogelijk zijn, voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt; – Het herstellen, de heraanleg of het verplaatsen van bestaande openbare wegenis en bestaande leidingen moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt; – Landbouw, bosbouw en landschapsontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik en waterbeheersing ondergeschikte functies moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt; – Werken en handelingen in functie van het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt en de hoofdfunctie natuur niet in het gedrang wordt gebracht; – In functie van toegangverlening naar de aanliggende agrarische functies die niet via het agrarisch gebied zelf kan ontsloten worden, is een onverharde toegangsweg met een minimale breedte vergunbaar. In voorkomend geval is een vastgesteld natuurrichtplan –zoals bedoeld door het decreet Natuurbehoud- bepalend voor de inrichting en het beheer van het	- Geen bebouwing of verharding toelaten - Enkel activiteiten voor de inrichting en het beheer van de natuur toelaten	3.4.2 Inrichtingsvoorschriften Enkel volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen –waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, een stedenbouwkundige vergunning vereist is- zijn vergunbaar: 1. alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; 2. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het natuurgebied voor het publiek; 3. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik; 4. het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer. Verharde paden moeten aangelegd worden in een waterdoorlatende verharding; 5. het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen. Bestaande openbare wegenis en nutsleidingen kunne verplaat worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid en de volksgezondheid.; 7. Enkel instandhoudingwerken en verbouwingswerken binnen bestaande bouwvolumes zoals omschreven in het decreet betreffende de bestaande en behoorlijk vergunde bouwvolumes in functie van bedrijvigheid zijn toegelaten; 8. één onverharde toegang van maximaal 4 meter ter ontsluiting van de agrarische activiteit ter hoogte van perceel 1848c en 1850p. De genoemde werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en wijzigingen zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van het gebied of van de als speciale beschermingszone te beschouwen gebieden zoals bedoeld in het decreet Natuurbehoud. De verschillende delen van de landschapsbuffer mogen niet gescheiden worden door de plaatsing van afsluitingen of hekwerk. Er mogen evenmin

	gebied. Een goedgekeurd beheersplan in uitvoering van de wetgeving inzake natuur, bos, landschappen of waterbeheer beschrijft de uitvoeringsmodaliteiten. Het natuurrichtplan en de beheersplannen – voor zover ze in overeenstemming zijn met het natuurrichtplan- worden als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen en wijzigingen. Voor werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen en wijzigingen.		afsluitingen of hekwerk geplaatst worden tussen het natuurgebied en de verschillende delen van de landschapsbuffer.
	§ 3.4.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer Het is wenselijk dat een voorkooprecht wordt ingesteld waardoor een overheid of een instelling van openbaar nut deze terreinen verwerven kan Het beheer moet uitgevoerd worden in overeenstemming met de natuurrichtplannen van het aangrenzende natuurreservaat. na overleg met de beheerder van het de beheerder van het aangrenzende natuurreservaat.	- Waarborg - Recht van voorkoop	3.4.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer Het recht van voorkoop, zoals bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening is van toepassing op het gehele gebied. In uitvoering van artikel 63 van het decreet wordt de volgorde voor de toepassing van het voorkooprecht vastgesteld als volgt: 1. de stad Maaseik, 2. het Vlaams gewest Het beheer van de verschillende delen van de landschapsbuffer (perceelsdelen) wordt na aanleg overgedragen aan één enkele beheerder.

Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
OPENBARE WEGEN	§ 3.5.1 Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid voor het aanleg en het onderhoud van openbare wegen voor de erfontsluiting van de bedrijfspercelen van het bedrijventerrein. Doorgaand verkeer is niet toegelaten.	- Wegen als erfontsluiting	Artikel 3.5: Openbare wegen  3.5.1 Bestemming Dit gebied is bestemd als openbaar domein waarbij de wegen functioneren als erfontsluiting van de verschillende bedrijfspercelen..
	§ 3.5.2 Bepalingen met betrekking tot de aanleg en inrichting De wegen worden aangelegd volgens gelijkaardige ordeningsprincipes. De rijweg heeft een minimumbreedte van 6 meter en een maximumbreedte van 9 meter. De breedte van de rijbaan van nieuwe wegen kan beperkt worden tot 5 meter daar deze wegen doodlopend zijn en een beperkt aantal bedrijven ontsluiten. De breedte van het openbaar domein bedraagt maximum 12 meter. Hierdoor kunnen de nieuwe wegen worden aangelegd met langsgrachten welke als wadi kunnen functioneren. Parallel met de rijbaan worden, in een berm, hoogstammige bomen aangeplant.	- Gelijkaardige ordening van de wegen - Nieuwe wegen aanleggen met open gracht - Hoogstammige bomen in zachte berm	3.5.2 Inrichtingsvoorschriften De openbare wegen worden op een gelijkaardige wijze aangelegd en beheerd. De rijweg heeft een breedte van minimum 6 en maximum 8 meter. Naast de rijweg moeten niet-verharde bermen aangelegd worden die beplant worden met hoogstammige bomen. Deze bermen kunnen in de lengte onderbroken worden voor de aanleg van parkeerplaatsen. Nieuwe openbare wegen kunnen slechts aangelegd worden wanneer de op plan aangeduide noordelijke en zuidelijke landschapsbuffer volledig gerealiseerd zijn. Bij de aanleg van nieuwe wegen moet de afwatering van de verharde oppervlakten van het openbaar domein geleid worden naar open grachten die in de niet-verharde berm langs de wegen aangelegd worden.
	§ 3.5.3 Bepalingen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit De wegen worden aangelegd en beheerd door één beheerder. De aanleg en het beheer van de bermen en de aanplanting van de bomen wordt bepaald in onderling overleg met de beheerder van het natuureservaat.	- Inrichting en beheer van de bermen natuurlijke elementen door beheerder natuureservaat	3.5.3 Bepalingen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit De inrichting en het beheer van de bermen van de openbare wegen zijn gericht zijn op het creëren van een kwaliteitsvol en eenvormig beeld en het stimuleren van ecologische verbindingen.

Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
BESTAANDE HOOGSPANNINGSLIJN	Dit symbool duidt het tracé aan van een bestaande hoogspanningslijn. De bepalingen van het KB van 28 december 1972 zijn van toepassing.		Artikel 3.6: Bestaande hoogspanningslijn 

4 OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Industriegebied (K.B. 01/09/1980)
Agrarisch gebied (K.B. 01/09/1980)