



# **GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'DAELEMVELD'**

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN: ONTWERP

11 april 2017

**Opdrachtgever: stad Herk – de - Stad**



Titel	Stedenbouwkundige voorschriften
Opdrachtgever	Stad Herk – de - Stad
Contactpersoon opdrachtgever	Dhr. Bart Bastijns
Opdrachtnemer	TRACTEBEL
Contactpersoon opdrachtnemer	Inge Gorissen CREOSUM voor <b>TRACTEBEL</b>
Datum	11.04.2017
Versienummer	4
Projectnummer	0003-016

#### DOCUMENTGESCHIEDENIS

Versie	Datum	Opmerkingen
Voorontwerp voor nazicht	15.01.2016	Schetsontwerp 2
Voorontwerp	08.02.2016	Dossier voor advies
Plenaire vergadering	08.03.2016	
Ontwerp	11.04.2017	Dossier voor voorlopige vaststelling
Openbaar onderzoek		
Definitief ontwerp		

#### DOCUMENTVERANTWOORDELIJKHEID

Auteur(s)	Inge Gorissen	Datum 11.04.2017
Document screener(s)	Davy Ceunen	Datum 11.04.2017

#### BESTANDSINFORMATIE

Bestandsnaam	Sb ONT Daelemveld.docx
Laatst opgeslagen	11.04.2016

**KWALITEIT**



## **STAD HERK – DE - STAD**

### **GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GEMRUP) 'DAELEMVELD'**

Op basis van artikel 2.2.13 e.v. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

#### **STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,

De Voorzitter van de gemeenteraad

Nathalie Creten

Michel Laenen

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van ..... tot .....

Opgesteld door TRACTEBEL

Hasselt, 11 april 2017

De Secretaris,

De Burgemeester

Natalie Creten

Bart Gruyters

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,

De Voorzitter van de gemeenteraad

Natalie Creten

Michel Laenen

---

Inge Gorissen, Ruimtelijk Planner opgenomen in het register BVR 05.05.2000, gewijzigd 07.07.2000, 07.11.2003, 23.04.2004 en 23.06.06.

## INHOUD

<b>1.</b>	<b>ALGEMENE BEPALINGEN</b>	<b>3</b>
1.1	Inrichtingsarmaturen _____	3
1.2	Keuze groenvoorzieningen - reliëf _____	3
1.3	Water en milieu _____	3
1.4	Algemene bouwvoorschriften _____	4
1.5	Inrichtingsplan _____	4
1.6	Duurzaamheid _____	4
1.7	Terminologie _____	4
<b>2.</b>	<b>BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE</b>	<b>6</b>
2.1	Bedrijvigheid _____	6
	Art. 1. Zone voor lokale bedrijvigheid	6
	Art. 2. Zone voor buffer	10
	Art. 3. Zone voor gemengd open ruimte gebied	11
2.2	Overdrukken _____	12
	Art. 4. Zone voor waterbuffer	12
	Art. 5. Ontsluiting gemotoriseerd verkeer: aanduiding holle blokjeslijn	13
	Art. 6. Ontsluiting voor landbouwgebruik: aanduiding holle bolletjeslijn	13
	Art. 7. Ontsluiting voor langzaamverkeer: aanduiding zwarte bolletjeslijn	14
	Art. 8. Uiterste bouwlijn	15

## 1. ALGEMENE BEPALINGEN

### 1.1 Inrichtingsarmaturen

Armaturen allerhande worden enkel geplaatst in functie van het gebruik. Plaatsing van overbodige elementen wordt vermeden. Publiciteit – en/of uithangborden zullen enkel betrekking hebben op de bedrijvigheid die er plaats vindt.

Verlichtingsarmaturen zijn sober van vorm met een neerwaartse lichtstraling. Lichtoverlast wordt vermeden. Er mag geen lichtuitstraling naar de bufferzone en het nabijgelegen open ruimte gebied zijn.

Reclamepanelen en aanverwanten worden enkel voorzien in de zone voor bedrijvigheid tegen de voorgevel van het bedrijfsgebouw. De uiterste bovenzijde van de reclame is nooit hoger dan de uiterste bovenrand van de gevelwand (= de dakrand – goothoogte).

Bij de uitwerking en de realisatie van de riolering dient een aangepast type van straatkolk gebruikt te worden om te voorkomen dat amfibieën en kleine zoogdieren hierin opgesloten geraken.

### 1.2 Keuze groenvoorzieningen - reliëf

Alle groenvoorzieningen hebben een functie in de uitbouw van het bedrijventerrein als een bedrijvenpark. Er wordt een inrichting met voor 100% streekeigen beplanting nagestreefd. De groenaanblik wordt hoofdzakelijk gerealiseerd op het openbaar domein, de ontsluitingsinfrastructuur, de waterbuffers, het padenweefsel en in de bufferzone ten westen en ten noorden in het plangebied. De bufferzone wordt ten laatste gelijktijdig met de inrichting en de realisatie van de weg aangelegd.

Niveauijzeringen andere dan functionele worden niet toegestaan.

Bij elke vergunningsaanvraag zal een inrichtingsplan, dat inzicht geeft in de groenbeplanting op het terrein, toegevoegd worden.

### 1.3 Water en milieu

Hemelwater moet steeds worden afgekoppeld, enkel vervuild water mag afgevoerd worden naar de riolering. Hemelwater zal in 1<sup>ste</sup> instantie zoveel

mogelijk herbruikt worden in sanitaire voorzieningen of onderhoud groen eventueel met voorfiltering, in 2<sup>de</sup> instantie moet het resterende deel van het hemelwater geïnfiltreerd of gebufferd worden, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd. Ook de plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden. Voorzieningen i.f.v. hemelwaterbuffering zijn mogelijk binnen alle bestemmingszones van het RUP. De waterbuffering dient te gebeuren in de vorm van openwatersystemen (grachten, poelen, vijvers, wadi's, ...). Er wordt vooropgesteld dat al het overtollige regenwater van verharding en bebouwing ter plekke kan bezinken en infiltreren. Er wordt van uitgegaan dat er geen lozing van hemelwater op de riolering plaatsvindt.

De verharde oppervlakten zullen zo beperkt mogelijk gehouden worden en zullen, indien geen belasting voor het milieu, enkel bestaan uit waterdoorlatend materiaal.

Mits omstandige verantwoorde motivatie kan er in geval van specifieke technische randvoorwaarden afgeweken worden van deze bepalingen.

De overdruk artikel 4: zone voor waterbuffer staat in voor de buffering van het water. Op deze plaatsen moeten waterbuffers voorzien worden. De juiste situering en afbakening/oppervlakte van de waterbuffers wordt bepaald bij de technische uitwerking van de ontwikkeling van deze uitbreiding Daelemveld.

Verder zijn volgende bepalingen van toepassing:

- bij verharde oppervlakten van meer dan 1000m<sup>2</sup> moet er voldoende ruimte voorzien worden om het hemelwater te laten infiltreren en dit in de vorm van open waterstructuren.
- Er moeten infiltratieproeven uitgevoerd worden waarbij wordt uitgegaan van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 20 jaar.
- De dekking tussen de bodem van de infiltratievoorziening en de grondwatertafel moet min. 30 cm zijn.
- Binnen alle voorgestelde zoneringen moeten werken voor ruimte voor water mogelijk zijn.

Afvalstoffen, grondstoffen, niet – afgewerkte en afgewerkte producten mogen niet gestort of gestapeld worden in de groenbuffer of in de zones die van het openbaar of aangrenzend privé - domein zichtbaar zijn. In de groenbuffer mag ook niet geparkeerd worden.

## 1.4 Algemene bouwvoorschriften

De afstand van de gebouwen tot de bufferzone artikel 2 bedraagt min. 5.00 m, tenzij veiligheidsnormen, van allerlei aard het anders bepalen.

Elk bedrijf mag maximum over één inrit beschikken, inritten worden indien haalbaar gekoppeld aan elkaar.

Er wordt een uniform materiaalgebruik nagestreefd, er zijn max. drie soorten materialen per bouwvolume toegestaan.

Perceelafscheidingsen allerhande zijn maximaal 2.20 m hoog en worden uitgevoerd in een streekeigen haag of een draad met begroeiing. Volledig gesloten plaatmateriaal en andere niet – kwaliteitsvolle materialen zoals staal – of PVC – platen, betonplaten, imitatiematerialen allerhande worden niet toegestaan.

## 1.5 Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan 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.

Het inrichtingsplan geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is op het perceel en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het perceel en de percelen in de omgeving. Het inrichtingsplan geeft een zicht op de inrichting van de buitenruimte van het perceel. Het geeft naast de bebouwing ook de verharding en de beplanting weer. Het inrichtingsplan maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties in overeenstemming met de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag bevat een dergelijk inrichtingsplan.

## 1.6 Duurzaamheid

Er zal bij de inrichting van het terrein rekening gehouden worden met voorzieningen voor fietsen en carpooling.

Er zal, indien mogelijk, gebruik gemaakt worden van hernieuwbare energiebronnen, hergebruik van regenwater, groendaken en ecologisch verantwoorde bouwmaterialen.

Er wordt gestreefd naar een zo zuinig mogelijk ruimtegebruik voor wat betreft de oppervlakte benutting van de verschillende zones.

Uit de vergunningsaanvraag zal blijken dat er de nodige maatregelen getroffen worden om tegemoet te komen aan bovenvermelde aspecten.

## 1.7 Terminologie

Bebouwingsindex (B/T): de verhouding van het geheel van de bebouwde terreinoppervlakte en de totale terreinoppervlakte van een perceel.

Bedrijfsgebouw: een gebouw dat in gebruik is door een bedrijf of door meerdere bedrijven, inclusief de bedrijfswoning of conciërgewoning.

Bedrijfswoning: één woning geïntegreerd in een gebouw op het terrein. De woning wordt bewoond door de eigenaar van het bedrijf of door een conciërge. De woning is steeds ondergeschikt aan de bedrijvigheid.

Bouwvolume: de totaliteit van een samenhangende eenheid in volumes die een architecturaal geheel vormen en in hoogte, breedte en lengte een gedefinieerd geheel vormt.

Dakrandhoogte: de hoogte van het gebouw gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenzijde van de rand van het dak.

Diensten / Dienstverlenende bedrijven: deze omvatten: boekhouden en accountancy, belastingconsulenten en bedrijfsrevisoren, marketing en projectontwikkeling, technologiediensten met o.a. labofunctie en onderzoek en ontwikkeling, technische advies- en studiebureaus, reclame- en vertaalbureaus, informatica/telecommunicatie, opleiding en ontwikkeling, administratieve zetels van banken, verzekeringen en bedrijven waar geen productie gebeurt, beveiliging en bewaking, postorderbedrijven en callcenters zonder stockage. Deze dienstverlenende functies zijn op zich centrumondersteunend en zijn goed verweefbaar in de kernen. Diensten of dienstverlenende bedrijven die rechtstreeks een verband hebben met de lokale bedrijfsactiviteit horen thuis op het bedrijventerrein.

Hoofdactiviteit: Voornaamste activiteit die een bedrijf uitoefent.

Hoofdgebouw: Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

Kantoor: ruimte waar als hoofdactiviteit dienstverlening wordt uitgevoerd met een hoofdzakelijk beheers- en administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit.

Kleinhandel: het wederverkopen van goederen aan verbruikers en kleine gebruikers, zonder deze goederen, behandelingen te doen ondergaan aan die dewelke in de handel gebruikelijk zijn.

Logistieke bedrijven: bedrijven die instaan voor (een deel van) de toeleveringsketen waar de doorstroom en opslag van goederen, diensten en daarmee samenhangende informatie van de plaats van verzending tot de plaats van gebruik worden gepland, geïmplementeerd en beheerd teneinde te voldoen aan de behoeften van de klanten. Logistiek omvat dus een gestructureerde koppeling van alle vervoeronderdelen (collectie, degroepage, groepage, transport, extra handelingen, distributie).

Nevenactiviteit of complementaire functie: activiteit die ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en die in functie staat van de hoofdactiviteit.

Reclamevoorzieningen: reclame die aan de voorgevel van het hoofdgebouw aangebracht wordt, maar niet loodrecht op de wand van de voorgevel van het hoofdgebouw.

Rooilijn: de rooilijn 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.

Voorgevel: buitenmuur van het gebouw die gesitueerd is aan de zijde van het openbaar domein, nl. ontsluitingsweg op het bedrijventerrein en de Staatsbaan N2.

Voorgevelbouwlijn: lijn waarop de voorgevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) is opgericht.


Zone: een zone is een op plan afgebakend gebied waarbinnen één bestemming, met al dan niet een overdrukbeplanning van toepassing is.



## 2. BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE

### 2.1 Bedrijvigheid

#### Art. 1. Zone voor lokale bedrijvigheid

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
 <p>Het betreft de ontwikkeling van een lokaal bedrijvenpark dat in totaliteit ontwikkeld wordt.</p> <p>Ondergeschikte bestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratie en opslagplaatsen en verkoop die verbanden houden met de hoofdactiviteit van het bedrijf, lokalen en/of woning voor bewakings- en veiligheids- en/of onderhoudspersoneel. Het is de ondernemingen toegelaten om een beperkte van buitenaf niet herkenbare en in het bedrijfsgeheel geïntegreerde verkoopruimte voor professionele klanten te voorzien.</p>	<p><b>Gebiedscategorie: Bedrijvigheid</b> op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (BVR 11/4/2008 BS 1/8/2008)</p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor <u>bedrijven van lokaal belang</u> met mogelijk volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Productie, verwerking en bewerking van goederen;</li><li>• Onderzoeks – en ontwikkelingsactiviteiten;</li><li>• Dienstverlenende bedrijven, dit zijn bedrijven die diensten verlenen aan andere bedrijven of de eigen bedrijfsactiviteit en het zijn enkel die, die ruimtelijk niet of minder verweefbaar zijn in de kernen;</li><li>• Logistiek bedrijf: nl. een autonoom magazijn voor opslag van goederen;</li></ul> <p>Volgende activiteiten <u>zijn ook toegelaten</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Complementaire functies die geïntegreerd zijn in de hoofdbedrijfsactiviteit, zoals kantoren en diensten die in rechtstreekse relatie staan met de hoofdfunctie van individuele bedrijven, ze zijn toegelaten indien ze in totaliteit niet meer dan 25% van de bruto vloeroppervlakte bedragen.</li></ul>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Per bedrijf is ook een beperkt gedeelte als verkoopruimte voor professionele klanten toegelaten. De verkoopruimte mag maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte bedragen, ongeacht op welk niveau de verkoopruimte wordt ingericht en de oppervlakte van de verkoopruimte mag maximaal 250 m<sup>2</sup> zijn.</li> <li>• Parkeren bij de bedrijfsactiviteit voor de bezoekers en werknemers;</li> <li>• Het stallen van het eigen wagenpark;</li> <li>• Het aanleggen van nutsleiding van allerlei aard;</li> <li>• Het aanleggen van nutsvoorzieningen, met betrekking tot de waterhuishouding, zoals waterbufferbekkens, wadi's, ...;</li> <li>• De aanplanting van groenvoorzieningen;</li> <li>• Alle complementaire functies, geïntegreerd in een lokaal bedrijf en die ondersteunend kunnen zijn aan de bedrijfsactiviteiten, en meer bepaald voor de mensen die er werken, zoals: catering, kinderopvang, een strijkatelier en wasserette.</li> <li>• Per bedrijf is één woning als huisvesting voor bewaking en onderhoudspersoneel vergunbaar, mits ze integraal deel uitmaakt van het bedrijfsgebouw en de bruto vloeroppervlakte niet meer dan 200 m<sup>2</sup> bedraagt, dit is de zogenaamde conciërgewoning;</li> </ul> <p>Verder is in deze zone de aanleg van de noodzakelijke ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer toegestaan. Ook zijn paden voor de fietser en de voetganger vergunbaar in deze zone.</p> <p>Volgende activiteiten <u>zijn niet toegelaten</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agrarische productie als landbouwbedrijf;</li> <li>• Kleinhandel - toonzaalbedrijven;</li> <li>• Autonome kantoren;</li> <li>• Afvalverwerkingsbedrijven;</li> <li>• Bedrijven met een hoog mobiliteitsprofiel en / of een parkeerbehoefte – zuivere transportbedrijven zijn niet toegestaan;</li> <li>• Seveso-bedrijven en andere hinderlijke bedrijven horen niet thuis op dit type van bedrijventerrein. Bestaande bedrijven op het bedrijventerrein die later omwille van verstrengde wetgeving</li> </ul>


TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsterrein en de afwerking van de bedrijfsgebouwen;</li> <li>• Zorgvuldig ruimtegebruik;</li> </ul> <p>Het inrichtingsplan is voor de beoordeling van de vergunningsaanvraag een informatief document.</p> <p>In functie van intensief ruimtegebruik wordt een minimale bebouwingsindex van 35% per bedrijfsperceel vooropgesteld. Om speculatie te vermijden dient deze bij de eerste vergunning gerealiseerd te worden. Uitgaande van een bepaald begroeningspercentage en de nodige ruimte voor toegangverlening, parkeervoorzieningen alsook laad- en loszone wordt indicatief of richtinggevend een maximaal bebouwingspercentage van 65% vooropgesteld. Buitenaanleg zoals terrassen, verhardingen, waterzuivering-installaties ... worden niet opgenomen in de bouwingsindex.</p>	<p>als Seveso gecategoriseerd worden kunnen behouden blijven voor zover zij geen hinder veroorzaken voor hun omgeving.</p> <p><b>Inrichting</b></p> <p>Bij elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet <u>een inrichtingsplan</u> van het hele perceel toegevoegd worden.</p> <p>De bebouwingsindex per bedrijfsperceel bedraagt minimaal 35% van het bedrijfsperceel. De minimale bebouwingsindex dient gerealiseerd te worden bij de eerste stedenbouwkundige aanvraag.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Het betreft lokale bedrijven, deze max. oppervlakte is bepaald vanuit de ruimtevragen uit de behoeftebepaling. Voor specifieke gevallen kan hiervan afgeweken worden t.a.v. deze maximale oppervlakte met bijhorende motiveringsplicht.</p> <p>Het openbaar groen (buffer) en de waterstructuren worden gecentraliseerd aangelegd en beheerd. De uitbreiding van het bedrijventerrein, met een groene inrichting, beïnvloedt het bestaande bedrijventerrein positief.</p> <p>Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein is er een overeenkomst onder voorwaarden tussen de LRM en de stad.</p> <p>De waterbuffers zullen door Infrax onderhouden worden.</p>	<p>De perceeloppervlakte van elk bedrijf bedraagt <u>maximaal 6000 m<sup>2</sup></u>, hiervan kan gemotiveerd afgeweken worden.</p> <p>De bouwhoogte van elk gebouw bedraagt maximaal 15.00 m te meten van het voorliggende maaiveld tot de bovenkant van de dakrand.</p> <p>Het gebied moet uitstraling hebben naar de N2, daarom moeten alle gevels naar de N2 als volwaardige voorgevels uitgewerkt worden en het onbebouwbaar voorgebied moet een representatief en verzorgd karakter hebben.</p> <p><b>Beheer en fasering</b></p> <p>Het bedrijventerrein wordt in totaliteit ontwikkeld. Het openbaar domein en de bufferzone worden door de stad beheerd en onderhouden. De waterbuffers worden door de bevoegde instantie onderhouden.</p>

## Art. 2. Zone voor buffer


TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
 <p>Op de plaats aangegeven op het grafisch plan moet een buffer aangelegd worden. Het is een groenbuffer die een afscherpende functie heeft naar de open ruimte in het westen en het noorden. De buffer zorgt voor de landschappelijke inkleding van het lokaal bedrijventerrein.</p>	<p><b>Gebiedscategorie</b></p> <p><b>Gebiedscategorie: Bedrijvigheid</b> op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (BVR 11/4/2008 BS 1/8/2008)</p> <p><b>Bestemming, inrichting en beheer</b></p> <p>De zone is bestemd voor buffer en moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing.</p> <p>De inrichting moet gebeuren met streekeigen beplanting. Bebouwing, verharding of afsluitingen zijn in deze zone niet toegelaten. Functionele niveauwijzigingen zijn toegestaan. Ook reliëfwijzigingen in kader van hemelwaterbuffering alsook in kader van natuur en ecologische waarden zijn toegelaten.</p> <p>In de bufferzone is het toegestaan een mogelijke ontsluiting voor landbouwbedrijven aan te leggen, zoals ook indicatief weergegeven op het grafisch plan (artikel 6).</p> <p>In de bufferzone is het toegestaan voorzieningen met betrekking tot de waterhuishouding in te richten, weliswaar op een natuurlijke en ecologisch verantwoorde manier.</p> <p>De bufferzone wordt ten laatste gelijktijdig met de inrichting en de realisatie van de weg aangelegd.</p>

### Art. 3. Zone voor gemengd open ruimte gebied

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
 <p>Deze zone houdt de restpercelen in tussen het bedrijventerrein en het noordelijk gelegen GRUP "Grote eenheid Natuur: Schulensbroek".</p>	<p><b>Gebiedscategorie</b></p> <p><b>Gebiedscategorie: Overig groen</b> op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (BVR 11/4/2008 BS 1/8/2008)</p> <p><b>Bestemming, inrichting en beheer</b></p> <p>Dit gebied maakt deel uit van de grote eenheid natuur Schulensbroek en is een onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk, in de zin van het decreet Natuurbehoud.</p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van landschapswaarden. Het gebied heeft als hoofdfunctie natuur en waterberging.</p> <p>Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen, die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van milieutechnische milieubouw gehanteerd worden, zijn toegestaan.</p> <p>De genoemde werken, handelingen, voorzieningen, 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>

## 2.2 Overdrukken

### Art. 4. Zone voor waterbuffer

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
 <p>Op de plaatsen door middel van een overdruk op het grafisch plan is de aanleg van een waterbuffer verplicht. De juiste ligging, afbakening en afmetingen van de waterbuffer worden bepaald in functie van de concrete technische uitwerking.</p>	<p><b>Gebiedscategorie</b></p> <p>Deze aanduiding behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p> <p><b>Bestemming, inrichting en beheer</b></p> <p>Op de plaatsen door middel van een overdruk op het grafisch plan is de aanleg van een waterbuffer verplicht. Deze aanduiding is indicatief, want de juiste inplanting, afbakening en oppervlakte van de waterbuffer wordt bepaald op het moment dat het dossier technisch uitgewerkt wordt.</p>

## Art. 5. Ontsluiting gemotoriseerd verkeer: aanduiding holle blokjeslijn

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<b>Gebiedscategorie</b>
	Deze aanduiding behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.
Het lokaal bedrijvenpark takt met de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer, de auto en ander transport, volledig aan op het bestaande bedrijventerrein, dit aan het bestaande deel van de noordelijk gelegen Industrieweg.	Op de plaats aangegeven op het grafisch plan door middel van een holle blokjeslijn wordt een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer voorzien. Deze maakt deel uit van het openbaar domein. Deze weg wordt op strategische plaatsen ingericht met laanbomen zodat het openbaar domein een groene aanblik krijgt.

## Art. 6. Ontsluiting voor landbouwgebruik: aanduiding holle bolletjeslijn

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<b>Gebiedscategorie</b>
	Deze aanduiding behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.
Dit is een toegangsweg enkel en alleen te gebruiken door de landbouw. Het betreft een aarden pad, er zal een tractorsluis aangelegd worden op de aansluiting met de Grote Baan N2. Dit pad is ook toegankelijk voor langzaam verkeer, de fietser en de voetganger. De bestaande buurtwegen in het plangebied worden gebundeld gelokaliseerd op dit pad. Dit houdt een aparte procedure cfr. de geldende regelgeving in.	Op de plaats, aangegeven op het grafisch plan door middel van een holle bolletjeslijn, wordt een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer voor het landbouwgebruik voorzien. Dit pad is ook toegankelijk voor langzaam verkeer.



## Art.7. Ontsluiting voor langzaamverkeer: aanduiding zwarte bolletjeslijn

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<b>Gebiedscategorie</b>
	Deze aanduiding behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.
Dit is een pad voor langzaamverkeer, enkel voor fietser en voetganger. Het betreft het pad dat instaat voor de verlegging van de buurtwegen in het plangebied. Dit houdt een aparte procedure cfr. de geldende regelgeving in. Dit pad valt samen met de ontsluiting voor landbouwgebruik. Deze aarden weg kan ook instaan voor doorgang in geval van calamiteiten.	Op de plaats, aangegeven op het grafisch plan door middel van een zwarte bolletjeslijn, wordt een ontsluiting voor langzaam verkeer voorzien. Er is enkel toegang mogelijk voor de fietser en de voetganger. Dit pad mag ook gebruikt worden in het geval van calamiteiten.

## Art. 8. Uiterste bouwlijn

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<b>Gebiedscategorie</b>
	Deze aanduiding behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.
Het betreft een uiterste bouwlijn, de bebouwing mag niet verder dan deze lijn, in zuidelijke richting ingeplant worden.	Op de plaats, aangegeven op het grafisch plan door middel van een rode lijn, wordt een uiterste bouwlijn vastgelegd, dit is de uiterste voorgevelbouwlijn. Deze lijn ligt op minimum 8.00 m ten opzichte van de rooilijn en legt een bouwvrij voorgebied vast aan de Grote Baan, de N2. Er mag niet in gebouwd worden en opslag van materialen is niet toegestaan. De bedrijven hebben een voorgevel gericht naar de N2. Dit voorgebied heeft een representatief en verzorgd karakter aan de Grote Baan.