

**PRUP Regionaal bedrijventerrein Jagersborg te Maaseik – Herziening
RUP's**

Stedenbouwkundige voorschriften

Provincie Limburg

Ruimtelijk Planner, opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,	
Dirk Bosmans	 Eline Mulkens
Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad van Limburg in zitting van 20 juni 2018	
De Provinciegriffier, Renata Camps	De Voorzitter, Gilbert Van Baelen
De deputatie van de provincieraad van Limburg bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van Maaseik werd neergelegd van 27 juli 2018 tot en met 24 september 2018	
De Provinciegriffier wd., Liliane Vansummeren	Gedeputeerde, Inge Moors
Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Limburg in zitting van 16 januari 2019	
De Provinciegriffier wd., Liliane Vansummeren	De Voorzitter, Huub Broers

COLOFON

Opdracht:

PRUP Regionaal bedrijventerrein Jagersborg te Maaseik –
Herziening RUP's

Opdrachtgever:

Provincie Limburg
Universiteitslaan 1
3500 Hasselt

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

T : +32(0)3 221 55 00
F : +32 (0)3 221 55 01
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

4222843030/dbo/emu

Datum:

December 2018

status / revisie:

DV_RUP

Projectmedewerkers:

Dirk Bosmans, Ruimtelijk planner
Eline Mulkens, Ruimtelijk Planner

© Antea Belgium nv 2018

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Inhoud

0	<i>Algemene bepalingen</i>	4
1	<i>Gemengd regionaal bedrijventerrein</i>	9
2	<i>Zone voor landschapsbuffer</i>	14
3	<i>Natuurgebied</i>	16
4	<i>Hoogspanningsleiding</i>	19
5	<i>Leidingstraat (indicatief - overdruk)</i>	20

0 Algemene bepalingen

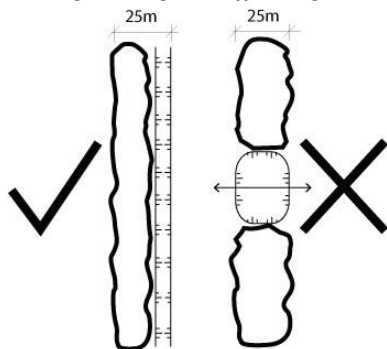
Toelichting (niet-verordenend)	Algemene bepalingen (verordenend)
<p><i>Het beperken van het aantal gebouwen door maximale integratie van bedrijfsonderdelen per bedrijf is een voorbeeld van een zuinig en compact ruimtegebruik. Zie ook Art.1 – inrichting.</i></p>	<p>Voorschriften</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p> <p>Schaal en maatvoering</p> <p>De schalen en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p> <p>Gebruik van de gronden</p> <p>Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of vergund geacht worden, kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Bij vergunningsaanvragen voor instandhoudings- en onderhoudswerken, verbouwingen of herbouw van het bestaande vergunde of vergund geachte volume vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP geen weigeringsgrond, tenzij anders bepaald.</p> <p>Duurzaamheid</p> <p>Voor alle werken en handelingen wordt duurzaamheid nagestreefd, waarbij tenminste:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gestreefd wordt naar compact en zuinig ruimtegebruik; - gestreefd wordt naar een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden. Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren, behoudens de aanleg van een terras bij de woning, en behoudens genoodzaakt omwille van veiligheid of stabiliteit.

Toelichting (niet-verordenend)



de bestaande bomenrij is indicatief aangeduid op het grafisch plan

De inrichting van hemelwatervoorzieningen is toegestaan in alle bestemmingszones, eveneens in de zone voor groenbuffer. Hemelwaterretenties kan bijvoorbeeld gebeuren in grachten in de groenbuffer, voor zover aangetoond wordt dat infiltratie mogelijk is. De visueel bufferende werking van de groenbuffer mag evenwel niet in het gedrang gebracht worden:



Aantonen dat de aanvraag de nodige maatregelen omvat om de (potentiële) invloed van het project op het waterbergend vermogen te beperken en te voorkomen, gebeurt best door middel van een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de inrichting en ontwikkeling van het volledige plangebied wat betreft bebouwing, functies, onbebouwde ruimtes,

Algemene bepalingen (verordenend)

- de optimalisatie van de waterhuishouding voor het projectgebied wordt nagestreefd: de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven: retentie, infiltratie, groendaken, beplanting,...
- efficiëntie energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie wordt nagestreefd: isolatiewaarde, hernieuwbare energiebronnen, ...
- gestreefd wordt naar het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen.
- de bestaande bomenrijen moeten maximaal te worden bewaard. Indien door herbouw en/of nieuwbouw de bomenrij of delen ervan moeten worden geroid, moet worden gemotiveerd waar en hoe deze worden gecompenseerd.

Waterhuishouding

Elke vergunningsaanvraag voor verharding en/of bebouwing moet aantonen dat het project de nodige maatregelen omvat (zowel de tijdelijke maatregelen tijdens de werken als de permanente maatregelen na realisatie van de werken) om de (potentiële) invloed van het project op de het waterbergend vermogen te beperken en te voorkomen:

- Zowel collectieve als individuele voorzieningen zijn toegelaten. Voor nog te ontwikkelen delen van het bedrijventerrein van meer dan één perceel (dit wel zeggen aangrenzende braakliggende percelen), moet maximaal gestreefd worden naar het realiseren van een collectieve voorziening. Voor de verharding in functie van de gemeenschappelijke delen van het bedrijventerrein en voor de openbare wegenis moet de waterbuffering gemeenschappelijk georganiseerd worden.
- Volgende regels gelden voor het volledige plangebied:
 - hemelwater moet maximaal hergebruikt worden, vervolgens maximaal geïnfilteerd, en in laatste instantie gebufferd;
 - hemelwatervoorzieningen moeten steeds bestaan uit open waterstructuren zoals grachten of bekkens;
 - nieuwe constructies, inclusief verhardingen, moeten afwateren naar deze open hemelwatervoorzieningen. De dimensionering ervan moet aangepast worden aan de totale aangesloten oppervlakte. Hieraan kan enkel voorbijgegaan worden indien aangetoond kan worden dat afkoppelen van de bestaande constructies niet mogelijk is;
 - buffervoorzieningen moeten voorzien worden van zandvang en afsluitklep, in functie van de afsluitbaarheid van de voorziening bij calamiteiten;

Toelichting (niet-verordenend)	Algemene bepalingen (verordenend)
<p><i>hemelwaterinfiltratie, buffering, toegangen, parkeren, collectieve voorzieningen, enz.</i></p> <p><i>Mogelijkheden om water in de grond te laten infiltreren zijn: het gebruik van waterdoorlatende materialen, afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen. Afwijkingen van dit uitgangspunt van maximale infiltratie kan bijvoorbeeld omwille van milieutechnische redenen (bv. mogelijke vervuiling van het water dat de grond indringt of bodemkwaliteit die geen infiltratie toelaat) of bij uitzonderlijke regenval.</i></p> <p><i>Bij het uitvoeren van infiltratiemaatregelen wordt steeds gekozen voor open waterstructuren zoals grachten of vijvers (wadi's). Deze ruimtes moeten dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis en de verhardingen op de percelen. Dit kan in de vorm van een open gracht of een open bekken.</i></p> <p><i>Er moeten infiltratieproeven worden uitgevoerd op de locaties waar men regenwater wenst op te vangen om de infiltratiecapaciteit van de bodem en afgeleid daarvan de dimensionering van het infiltratiebekken(s) te kunnen bepalen.</i></p> <p><i>Tevens moet een inschatting gemaakt worden van de hoogste grondwaterstand.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • bij nieuwe verharding en bebouwing moet er vanuit gegaan worden dat er geen lozing van hemelwater op de riolering plaatsvindt. Uitgangspunt is maximale infiltratie na opvang met hergebruik in hemelwaterputten. Er moet voldoende ruimte voorzien worden om het regenwater te laten infiltreren. Na de opvang met hergebruik in hemelwaterputten (conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening) is het dus - rekening houdend met de aanwezige zandbodem - noodzakelijk gebruik te maken van infiltratievoorzieningen <p>- de optimalisatie van de waterhuishouding voor het plangebied wordt nagestreefd;</p> <ul style="list-style-type: none"> • de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven: retentie, infiltratie, groendaken, beplanting,... • Er dient voldaan te worden aan de vigerende regelgeving m.b.t. het hergebruik, de infiltratie en de buffering van hemelwater, de lozing en zuivering van afvalwater, en de aansluiting op de riolering. • Het regenwater moet op een gepaste manier afgevoerd worden zonder de aanpalende percelen te bezwaren, d.m.v. het gebruik van waterdoorlatende materialen of het voorzien van nieuwe afwateringsgrachten. Afvoer van hemelwater dient maximaal gravitair te gebeuren. <p>Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) worden in elke bestemmingszone toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving. Dit voorschrift is slechts van toepassing op art. 2 'Zone voor landschapsbuffer', voor zover dit beperkt wordt tot de realisatie en/of werken aan open grachten en voor zover de visueel bufferende functie van deze zone niet in het gedrang wordt gebracht. In deze zone dient bij werken en handelingen in het kader van integraal waterbeheer bovendien bijzondere aandacht te worden geschonken aan een landschappelijk inpassing.</p> <p>Materiaalgebruik en vormgeving</p> <p>Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten die geen storend element vormen t.a.v. de onmiddellijke omgeving. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. Het gebruik van nabootsende materialen en kunststofpanelen is niet toegelaten.</p> <p>Alle buitengevels van gebouwen moeten beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige gevels, met uitzondering van gemeenschappelijke gevels. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen moeten materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen.</p>

Toelichting (niet-verordenend)

De openbare wegenis en het straatbeeld mag niet verzaamd worden met de parkeerbehoefte van de bedrijven. Langsparkeren is eveneens niet toegelaten.

In de nog niet ontwikkelde delen van het bedrijventerrein (dit wil zeggen aangrenzende braakliggende percelen) moet waar mogelijk gestreefd worden naar het gemeenschappelijk organiseren van de parkeervoorziening. Bij de reeds bebouwde zones geldt deze voorkeur niet.

Het voorzien van een collectieve parking op een bedrijfsp perceel kan bijvoorbeeld bij de aanleg van een bedrijfsverzamelgebouw waarbij verschillende bedrijfsunits op één perceel worden voorzien doch de voorzieningen gebundeld worden.

Er wordt voor de parkeerbehoefte een samenstelling gedaan van 2 parameters die voor industrie doorslaggevend kunnen zijn in de berekening van het aantal plaatsen, namelijk de oppervlakte en het aantal werknemers. De samenstelling probeert een gemiddelde daarvan te zijn omdat sommige bedrijven wel een grote hal hebben (en dus veel oppervlakte) maar minder werknemers (of werknemers die altijd op verplaatsing zijn) en andere bedrijven qua oppervlakte minder ruimte innemen maar op die beperktere oppervlakte wel meer werknemers aanwezig hebben in het bedrijf.

Met de delen van het bedrijven die nog niet ontwikkeld zijn wordt gedoeld op percelen die nog niet zijn ingericht in functie van bedrijfsvoering en/of nog geen onderdeel (meer) vormen van een bedrijfsp perceel en onbebouwd zijn.

Een (ruimte)efficiënte manier om het gemeenschappelijk organiseren van noodzakelijk voorziening te bereiken is door het ontwikkelen van bedrijfsverzamelgebouwen en toebehoren.

Bij de aanleg van een bedrijfsverzamelgebouw worden verschillende bedrijfsunits op één perceel voorzien met als voordeel om de voorzieningen te (kunnen) bundelen.

Algemene bepalingen (verordenend)
Parkeren

Er moet worden aangetoond in de vergunningsaanvraag voor nieuwbouw, herbouw en/of uitbreiding dat de parkeerbehoefte voor wagens en vrachtwagens op eigen terrein gerealiseerd kan worden. Het is niet toegelaten bijkomende parkeergelegenheden te voorzien op het openbaar domein. Hiertoe dient de aanvraag tot omgevingsvergunning of omgevingsvergunning voor verkavelen aan te tonen dat de nodige parkeerplaatsen voorzien worden om in de opvang van de dagelijkse parkeerbehoefte van de activiteiten te voorzien.

Hiervan kan gemotiveerd afgeweken worden i.f.v. het voorzien van een collectieve parkeervoorzieningen voor enkele bedrijven (deze collectieve parkeervoorzieningen kan niet op de openbare weg voorzien worden maar mag enkel op een bedrijfsp perceel voorzien worden). De beschikbaarheid van de parkeerplaatsen dient kwantitatief aangetoond te worden aan de hand van de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte dient voor 50% berekend te worden op de totale brutovloeroppervlakte (inclusief eventueel reeds vergunde brutovloeroppervlakte) en voor 50% berekend op het aantal werknemers.

Parkeervoorzieningen kunnen eveneens geïntegreerd worden in of op het bedrijfsgebouw. Er zijn dus zowel boven- als ondergrondse parkeerplaatsen toegelaten

Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal worden beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, met betrekking tot parkeren wordt rekening gehouden met:

- Laden en lossen gebeurt verplicht op de eigen bedrijfskavels en niet op het openbaar domein.
- Het voorzien van voldoende wachtparkeerplaatsen voor vrachtwagens, tenminste voor kortparkeren.

Streven naar gemeenschappelijk organiseren van voorzieningen in onontwikkelde zone

In de nog niet ontwikkelde delen van het bedrijventerrein moet waar mogelijk gestreefd worden naar het maximaal gemeenschappelijk organiseren van de noodzakelijke voorzieningen die los staan van de feitelijke bedrijfsvoering: parking, waterbuffering, ontsluiting, groenaanleg,...


Begrippen

Ten behoeve van de leesbaarheid wordt volgende verklarende begrippenlijst gehanteerd:

- **Bedrijfsverzamelgebouw:** Een bedrijfsverzamelgebouw herbergt verschillende bedrijfsunits in één gebouw.

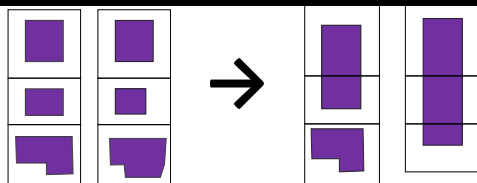
Toelichting (niet-verordenend)	Algemene bepalingen (verordenend)
	<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kavelddeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. - Bruto vloeroppervlakte: wordt bepaald door de buitenmaats gemeten oppervlaktes van de verschillende bovengrondse vloerniveaus met een vrije hoogte van ten minste 2,20m, inclusief in pandige bovengrondse garages. Ondergrondse en halfondergrondse verdiepingen worden niet meegerekend. Voorkomende bijgebouwen worden niet tot de oppervlakte van het hoofdgebouw gerekend. - Complementaire (bedrijf)activiteiten: activiteiten die ondersteunend zijn aan een binnen de bestemmingszone gevestigde industriële activiteit. Complementaire activiteiten dienen op perceelsniveau aan een hoofdfunctie te worden gekoppeld. - Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt. - Kavel: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars. - Lokaal bedrijf: een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving (schaal van de kern, schaal van het stedelijke gebied, ...) en beperkt is in omvang. - Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd. Het houden van een nevenbestemming zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming is bijgevolg niet toegestaan. Nevenbestemming kunnen kavelloverschrijdend zijn. - Regionaal bedrijf: een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf. Op een regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving. - Zone: het op het plan omliggend en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

1 Gemengd regionaal bedrijventerrein

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid (verordenend)
<p><i>Het regionaal bedrijventerrein is bestemd voor de vestiging van regionale bedrijven volgens de begrippen gedefinieerd in art. 0 van dit PRUP. Een kavelgrootte van minimum 5.000m² is richtinggevend en is niet verordenend. Het regionaal karakter van het bedrijf wordt bepaald volgens de criteria van art. 0.</i></p> <p><i>Aantonen dat aan de vereisten voor m.b.t. het regionaal karakter en ander vestigingsvoorwaarden wordt voldaan, gebeurt best door middel van een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag.</i></p> <p><i>Het bundelen van bedrijven in bedrijfsverzamelgebouwen wordt toegelaten en voor lokale bedrijven zelfs gestimuleerd.</i></p> <p><i>Breekinstallaties kunnen toegestaan worden onder de bestemming 'afvalverwerking met inbegrip van recyclage' (uitgezonderd in deelzone A, zie verder).</i></p> <p><i>De gelijkvloerse bedrijfsruimte wordt bij voorkeur gereserveerd voor de hoofdactiviteiten. Complementaire activiteiten zoals wonen en kantoorruimten, worden op de verdieping ingericht, zodat de gelijkvloerse ruimte maximaal gereserveerd blijft voor de hoofdactiviteiten.</i></p> <p><i>Zo mag de vloeroppervlakte toegankelijk voor particulieren i.f.v. verkoop incl. toonzaal + kantoren maximum 25% van de hoofdfunctie (bv. productie) bedragen.</i></p> <p><i>Het beheer van de totaliteit van het plangebied wordt begeleid door het beheerscomité. Het beheerscomité staat in voor de uitvoering van de beheersreglementen, stuurt derhalve de ontwikkeling en de inrichting van het plangebied aan, en staat in</i></p>	 <p>Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</p> <p>1.1 Bestemming</p> <p>De gronden zijn bestemd voor regionale bedrijvigheid met volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen; - op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel; - onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten; - verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen; - afvalverwerking met inbegrip van recyclage; - productie van energie; <p>en volgende complementaire activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - complementaire diensten, kantoorruimten, handelsruimten en/of toonzalen voor zover deze gekoppeld zijn aan bedrijvigheid die gevestigd is binnen deze bestemmingszone en voor wat betreft de vloeroppervlakte ondergeschikt zijn aan deze bedrijfsactiviteit. Uitgezonderd de bezoekersgeoriënteerde ruimten (bv. onthaal, toonzalen, ...), bevinden de complementaire activiteiten zich volledig op de verdieping. Daarnaast blijft de vloeroppervlakte van deze complementaire activiteiten beperkt tot maximum 25% van de hoofdfunctie. - het inrichten van één enkele wooneenheid voor bedrijfsleider, conciërge of bewakingspersoneel per bedrijfsvestiging, voor zover deze fysisch geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw, en met een maximale bruto vloeroppervlakte van 200 m². De wooneenheid bevindt zich volledig op de verdieping; - gemeenschappelijk voorzieningen ten dienste van het bedrijventerrein. Het betreft bvb een bedrijfscafé-restaurant, vrachtwagentankstation, weegbrug, koerierdienst, copycenter/drukkerij, ...).

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid (verordenend)
<p>voor de toewijzing van de bedrijfsperven en het bewaken van een doelmatig uitgiftebeleid.</p> <p><i>De taken van het beheerscomité omvatten verder de selectie van en de onderhandeling met kandidaat-bedrijven, de verenigbaarheid van het kandidaat-bedrijf, algemeen binnen de globale ontwikkeling van het bedrijventerrein, en specifiek voor de betrokken percelen, tenminste de vereisten m.b.t. het regionaal karakter, de bedrijfsactiviteiten, de tewerkstellingsgegevens van het bedrijf, het ruimtegebruik en de financiële situatie van het kandidaat-bedrijf.</i></p> <p><i>De samenstelling van het beheerscomité zal minimaal bestaan uit de stad Maaseik en de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM), en bij voorkeur uit te breiden met de provincie Limburg, Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen (VLAIO),...</i></p> <p><i>In uitvoering van het PRUP zal een beheersreglement worden opgemaakt. Het beheersreglement is een gemeentelijk reglement, bij besluit van de Gemeenteraad, dat het uitgiftebeleid en de werking van het beheerscomité vastlegt. De stad Maaseik zal hiertoe initiatief nemen.</i></p> <p><i>Het beheerscomité adviseert het stadsbestuur bij elk ontwikkelingsinitiatief, inclusief privaatieve initiatieven, met betrekking tot de toewijzing van de bedrijfsperven volgens de geldende reglementering.</i></p> <p><i>Een lokaal bedrijf wordt gedefinieerd volgens de begrippen in art.0 van dit PRUP. Een kavelgrootte van minder dan 5.000m² is richtinggevend en is niet verordenend. Het lokaal karakter van het bedrijf wordt bepaald volgens de criteria van art.0.</i></p> <p><i>Deze maximale oppervlakte van max. 7 ha staat los van de oppervlakte die alle reeds aanwezige vergunde of vergund geachte lokale bedrijven in beslag nemen of zullen in beslag nemen, dit wil zeggen dat voor bestaande vergunde lokale bedrijven dit voorschrift niet van toepassing is bij een vraag tot herbouw of uitbreiding).</i></p>	<p>Hoofdactiviteiten en complementaire activiteiten kunnen zowel uitgeoefend binnen hetzelfde bedrijf, als binnen een bedrijvencluster, voor zover aangevoerd wordt dat de bedrijven binnen de bedrijvencluster op elkaar zijn aangewezen voor hun individuele bedrijfsexploitatie.</p> <p>De gronden zijn daarnaast bestemd voor de vestiging van lokale bedrijven, voor zover het regionaal karakter van het bedrijventerrein niet in het gedrang wordt gebracht, dit wil zeggen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bijkomend aan de reeds vergunde of vergund geachte lokale bedrijven, mag maximaal 7 ha van de totale bestemmingszone ingericht worden voor lokale bedrijven; <ul style="list-style-type: none"> o deze maximale oppervlakte is enkel van toepassing voor een vergunningsaanvraag voor een nieuw lokaal bedrijf (nieuw t.o.v. de definitieve vaststelling van dit RUP) of voor een bedrijf dat door een wijziging van aard en functies van activiteiten op betreffende perceel binnen dit RUP verandert naar een lokaal bedrijf - de aanvraag tot omgevingsvergunning moet aantonen dat de betreffende vestiging van lokale bedrijvigheid bijdraagt aan de optimale benutting van de bestemmingszone en het zorgvuldige ruimtegebruik in het algemeen; <ul style="list-style-type: none"> • het project legt geen hypotheek op de goede ontsluitbaarheid; • er mogen geen restpercelen ontstaan die onbruikbaar zijn voor regionale bedrijvigheid; • maximale integratie van bedrijfsgebouwen; waar mogelijk integratie van verschillende lokale bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw; • het project moet maximaal gebruik maken van bestaande ontsluitingsinfrastructuur. <p>Volgende afwijkingen kunnen hierop toegestaan worden op de maximum toegelaten oppervlakte van 7ha voor lokale bedrijvigheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een gemotiveerde verhoging tot een max. van 15%, en voor zover het duidelijk afsplitsbare, ingesloten, moeilijk ontwikkelbare of langdurig leegstaande (>10j.) percelen betreft; - lokale bedrijven die deel uitmaken van een bedrijvencluster, met activiteiten complementair aan en aantoonbaar verankerd met de in de bestemmingszone aanwezige regionale bedrijfsactiviteiten, kunnen toegestaan worden buiten de toegestane maximale oppervlakte, en moeten niet meegerekend te worden in de berekening ervan; <p>De inplanting van nieuwe inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (Seveso-inrichtingen), volgens de op het moment van inwerkingtreding van het PRUP geldende regelgeving, zijn niet toegestaan. Bestaande bedrijven die door wijziging van wetgeving Seveso-plichtig worden kunnen hun activiteit blijven uitoefenen mits uit de veiligheidsstudie die het bedrijf aldan dient op te maken blijkt dat dit mogelijk is.</p> <p>De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p>

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid (verordenend)
<p><i>Er wordt niet beoogd nieuwe Seveso-inrichtingen toe te laten in het plangebied. Het PRUP neemt de op het moment van inwerkingtreding van het PRUP geldende drempelwaarden als referentie voor het bepalen van toelaatbare inrichtingen.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - zuivere kleinhandel; - zuivere agrarische productie; - autonome kantoren; - verwerking en bewerking van mest of slib.
<p><i>Deelzone A: De bedrijfsperven binnen deelzone liggen het dichter tegen het woonlint langs de Diestersteenweg. Daarom worden binnen deze zone bijkomende bepalingen ten aanzien van de bestemming opgenomen.</i></p> <p><i>Bestaande vergunde of vergunde geachte bedrijven die binnen deelzone A liggen kunnen behouden blijven.</i></p>	<p>In de deelzone A is bijkomend de inplanting van volgende zaken verboden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bedrijven die abnormale hinder op de woonomgeving veroorzaken, bedrijven die abnormale bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank- en trillingshinder (bv. breekinstallaties) veroorzaken.
<p><i>Bij de aanleg van een bedrijfsverzamelgebouw worden verschillende bedrijfsunits op één perceel voorzien waarbij de noodzakelijke voorzieningen van de verschillende bedrijfsunits (zoals parking, waterbuffer, ontsluiting,..) gemeenschappelijk georganiseerd (kunnen) worden. Deze efficiënte vorm van compacte bedrijfsintegratie mag niet teniet worden gedaan.</i></p> <p><i>Aantonen dat de aanvraag rekening houdt met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit en alle verschillende inrichtingsvoorschriften die daarbij worden aangehaald (bv. voorzien van voldoende wachtparkeerplaatsen, zorgvuldig ruimtegebruik), gebeurt best door middel van een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de inrichting en ontwikkeling van het volledige plangebied wat betreft bebouwing, functies, onbebouwde ruimtes, hemelwaterinfiltratie,</i></p>	<p>1.2 Inrichting</p> <p>Het is mogelijk een perceel op te splitsen in meerdere afzonderlijke percelen (met eventueel elk een afzonderlijke eigenaar), op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in de vergunning wordt aangetoond dat op elk van de nieuwe afzonderlijke percelen voldoende ruimte beschikbaar is om te kunnen voldoen aan de voorschriften inzake parkeren, waterhuishouding, voortuinstrook. - er op het perceel zich geen bedrijfsverzamelgebouw bevindt. <p>Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal worden beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, rekening houdend met onder meer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De gegenereerde mobiliteitseffecten. - Zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan: <ul style="list-style-type: none"> o het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat. o het maximaal aansluitend op bestaande gebouwen uitbreiden. o het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat. o zowel vrijstaande als gekoppelde bebouwing is toegestaan. In geval van gekoppeld bouwen, moet verplicht aangesloten worden op de wachtgevels van reeds bestaande gebouwen.

Toelichting (niet-verordenend)
Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid (verordenend)


Waar mogelijk wordt onderzocht om brandveiligheidsvoorzieningen gegroepeerd te voorzien. Dit wordt (mede) bekeken door het beheerscomité.

Er wordt gestreefd om publiciteit-voorzieningen op elkaar af te stemmen waardoor een eenvormig beeld gerealiseerd wordt

De eerste 5m zone langs de openbare weg moet worden aangelegd als een groene voortuinstrook (met uitzondering van toegangen tot de bedrijfsperven, en/of verhardingen in functie van de aanleg van verbindingen voor langzaam verkeer). Het is verboden om gebouwen en/of parkeervoorzieningen op te richten in de voortuinstrook. Voor de bouwlijn mogen geen omheiningen, hekwerk of constructies geplaatst worden m.u.v. natuurlijke afsluitingen. Hierdoor lopen de verschillende voortuinstroken naadloos in elkaar over. Onder afsluitingen in levende natuurlijke materialen wordt verstaan: houtkant, heggen, ... De voortuinstroken moeten een samenhangend geheel vormen

- bij opsplitsing van bedrijfsperven wordt op de nieuwe gecreëerde percelen, waar mogelijk gebruikt gemaakt van gekoppelde, geschakeld of halfopen bebouwing.
- Het groeperen en organiseren van parkeermogelijkheden i.f.v. de bedrijfsvoering:
 - Zie Art.0 – Parkeren.
- Het beperken van de geluidsemissie ten aanzien van de omliggende functies. De vigerende milieuregelgeving is van toepassing.
- Er moet worden voldaan in de normen inzake brandveiligheid voor de inplanting van de bebouwing.
- De mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen (bv. gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, gedeelte vrachtwagenwasplaats ...).
- Publiciteit wordt beperkt tot een max. van 10m² per bedrijfsvestiging en geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen. Publiciteit moet steeds betrekking hebben op de op het perceel gevestigde activiteiten.
- Ruimtelijke samenhang met de rest van het plangebied.
- Het is verplicht:
 - via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving te streven naar architecturaal aantrekkelijke projecten die geen storend element vormen t.a.v. de onmiddellijke omgeving.
 - materialen te gebruiken die vanuit esthetisch standpunt verantwoord zijn en van duurzame aard zijn.
 - alle buitengevels permanent af te werken als volwaardige gevels, uitgezonderd gemeenschappelijke gevels.
 - alle hoofdgebouwen worden georiënteerd naar de openbare weg. De naar de straat gerichte gevel wordt opgevat als een representatieve gevel met gepaste duurzame materialen. Representatieve functies (indien aanwezig) worden bij voorkeur in dit deel van het gebouw gevat (ontvangstruimten, tentoonstellingsruimte, kantoren). Louer functionele gebouwen worden zoveel mogelijk achter het representatief voorgebouw opgetrokken. Opslag van materiaal vindt maximaal achter of naast de hoofdgebouwen plaats.
 - een groene voortuinstrook te voorzien in de eerste 5m vanaf de openbare weg. De voorgevelbouwlijn is gelegen op minimum 5m uit de rooilijn. Constructies en afsluitingen zijn niet toegestaan in de strook tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn, met uitzondering van:
 - afsluitingen uit levende natuurlijke materialen met een maximale hoogte van 1,80m
 - verhardingen in functie van de toegangen tot de bedrijfsperven, deze moeten tot een minimum beperkt te worden.
 - verhardingen in functie van de aanleg van verbindingen voor langzaam verkeer.

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid (verordenend)
<p><i>binnen het bedrijventerrein, en moeten bijdragen tot de algemene beeldkwaliteit en aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein</i></p> <p><i>Aanvragen voor meer dan 100m hoog moeten voor advies te worden voorgelegd aan Belgocontrol alvorens een vergunning kan worden verleend.</i></p> <p><i>Aantonen dat voor het openbare domein een kwalitatieve inrichting wordt nagestreefd gebeurt best door middel van een algemeen inplantingsplan.</i></p>	<p>De strook tussen rooilijn en voorgevelbouwlijn dient ingericht als representatieve groene voortuinstrook. De voortuinstrook op het eigen perceel, dient het eerstvolgende plantseizoen na het bouwen van nieuw gebouwen of na herbouw aangelegd en beplant te worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bouwhoogte is vrij mits voldaan is aan bovenstaande inrichtingsvoorwaarden. <p>Voor de openbare wegenis gelden volgende inrichtingsprincipes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er wordt waar mogelijk een groenzone aan weerszijde van de weg aangelegd en in stand gehouden. Deze zone dient o.a. als infiltratiezone voor regenwater en als leidingstraat voor DWA –riolering en nutsleidingen. - Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting, voor voldoende groene ruimtes. Groene ruimtes moeten een samenhangend geheel vormen binnen het bedrijventerrein, en moeten bijdragen tot de algemene beeldkwaliteit en aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein; hierbij moet worden aangetoond dat de inrichting en het beheer van de groene delen van het openbaar domein één coherent vormelijk geheel vormen. <p>Indien een perceelsgrens van een bedrijfsperceel grenst aan perceel dat bestemd is voor wonen en deze perceelsgrens niet grenst aan de Diestersteenweg dient een groenscherm voorzien te worden.</p> <p>Een aanvraag tot omgevingsvergunning en omgevingsvergunning voor verkavelen die betrekking heeft op herbouw, nieuwbouw en/of uitbreiding, kan slechts worden verleend voor zover deze eveneens betrekking heeft op de realisatie de groenbuffer voor de totaliteit van het art. 2 ‘zone voor landschapsbuffer’, of voor zover deze aantoont dat deze groenbuffer reeds gerealiseerd werd. Daarbij geldt dat uiterlijk in het eerste plantseizoen dat volgt op de omgevingsvergunning, de bufferstroken integraal beplant moeten zijn.</p> <p>Ook inzake inrichting wordt een onderscheid gemaakt tussen deelzone A en deelzone B voor volgend aspect:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In deelzone A moet de afstand tussen de gebouwen en de zuidelijke zonegrens, minimaal gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw (45°-regel).


2 Zone voor landschapsbuffer

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid (verordenend)
	<div data-bbox="824 363 976 432" style="background-color: #4CAF50; width: 68px; height: 43px; margin-bottom: 10px;"></div> <p data-bbox="824 440 1294 464">Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</p> <p data-bbox="824 507 1032 531">2.1 Bestemming</p> <p data-bbox="824 560 2063 616">De gronden zijn bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van een landschapsbuffer bestaande uit hoog- en/of laagstammig streekeigen vegetatie met als doel:</p> <ul data-bbox="824 635 2063 879" style="list-style-type: none"> - hetzij een visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's van de bedrijvigheid t.a.v. de omgeving. - hetzij de overgang naar of afscherming van de omgeving door middel van landschaps- of natuurontwikkeling in samenhang met de aanpalende bestemmingen voor natuur- en/of open-ruimte-gebieden. Landbouwgebruik is in dit geval slechts toegestaan als nevenbestemming in de buffer in functie van het beheer van het landschap op de natuur, enkel onder de vorm van beweiding, zonder de vestiging van bedrijfszetels, en voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt; Bestaande vergunde of vergunde geachte gebouwen en constructies inclusief bedrijfszetels kunnen echter behouden blijven. <p data-bbox="824 935 987 959">2.2 Inrichting</p> <p data-bbox="824 986 2063 1042">Er wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende types bufferzone afhankelijk van de bestemming waar tegenover gebufferd moet worden.</p> <p data-bbox="824 1062 2063 1118">Voor de delen van de zone voor landschapsbuffer die grenzen aan percelen met een woonbestemming of een woonfunctie geldt specifiek:</p> <ul data-bbox="824 1137 2063 1326" style="list-style-type: none"> - de gronden worden beplant met inheemse of streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting voor de volledige lengte en breedte zodanig dat een dichte beplanting ontstaat, en dient als dusdanig gehandhaafd. De aanplanting dient te bestaan uit een evenwichtige mix van hoogstammige bomen, ondergroei en schermbeplanting. Het groenscherm dient minimaal 6 meter hoog te zijn. - de gronden worden van een ondoordringbaar groenscherm en/of afsluiting met een hoogte van tenminste 2,00m, al dan niet voorzien met een aarden wal in functie van een visuele afscherming. <p data-bbox="824 1345 2063 1369">Voor de delen van de zone voor landschapsbuffer die grenzen aan percelen met een landbouwbestemming geldt specifiek:</p>

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid (verordenend)
<p><i>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;</i></p> <p><i>Het herstel, de heraanleg of het verplaatsen van bestaande openbare wegen en bestaande leidingen moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - de hoofdfunctie is de aanplanting van streekeigen vegetatie i.f.v. een landschappelijke overgang van het bedrijventerrein naar de omgeving. Landbouwgebruik is slechts toegestaan als nevenbestemming in de buffer in functie van het beheer van het landschap, enkel onder de vorm van beweiding, zonder de vestiging van bedrijfszetels, en voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt; Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies inclusief bedrijfszetels kunnen echter behouden blijven. - De toegestane vegetatiehoogte is beperkt tot de afstand tussen de betreffende vegetatie en de plangrens (45°-regel). <p>Voor de delen van de zone voor landschapsbuffer die grenzen aan percelen met een bestemming natuurgebied geldt specifiek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de inrichting en het beheer van de buffer moet worden afgestemd op naastliggend natuurgebied. <p>Binnen deze zone voor landschapsbuffer zijn alle constructies en gebouwen verboden, uitgezonderd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) onder de vorm van open grachten, volgens de voorschriften van art. 0.5, en voor zover de visueel bufferende functie niet in het gedrang wordt gebracht. - de inrichting één of meerdere doorgangen voor zwakke weggebruikers, voor zover de bestemming of functie als groenbuffer niet in het gedrang wordt gebracht. - toegangen/doorgangen in functie van de wegen voor langzaam verkeer zijn toegelaten. - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het natuurgebied voor het publiek. - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik. - het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst 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. - 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; - één onverharde toegang van maximaal 4 meter ter ontsluiting van de agrarische activiteit ter hoogte van perceel 1848c en 1850p. <p>In de bufferzone geldt een verbod op gemotoriseerd verkeer, uitgezonderd onderhoudsverkeer en noodzakelijke toegangen voor hulpdiensten, de ontsluiting van landbouwpercelen ten zuiden van het plangebied via maximaal één ontsluiting, en uitgezonderd de delen ingericht volgens art. 4.</p> <p>Indien afsluitingen worden voorzien, moeten deze verplicht worden voorzien op de zonegrens met art. 1 met een hoogte van tenminste 2,00m. Qua vorm en materiaalgebruik dient de afsluiting zich maximaal af te stemmen op de naastliggende percelen.</p>

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid (verordenend)
<p><i>Een eventuele afsluiting van het terrein moet voorzien worden aan de binnenzijde van de bufferstrook (m.a.w. binnen Art.1), zodat ze niet zichtbaar is vanuit de omgeving.</i></p> <p><i>De afsluitingen moeten best één samenhangend geheel vormen, zodat de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein verhoogt.</i></p>	<p>Allleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg van brandwegen en toegangswegen voor hulpdiensten in waterdoorlatende verharding voor zover dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd.</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn toegestaan.</p> <p>Een aanvraag tot omgevingsvergunning en omgevingsvergunning voor verkavelen die betrekking heeft op herbouw, nieuwbouw en/of uitbreiding, kan slechts worden verleend voor zover deze eveneens betrekking heeft op de realisatie de groenbuffer voor de totaliteit van het art. 4 'zone voor landschapsbuffer', of voor zover deze aantoont dat deze groenbuffer reeds gerealiseerd werd. Daarbij geldt dat uiterlijk in het eerste plantseizoen dat volgt op de omgevingsvergunning, de bufferstroken integraal beplant moeten zijn.</p>


3 Natuurgebied

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: natuur (verordenend)
<p><i>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.</i></p>	 <p>Categorie van gebiedsaanduiding: natuurgebied</p> <p>3.1 Bestemming</p> <p>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.</p>
<p><i>Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als natuurgebied (veeakende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied,...) moet mogelijk zijn.</i></p>	<p>3.2 Inrichting</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar:</p>

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: natuur (verordenend)
<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>Landbouw, bosbouw en landschapontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik en waterbeheersing ondergeschikte functies moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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 uitvoerings-modaliteiten. Het natuurrichtplan en de beheersplannen –voor zover ze in overeenstemming zijn met het natuurrichtplan- worden als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> 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 verplaatst 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. <p>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.</p>

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: natuur (verordenend)
<p><i>vergunningaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen en wijzigingen.</i></p> <p><i>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 stroomgebied-beheersplannen en bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen en wijzigingen.</i></p>	

4 Hoogspanningsleiding

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur (verordenend)
	 <p>Categorie van gebiedsaanduiding: n.v.t. (overdruk)</p> <p>De aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.</p> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.</p> <p>De hoogspanningsleidingen moeten steeds toegankelijk zijn voor controle en onderhoud, incl. zwaar materieel, bij voorkeur via de kortste weg vanaf de openbare weg. Hiermee dient steeds rekening gehouden te worden bij inrichting en gebruik van de terreinen, o.m. bij materiaalstockage.</p> <p>De stabiliteit van de masten mag niet in gevaar gebracht worden bij wijzigingen van de grondwatertafel of eventuele graafwerkzaamheden, en moeten veiligheidsafstanden in acht genomen te worden. Per dossier dient er desgevallend een studie uitgevoerd te worden.</p> <p>Teneinde de veiligheid van mensen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders de wettelijke bepalingen en de veiligheidsvoorschriften te eerbiedigen.</p>

5 Leidingstraat (indicatief - overdruk)

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur (verordenend)
<p>In het plangebied loopt in noord-zuidrichting een pekleiding. Deze leiding wordt bestemd in het RUP en bijgevolg zullen ook de bijhorende technische voorschriften ter bescherming van de leiding van toepassing zijn in het RUP.</p> <p>De aanduiding van de leiding is een indicatieve leiding, bij realisatie van een project zal contact opgenomen moeten worden bij de beheerder om de exacte ligging van de leiding nauwkeurig te kunnen bepalen.</p>	 <p>Categorie van gebiedsaanduiding: n.v.t. (overdruk)</p> <p>5.1 Bestemming</p> <p>De gronden zijn bestemd voor de aanleg en het beheer van een leiding voor het vervoer van gasvormige en andere producten.</p> <p>5.2 Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van ondergrondse transportleidingen en hun aanhorigheden. Nieuwe leidingen worden gerealiseerd in functie van het optimaal ruimtegebruik van de leidingstraat. De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de leidingen en hun aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.</p> <p>Maximale breedte leidingstraat 1,5m.</p>