

GEMEENTELIJK RUP

'GEDEELTELIJKE HERZIENING AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED BREE – DEELPLAN 5'

BREE

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN | 18.04.2016 | Definitief ontwerp



COLOFON

Project | 3960-002

Gemeentelijk RUP 'gedeeltelijke
herziening Afbakening
kleinstedelijk gebied Bree –
deelplan 5'

Dossier | Definitief Ontwerp

Datum | 18.04.2016

Opdrachtgever Stad Bree
Contactpersoon
Tom Brusten

Opgemaakt door **CREOSUM**
Projectmedewerkers
Marthe Moris
Davy Ceunen

STAD BREE

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GEMRUP) 'GEDEELTELIJKE HERZIENING AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED BREE – DEELPLAN 5'

Op basis van artikel 2.2.13 en 2.2.9 – 2.2.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgesteld door CREOSUM, Linter 18 april 2016

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 3 oktober 2016

Marthe Moris, Ruimtelijk Planner opgenomen in het register BVR 05.05.2000 en latere wijzigingen

De Gemeentesecretaris
Stefan Goclon

De Voorzitter van de gemeenteraad
Stefan Daniëls

INHOUD

ARTIKEL 0 ALGEMENE BEPALINGEN	4
VERORDENENDE KRACHT	4
TOELICHTEND	4
GRENS VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN	4
BESTAANDE TOESTAND	4
WIJZE VAN METEN	4
GEHANTEERDE BEGRIPPEN	5
ONBEBOUWDE GRONDEN	6
GROENVOORZIENINGEN	6
PRINCIPE WATERLOPEN	7
MILIEU EN WATER	7
INRICHTINGSSTUDIE	8
WERKEN VAN ALGEMEEN BELANG	8
ARCHEOLOGISCH ERFGOED	8
ARTIKEL 1: ZONE VOOR GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN	9
ARTIKEL 2 ZONE VOOR GROENBUFFER	11
ARTIKEL 3 ZONE VOOR LOKALE WEGEN	12
ARTIKEL 4 ZONE VOOR WATERWEGEN	13
ARTIKEL 5 ZONE VOOR INFRASTRUCTUUR VOOR AFVALWATERZUIVERING	13
ARTIKEL 6 OVERDRUK TRACÉ FIETSWEG	14
ARTIKEL 7 OVERDRUK MOGELIJKE ONTSLUITINGSWEG GEMOTORISEERD VERKEER	14
ARTIKEL 8 OVERDRUK MOGELIJKE CONNECTIE PLAATSELIJK GEMOTORISEERD VERKEER	15

ARTIKEL 9 OVERDRUK PARA-AGRARISCH BEDRIJF.....	16
ARTIKEL 10 OVERDRUK ONTSLUITING RWZI.....	16
ARTIKEL 11 OVERDRUK LINEAIRE GROENSTRUCTUUR.....	17
ARTIKEL 12 OVERDRUK TRACÉ BESTAANDE HOOGSPANNINGSLIJN.....	20
ARTIKEL 13 OVERDRUK TRACÉ BESTAANDE WATERLOOP – ZONE NON AEDIFICANDI.....	20
ARTIKEL 14 OVERDRUK RESERVATIEZONE VOOR BESTAANDE WATERWEG.....	22

ARTIKEL 0 ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VERORDENENDE KRACHT

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit Ruimtelijk Uitvoeringsplan.
De bepalingen, aangegeven in deze kolom, onder de rubriek 'verordenend', hebben verordenende kracht en zijn juridisch bindend.

GRENS VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.

WIJZE VAN METEN

Begroeningspercentage:

Een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage dat de minimale grootte van het onverharde groendeel aangeeft.

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:

(BVO) de som van een de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveau's van de binnenruimten van het gebouw.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

TOELICHTEND

De bepalingen aangegeven in deze kolom, zijn een toelichting bij de verordenende voorschriften. Ze dienen als een toelichtende interpretatie van het voorschrift dat er mee overeenkomt in de linker kolom gelezen te worden.

Indien er in de linker kolom geen verordenend voorschrift mee overeenkomt, gaat het om een algemene toelichting.

BESTAANDE TOESTAND

De 'bestaande toestand' is de toestand – activiteiten in de gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van het ontwerp - RUP.

GEHANTEERDE BEGRIPPEN

Bestemming: de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch wordt vastgelegd. De hoofdbestemming moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste de helft van de bruto-vloeroppervlakte (hoofdbestemming moet steeds minsten 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 ze niet gerealiseerd worden.

Bouwlijn: uiterste locatie waarbinnen de gevels van de gebouwen ingeplant worden

Perceelsgrens: een grens van het (bouw)perceel. De op het plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan van 01.08.2006 dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.

Rooilijn: 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.

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.

Verhardingen: behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.

Wadi: Systeem van open grachten voor de opvang van hemelwater. Wadi is een letterwoord dat staat voor: waterafvoer door infiltratie.

Zone: een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming

Omgevingsrapport: onderbouwt en motiveert een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest of vergunning. Het omgevingsrapport wordt opgesteld en ingediend onder verantwoordelijkheid van de ontwerper. Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert, het project naar zijn gebruik en voorkomen en de effecten van het project voor de omgeving. Daarnaast moet in het omgevingsrapport een parkeerbalans opgenomen worden. Concreet moet het omgevingsrapport klaarheid geven in:

- Het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen

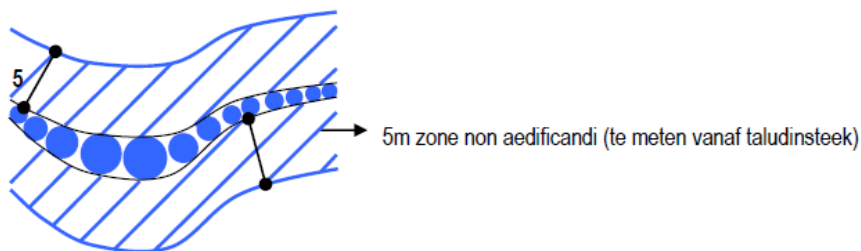
<ul style="list-style-type: none"> - Een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben vooral betrekking op de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving; - De harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materiaalgebruik; - Aspecten van intensief en zorgvuldig ruimtegebruik - De belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing van het openbaar domein, ...) 	
<p>ONBEBOUWDE GRONDEN</p> <p>Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van vergunde werkzaamheden die kaderen in de aanleg of de bouw van gebouwen en de eraan verbonden infrastructuur horende bij de aangrenzende zones. 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.</p>	
<p>GROENVOORZIENINGEN</p> <p>Alle groenvoorzieningen hebben een functie in de uitbouw van het bedrijventerrein als een bedrijvenpark. Er wordt een inrichting met voor 100% streekeigen beplanting nagestreefd:</p> <p><u>Haag, heg of houtkant:</u> Gelderse roos (<i>Viburnum opulus</i>) Wilde lijsterbes (<i>Sorbus aucuparia</i>) Gewone vlier (<i>Sambucus nigra</i>) Brem (<i>Cytisus scoparius</i>) Zwarte els (<i>Alnus glutinosa</i>) Inlandse vogelkers (<i>Prunus padus</i>) Zachte berk (<i>Betula pubescens</i>) Ruwe berk (<i>Betula Pendula</i>) Meidoorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Sleedoorn (<i>Prunus padus</i>) Haagbeuk (<i>Carpinus betulus</i>) Hondsroos (<i>Rosa canina</i>) Hazelaar (<i>Corylus avellana</i>) Hulst (<i>Ilex aquifolium</i>) Spork (<i>Frangula alnus</i>) Streekeigen wilgensoorten (<i>Salix sp</i>)</p> <p><u>Bomen:</u> Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)</p>	

Eik (*Quercus robur*)
Es (*Fraxinus excelsior*)

PRINCIPE WATERLOPEN

Wat betreft werken uit te voeren langs de waterlopen gelden volgende bepalingen:

- De minimumafstand voor het oprichten van gebouwen, vaste constructies en vaste beplantingen tot de taludinsteek van de waterloop/rand van de overwelling moet vijf meter bedragen zowel op de linker- als de rechteroever zodat het recht van doorgang, het afzetten van ruimingproducten en het onderhoud van de waterloop gewaarborgd blijft. Ophoging van de over binnen de vijf meter vanaf de rand van de overwelling/taludinsteek van de waterloop en aanbrengen van oeververdediging of andere werken aan de waterloop zijn zonder machtiging van de deputatie niet toegestaan.
- Verplaatsbare afrasteringen en verplaatsbare afsluitingen parallel met de oeverlijn van de waterloop mogen zonder machtiging opgericht worden op 0,75m tot 1m van de taludinsteek en mogen niet hoger zijn dan 1,50m. Langs weiden is een dergelijke verplaatsbare afrastering echter verplicht. Andere afrasteringen en afsluitingen binnen de vijf-meter-zone zijn niet toegestaan. In ieder geval zal voor afrasteringen of afsluitingen die niet parallel met de oeverlijn van de waterloop opgericht worden, bepaald worden dat binnen de vijf-meter-zone nooit de doorgang langs de waterloop en/of de doorgang naar achterliggende percelen gehinderd mag worden. Deze afrasteringen en afsluitingen moeten op een eenvoudige wijze kunnen verplaatst worden.



MILIEU EN WATER

De gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing (Besluit Vlaamse Regering dd. 8 oktober 2013), en alle latere wijzigingen.

Ruimte voor water die moet gecreëerd worden onder de vorm van open waterbergingszones is binnen elk van de voorgestelde zonerings in dit RUP toegestaan.

<p>INRICHTINGSSTUDIE</p> <p>Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.</p> <p>Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	
<p>WERKEN VAN ALGEMEEN BELANG</p> <p>Werken van algemeen belang zijn altijd en overal toegelaten</p>	
	<p>ARCHEOLOGISCH ERFGOED Het Decreet onroerend Erfgoed is van toepassing.</p>

ARTIKEL 1: ZONE VOOR GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

CATEGORIE: bedrijvigheid

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Deze zone is bestemd voor regionale bedrijven.

Zone A: volgende hoofdactiviteiten zijn toegestaan:

- Productie en verwerking van goederen;
- Bewerking en verwerking van grondstoffen excl. Delfstoffen;
- Op-, overslag en voorraadbeheer;
- Groupage en fysieke distributie;
- Logistieke complementaire en ondersteunende activiteiten;
- Bouwnijverheid;
- Gemeenschappelijk en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van regionale bedrijventerreinen;
- Productie van energie;

Zone B: volgende hoofdactiviteiten zijn toegestaan:

- Bewerking, stockeren en verwerking van delfstoffen;
- Productie en verwerking van goederen;
- Bewerking en verwerking van grondstoffen;
- Productie van energie;

Volgende activiteiten zijn in zone A en B niet vergunbaar:

- inplanting van 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;
- Autonome kantoren;
- Dienstverlenende bedrijven;
- Kleinhandel

Volgende activiteiten zijn in zone A bijkomende niet vergunbaar:

- Bewerking, stockeren en verwerking van delfstoffen

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

In het kader van duurzaamheid en intensief ruimtegebruik worden voor het bedrijventerrein in relatie tot de economische behoefte met de uitbreiding, bepaalde zones gereserveerd voor specifieke regionale bedrijvigheid.
Zo wordt een zone aan de rand van het bedrijventerrein gereserveerd voor grondverwerkingsbedrijven.

<p>Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimale perceelsgrootte is 5.000m² m.u.v. een eventueel restperceel dat omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere oppervlakte verkrijgt - Ten minste 15% van het bedrijfsperceel wordt aangelegd als onverharde ruimte en wordt beplant met inheemse en streekeigen soorten. De aanleg van deze groenvoorziening zal de bestaande groenstructuur versterken. Bestaande eiken blijven zoveel mogelijk behouden. - Vrijstaande bouwvolumes en constructies moeten ten aanzien van de laterale en achterste perceelsgrenzen en/of de groenbuffer op een afstand ingeplant worden die gelijk of meer is dan 5 meter, m.u.v. een negatief advies van de brandweer, dan kan hier van afgeweken worden. - De maximum toegelaten bouwhoogte (dakrandhoogte) van gebouwen is beperkt tot 12 meter met een bijkomende marge van 3 meter. Beperkte delen of constructies mogen de maximum hoogte overschrijden. - Vergunningen voor bouwhoogten binnen de toegestane marge van 3 meter als ook voor grotere overschrijdingen van beperkte delen en constructies kunnen enkel verleend worden wanneer de landschappelijk inpasbaarheid ervan wordt aangetoond d.m.v. een omgevingsrapport. - De bouwlijn van nieuwe hoofdgebouwen ligt op min. 10m van de rooilijn. De strook wordt verplicht ingericht als semi-publieke groene ruimte en dit in synergie met de aangrenzende semi-publieke voortuinstrook. - Een conciërgewoning is toegestaan indien geïntegreerd in het hoofd(bedrijf)gebouw en de bruto-vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 200m². - De voortuinstroken fungeren hoofdzakelijk als representatieruimte waarbij tevens aandacht besteed wordt aan waterinfiltratie, voor de achterliggende bedrijvigheid. De wijze van beplanting en inrichting vormt een eenheid met het openbaar domein. - Omheiningen, hekwerken of constructies mogen pas geplaatst worden op 10 meter achter de rooilijn. Hierdoor zullen de verschillende voortuinstroken naadloos in elkaar overlopen. - Nieuwe ontwikkelingen worden gekenmerkt door een intensief ruimtegebruik. Gebouwen en constructies worden zoveel mogelijk gebundeld en vrijstaande bouwvolumes en constructies worden op een afstand van minstens 5m van de perceelsgrens en/of de landschapsbuffer ingeplant. - Enkel uithangborden worden vergund wanneer zij op de voorgevel van de hoofdgebouwen voorzien worden en niet meer dan 10m² beslaan. Reclame voor derden kan niet. 	<p>Inrichting</p> <p>Het bedrijventerrein wordt dicht bebouwd (met uitzondering van grondverwerkende bedrijven), als overgangszone tussen landschap en stedelijk gebied. In dit kader wordt het bebouwde terrein omgeven door een landschapsbuffer. Bij voorkeur vestigen er zich enkel regionale bedrijven. De minimum kaveloppervlakte van de bedrijfspercelen bedraagt daarom 5.000m².</p> <p>De bouwhoogte van nieuwe gebouwen wordt beperkt i.f.v. de bestaande aanliggende bebouwing, mits een ruimtelijke motivering kunnen hogere volumes toegestaan worden.</p> <p>Het is aangewezen de groenstructuren langs de bestaande wegen te versterken, dit kan bvb. door groenelementen te voorzien op de bedrijfspercelen waardoor de berm ruimtelijk breder lijkt. De conciërgewoning wordt bewoond door de eigenaar van het bedrijf of door een conciërge. De woning is steeds ondergeschikt aan de bedrijvigheid. Bij de aanleg van nieuwe wegen, wordt de open ruimte onmiddellijk breder geconcipeerd zonder de ruimte voor het wegdek te verbreden. Zo ontstaat een brede groenberm waarin onmiddellijk een wadi kan voorzien worden. Door het aanplanten van bomen (dreef) ontstaat zo een beeld van een massieve groenstructuur.</p>
--	---

ARTIKEL 2 ZONE VOOR GROENBUFFER

CATEGORIE bedrijvigheid

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Tussen de bedrijven en aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien die moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's.

De groenbuffer wordt voor minstens 80% (dicht) beplant met strekkeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

Werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de groenbuffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg en het onderhoud van toegangswegen en brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid of waterbeheersingswerken wordt opgelegd.

Inrichting

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor wegenis, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

In de groenbuffer, grenzend aan zone B (art. 1), zal een gronddam aangelegd worden in functie van de geluidsdemping richting bestaande woningen.

In de groenbuffer aan de zijde van de Kuilenstraat en de Jennenstraat kan het fietspad dat indicatief is aangegeven op het grafisch plan, doorgetrokken worden.

Beheer

Eén eigenaar.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Als overgang tussen het agrarisch gebied en het regionaal bedrijventerrein.

Naast de visuele afscherming van de industriële ontwikkeling is de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein primordiaal.

Inrichting

De landschapsbuffer zal een zo natuurlijk mogelijk karakter hebben met een natuurlijke opbouw. Voor de aanleg is dan ook enkel streekeigen beplanting conform de aanliggende bossen en houtkanten wenselijk (te kiezen uit de lijst onder de algemene bepalingen) Onnatuurlijke ophogingen of reliëfwijzigingen moeten vermeden worden.

Beheer

Het beheer moet uitgevoerd worden in functie van landschapszorg in relatie tot het aanliggend coulissenlandschap. In dit kader is het aangewezen om het beheer uit te voeren door één beheerder. Aangezien de stad Bree beheerder is van het openbaar domein is zij de aangewezen beheerder.

ARTIKEL 3 ZONE VOOR LOKALE WEGEN

CATEGORIE lijninfrastructuur

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur, meer bepaald lokale wegen en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die lokale weg en aanhorigheden.

Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Inrichting

Vergunningen die betrekking hebben op de aanleg van lokale wegen kunnen enkel verleend worden wanneer de wenselijke lineaire groenstructuren gelijktijdig gerealiseerd worden

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager minstens aantonen dat voldaan is aan volgende vereisten:

- Lokale wegen zijn 2x1 rijwegen;
- Het ontwerp van de weg wordt gesteund op een visueel samenhangend totaalbeeld van de weg in het landschap;

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Inrichting

ARTIKEL 4 ZONE VOOR WATERWEGEN

CATEGORIE lijninfrastructuur

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van waterwegeninfrastructuur

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

ARTIKEL 5 ZONE VOOR INFRASTRUCTUUR VOOR AFVALWATERZUIVERING

CATEGORIE gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

De zone is bestemd voor infrastructuur voor zuivering van afvalwater. Alle werken, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het realiseren van de zuivering van afvalwater incl. het aanleggen of inrichten van wegen of paden voor de bediening van de zuiveringsinfrastructuur van afvalwater. Werken en handelingen in functie van de groenaanleg en landschapsintegratie.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Het terrein wordt optimaal ingericht in functie van zuivering van afvalwater.

ARTIKEL 6 OVERDRUK TRACÉ FIETSWEG

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Verplicht te voorziene zachte verbindingen (voet- en/of fietspaden), indicatief aangeduid.

Inrichting

Een fietspad kan vergund worden mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- Het fietspad vormt samen met de aanliggende beek een ruimtelijke landschappelijke eenheid;
- De paden zijn minimaal 2m en maximaal 3 m breed;
- Fiets- en voetgangersverbinding wordt uitgevoerd in een materiaal met een hoog rij- en wandelcomfort;

De fiets- en voetgangersverbinding zal nooit als uitgeruste weg beschouwd worden en bijgevolg nooit als rechtstreekse toegang tot een perceel kunnen fungeren. De toegang voor autoverkeer naar het achterliggend gebied moet verhinderd worden.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

ARTIKEL 7 OVERDRUK MOGELIJKE ONTSLUITINGSWEG GEMOTORISEERD VERKEER

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding is het toegelaten (niet verplicht) om een ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer aan te leggen.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Ter hoogte van deze aanduiding is het mogelijk om een ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer aan te leggen. Op die manier wordt het terrein flexibeler, omdat er meer mogelijkheden voor bedrijven komen om zich te vestigen: ook kleinere bedrijven (min. 5.000m²) kunnen hier terecht. De inrichting van een extra ontsluitingsweg is enkel mogelijk in het deel ten westen van de

	<p>hoofdontsluiting. De plaats van de weg is indicatief weergegeven op het grafisch plan, deels in de zone voor openbaar groen en deels in de zone voor gemengd bedrijventerrein. Er werd hiervoor voldoende ruimte voorzien, zodat er voldoende ruimte overblijft voor groeninrichting.</p>
--	--

ARTIKEL 8 OVERDRUK MOGELIJKE CONNECTIE PLAATSELIJK GEMOTORISEERD VERKEER

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTEND TOELICHTING VISIE
<p>Bestemming</p> <p>Op het grafisch plan is op indicatieve wijze de mogelijke connectie voor het ontsluiten van het bedrijventerrein aangeduid. Op deze manier kunnen bedrijfspercelen, gelegen aan beide zijden van de beek, geconnecteerd worden. Maximaal het aantal op het grafisch plan aangeduide connecties zijn toegestaan. De connectie wordt zo voorzien dat de doorstroombaan van de Breërstadsbeek niet verkleind wordt. Maximale breedte connectie: 4m.</p>	<p>Bestemming</p> <p>Op maximaal twee plaatsen mag de beek door gemotoriseerd verkeer gekruist worden. Het betreft voornamelijk connecties die instaan voor het goed functioneren van de aangrenzende bedrijfspercelen: voor percelen, die gelegen zijn aan de tegenovergestelde zijde van de beek, is het mogelijk om een connectie te maken. Er worden twee dergelijke connecties mogelijk gemaakt. Om de doorstroombaan van de beek niet te verkleinen door de aanleg van connecties over de beek heen, wordt gedacht aan het gebruik van "plaatbruggen"</p>

ARTIKEL 9 OVERDRUK PARA-AGRARISCH BEDRIJF

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Deze aanduiding duidt de ontsluitingsmogelijkheid van het gearceerde perceel. Het is een indicatieve aanduiding.

Specifiek voor dit bedrijf wordt de ontsluiting naar de Kuilenstraat toegestaan in functie van de loonwerkersactiviteiten. Zolang 80% van de activiteiten van het betrokken bedrijf bestaat uit loonwerkersactiviteiten is de ontsluiting naar de Kuilenstraat toegestaan. Een doorsteek doorheen de bufferzone wordt in dit geval toegelaten. De doorsteek wordt zo smal mogelijk gehouden.

Indien de activiteiten wijzigen, is enkel een ontsluiting via het bedrijventerrein naar de N73 toegestaan. Op dat moment moet ook de bufferzone hersteld en ingericht worden.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Om het aanwezige para-agrarisch bedrijf gemakkelijk te laten ontsluiten naar het landbouwgebied, wordt een rechtstreekse ontsluiting naar de Kuilenstraat toegestaan. Indien de activiteiten van het bedrijf wijzigen (minder dan 80% loonwerk), wordt het bedrijf verplicht te ontsluiten via het bedrijventerrein. De noodzakelijke breedte wordt geschat op ca. 10m.

Op dat moment wordt de bufferzone ook ingericht met streekeigen groen.

ARTIKEL 10 OVERDRUK ONTSLUITING RWZI

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Deze aanduiding duidt de ontsluitingsmogelijkheid van het RWZI (gelegen in het PRUP RWZI). Het is een indicatieve aanduiding.

Specifiek voor deze functie wordt de ontsluiting naar de Kuilenstraat toegestaan. Een doorsteek doorheen de bufferzone wordt in dit geval toegelaten. De doorsteek wordt zo smal mogelijk gehouden.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Het RWZI, gelegen aan de Kuilenstraat, ontsluit, omwille van haar terreininrichting via de Kuilenstraat. Op één plaats wordt er binnengereden, op de andere weer naar buiten.

Het RWZI heeft een bestaande hoofdtoegang in de

<p>Indien de interne organisatie van het terrein wijzigt, waardoor deze ontsluiting niet meer nodig zou zijn, wordt de bufferzone hersteld en ingericht.</p>	<p>Kuilenstraat die ontsloten wordt via de industriewegen van het bedrijventerrein, aangezien de Kuilenstraat onvoldoende is uitgerust voor zwaar vrachtverkeer. Deze ontsluiting blijft behouden, zolang dit nodig is. Indien de ontsluiting wijzigt en deze doorsteek niet meer nodig is, wordt deze doorgang opgeheven, en zal de buffer hersteld en ingericht worden. Deze weg zal zo ingericht worden dat enkel het RWZI hiervan gebruik kan maken. Het is in geen geval de bedoeling dat andere bedrijven deze weg als ontsluiting gebruiken.</p>
--	---

<h2>ARTIKEL 11 OVERDRUK LINEAIRE GROENSTRUCTUUR</h2>	
VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTEND TOELICHTING VISIE
<p>Bestemming</p> <p>Het tracé voor lineaire landschapselementen wordt indicatief aangegeven als overdruk op het bestemmingsplan.</p>	<p>Bestemming</p> <p>Om de grootschaligheid van zowel het bedrijventerrein als de verschillende gebouwen te doorbreken worden er lineaire landschapselementen voorzien die het bedrijventerrein onderverdelen en kaderen conform het omliggende coulissenlandschap. Hierdoor wordt enerzijds een landschappelijke integratie bekomen, en anderzijds wordt het bedrijventerrein een menselijke schaal aangemeten.</p> <p>Om enige flexibiliteit van economische ontwikkeling mogelijk te houden, worden de bestaande en gewenste lineaire kleine landschapselementen niet grafisch vastgelegd maar enkel indicatief aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Omwille van hun landschappelijke functie zullen de KLE's</p>

	<p>een zo natuurlijk mogelijk karakter hebben. Enkel streekeigen beplanting conform de bossen en houtkanten in de omgeving wordt toegepast m.u.v. de dreef langsheen de Zuid-Willemsvaart die hoofdzakelijk bestaat uit populier, rode beuk en kastanje. Door de groenstructuren aan te leggen conform de aanliggende houtkanten, ontstaat een groenstructuur die enerzijds ingepast wordt in het bestaande landschap, maar anderzijds ook het bedrijventerrein in verschillende kamers opdeelt.</p>
<p>Inrichting</p> <p>De grafische aanduiding is enkel indicatief en geeft aan dat in de directe omgeving het inpassen van lineaire kleine landschapselementen verplicht is, zonder deze vast te leggen naar vormgeving, noch naar aantal of maatvoering.</p> <p>De lineaire landschapselementen voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ze structureren het terrein in compartimenten - Ze zijn beeldbepalend - Plantkeuze in overeenstemming met de lineaire landschapselementen van het aanliggende landschap <p>Het plantvak (plantspiegel) waarbinnen de lineaire kleine landschapselementen kunnen ontwikkeld worden, zal van dien aard zijn dat een duurzame levensgroei gegarandeerd wordt.</p> <p>In functie van de bedrijvigheid mag op ieder moment het lineaire kleine landschapselement geheel of gedeeltelijk gerooid worden onder voorwaarde dat een geheel of gedeeltelijke heraanplant in de directe omgeving gerealiseerd wordt en dit conform bovenvermelde inrichtingsvoorschriften.</p> <p>Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze lineaire kleine landschapselementen mogen desbetreffend landschappelijk lineair landschapselement niet beschadigen of de aanwezig beeldkwaliteit aantasten. Alle nodige voorzorgsmaatregelen zijn verplicht en kunnen omstandig omschreven worden in de stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Aan te leggen in het planseizoen volgend op het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>Inrichting</p> <p>Afhankelijk van de toekomstige perceelsconfiguratie, zullen deze lineaire landschapselementen meer of minder opschuiven. Het is immers de bedoeling om deze lineaire KLE's zoveel mogelijk te kunnen behouden, zonder de bedrijfsvoering aan te tasten. Plaatsen van KLE's op perceelsgrenzen is dan ook toegestaan.</p>

Beheer

De eigenaar van de percelen waarbinnen de lineaire groenstructuren ontwikkeld wordt is tevens beheerder.

Beheer

Het beheer is gericht op flexibiliteit en duurzaamheid. De hoofdfunctie van het gebied is het economisch ontwikkelen van de site. Eerder aangelegde of bestaande kleine landschapselementen kunnen dan ook geheel of gedeeltelijk gerooid worden, mits de structurering van het terrein in groene kamers hersteld wordt door een evenwaardige heraanplant in de directe omgeving.

Anderzijds dienen kleine landschapselementen in functie van behoud van een duurzame levengroei beschermd te worden, niet enkel voor gemotoriseerd verkeer, maar ook voor bouwkundige handelingen, zoals graafwerken of andere bouwactiviteiten.

Bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunningen kunnen volgende voorzorgsmaatregelen opgelegd worden (niet limitatief):

- Er worden geen materialen of machines gestapeld binnen de verticale kruinprojectie
- Er worden geen ophogingen of afgravingen, noch sleuven uitgevoerd binnen de verticale kruinprojectie.
- Ter hoogte van de kruin van de KLE's worden geen ondoordachte snoeiingen uitgevoerd.
- Tijdens bouwwerkzaamheden worden de hoogstambomen ter hoogte van de verticale kruinprojectie afgerasterd (om beschadigingen te voorkomen)
- Bij eventuele beschadiging moet de wonde glad gesneden en ingestreken worden met beschermende en ontsmettende middelen
- Op alle bouwaanvragen wordt de inplanting van bomen, samen met de grootte van de kruin aangeduid, evenals de soort van kleine landschapselementen.

ARTIKEL 12 OVERDRUK TRACÉ BESTAANDE HOOGSPANNINGSLIJN

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Binnen het tracé van de bestaande hoogspanningslijn, (aangegeven in overdruk) zijn alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het uitbaten van de hoogspanningsleiding, met inbegrip van het verplaatsen van polygonen, vergunbaar.
De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, exploitatie en wijzigingen van de leidingen en aanhorigheden niet in het gedrang komen.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

De hoogspanningsleiding betreft een 70 KV-dubbellijn Gerdingen-Maaseik paalvakken nr 19-20, 20-21 en 21-22 en de lijn 380KV380.023 (EK201) Meerhout-Van Eyck – span 180M-186M.

Bij het vergunningenbeleid gelden de voorschriften en randvoorwaarden van de hoogspanningsnetbeheerder.

ARTIKEL 13 OVERDRUK TRACÉ BESTAANDE WATERLOOP – ZONE NON AEDIFICANDI

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Het tracé van de waterweg is indicatief aangegeven op het bestemmingsplan.

Bouwvrije zone.

De inrichting van deze zone gebeurt conform de richtlijnen van de provincie en volgens de wetgeving op de

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Aangezien de beekvalleien het bedrijventerrein Kanaal-Noord van oost naar west doorsnijden, zijn het ideale natuurlijke structuren om een verwevenheid tussen het omliggend landschap en het bedrijventerrein Kanaal-Noord te bewerkstelligen. Door deze beekstructuren als structurele drager te gebruiken krijgt men ook een eerste aanzet van landschapskamers. Bovendien kunnen deze beken ook als duurzame ontwateringsgrachten voor het oppervlaktewater fungeren.

In functie van onderhoud en beheer wordt een bouwvrije zone vastgelegd.

<p>gecategoriseerde waterlopen.</p>	<p>Verankering van de provinciale richtlijnen.</p>
<p>Inrichting</p> <p>De as van de waterloop ligt op maximum 5m van het aangeduide tracé Bij het moduleren van de beekhelling zullen zacht hellende oevers met een helling van 30° of minder voorzien worden. De beek wordt over de volledige loop opgehouden of gemaakt, m.u.v. de delen die een openbare weg, interne ontsluitingsweg of voetpad kruisen, waar de beek overwelfd zal worden. De wetgeving op de onbevaarbare waterlopen is van toepassing</p> <p>m.b.t. de bouwvrije zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - werken en handelingen die passen binnen het beheer van het watersysteem conform het decreet van Integraal Waterbeleid zijn toegestaan. Gebouwen en constructies die dit functioneren verhinderen zijn niet toegelaten. - alle handelingen en werken die de landschappelijke en natuurlijke waarde van de waterloop en zijn oevers bevorderen zijn toegelaten <p>Binnen een afstand van 5m aan weerszijden van de kruin van de waterloop mogen geen nieuwe constructies, gebouwen, beplanting of afsluitingen, vergund worden behalve onderstaande:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fiets- en voetgangersverbindingen rekening houdend met de zichtbaarheid van de waterloop, verhardingen zullen op minstens 5m van de kruin van de waterloop liggen - In de oeverstrook zijn leidingen en (in voorkomend geval) verhardingen bestand tegen het overrijden van machines - Afsluitingen langs de waterloop liggen op minstens 1m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de oever van de waterloop, zodanig dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop - De aanleg van oversteekplaatsen i.d.v. van brugjes - Groenstructuren i.f.v. de landschappelijke inpassing van de beekvallei, ze zullen op minstens 1,50m van de kruin van de waterloop ingeplant worden - Loofbomen langs de waterloop op een plantafstand van minimaal 5m vanaf de kruin van de waterloop of op minimaal 1,50m landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop maar met een tussenafstand van minimaal 6m 	<p>Inrichting</p> <p>De inrichting van deze zone gebeurt conform de richtlijnen van de provincie en volgens de wetgeving op de gecategoriseerde waterlopen.</p>
<p>Beheer</p> <p>Het beheer gebeurt volgens de wetgeving op de gecategoriseerde waterlopen. De waterlopen worden beheerd door één beheerder.</p>	<p>Beheer</p> <p>In functie van een duurzaam beleid is een éénduidig beheer van de waterlopen noodzakelijk. Hierbij wordt in</p>

Een natuurlijk beheer wordt vooropgesteld.	<p>het kader van verweving met het omliggende landschap, een natuurlijk beheer vooropgesteld.</p> <p>De beheerder zal uitsluitend i.f.v. onderhoud, beheer en aanleg zijn recht van doorgang dat hij heeft ingevolge artikel 17 van de wet van 28 december 1967 en latere wijzigingen, uitvoeren.</p>
--	---

ARTIKEL 14 OVERDRUK RESERVATIEZONE VOOR BESTAANDE WATERWEG	
VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTEND TOELICHTING VISIE
<p>Bestemming Bestemd als reservatiegebied voor de uitvoering van werken i.f.v. waterwegeninfrastructuur.</p> <p>Inrichting Alle werken in het kader van herstel, heraanleg, verbreding, optimalisering of beheer van de Zuid-Willemsvaart en de leidingstraten, zijn vergunbaar.</p> <p>De diepte van de reservatiezone bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 16m vanuit de bestaande oever indien in uitgraving - 3m uit de teengracht indien in ophoging 	