

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 Wijze van meten

- Bebouwingspercentage:** een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximumoppervlakte binnen de zonering aangeeft dat mag worden bebouwd ten aanzien van desbetreffende totale zoneringsoppervlakte. Verhardingen, opslag in open lucht, infiltratiebekkens worden niet beschouwd als bebouwing en dit in tegenstelling tot waterbekkens in functie van waterzuivering. Zij zijn immers een integraal onderdeel van het zuiveringsstation en kunnen in tegenstelling tot een infiltratiebekken niet landschappelijk vorm gegeven worden.
- Begroeningspercentage:** een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.
- Bouwhoogte:** de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend. De nokhoogte behelst tevens het dakvolume.
- Bruto-vloeroppervlakte of bvo:** de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw.
- Diepte van de gebouwen:** de diepte van de gebouwen wordt gemeten van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.
- Verhardingspercentage:** een op plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat verhard mag zijn.

Artikel 2 Gehanteerde begrippen

- Bedrijven:** Zijn een materiële uiting van een economische activiteit. Een bedrijf is het gebouw of de 'inrichting' waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. De bedrijven zijn gevestigd in specifieke inrichtingen en kunnen gerangschikt worden in verschillende categorieën: Regionale bedrijven zijn bedrijven die omwille van het schaal en het werkingsgebied het lokale niveau overstijgen; Lokale bedrijven hebben een verzorgend karakter ten aanzien van de omgeving en sluiten qua schaal aan bij de omgeving.
- Bestemming:** De bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De **hoofdbestemming** moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste de helft van de bruto-vloeroppervlakte (**Hoofdbestemming** moet steeds minstens 50% van de bvo innemen); **Nevenbestemmingen** zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Alle toegelaten nevenbestemmingen samen mogen niet meer dan 50% van de bvo innemen. Wanneer nevenfuncties niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden.
- Bijgebouw:** Bijgebouwen zijn vrijstaande constructies die niet aan het hoofdgebouw gekoppeld zijn.
- Bouwlaag:** Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op een gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd.
- Bouwlijn:** Locatie waar de voorgevel van het hoofdgebouw ingeplant wordt.
- Bvo:** zie Bruto-vloeroppervlakte
- Contextualiteit:** In het plan opgevat als stedenbouwkundige aanpak die wil dat bouwvormen en detailleringen aansluiten bij de bestaande elementen in de omgeving of er op een creatieve wijze mee corresponderen. Deze contextualiteit heeft een eigen tijds- en ruimtedimensie.
- Commerciële bedrijven:** Commerciële bedrijven zijn bedrijven waarbij de commerciële verkoopsoppervlakte 40% of meer van de bvo inneemt.
- Diensten:** Naar bestemmingen toe worden diensten aangeduid als activiteiten gericht op een dienstverlening (met een

	<p>onmiddellijke en ter plaatse bediening) naar de bevolking (loketfuncties). Het betreft ondermeer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere...Nachbars en aanverwante activiteiten kunnen niet onder deze noemer gevat worden.</p>		<ul style="list-style-type: none"> ▪ het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen; ▪ 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 mobiliteitseffecten en parkeerbalans; ▪ de beleevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, ...).
<p>Gemeenschapsvoorzieningen:</p>	<p>Dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, bejaardentehuizen, bungalows voor bejaarden, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...).</p>		
<p>Hoofdbestemming: Hoofdgebouw:</p>	<p>zie bestemming Het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Veelal is dit het gebouw met het hoogste volume, dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de bouwlijn bevindt.</p>	<p>Onderhoudswerken:</p>	<p>Onderhouds- of instandhoudingwerken zijn werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.</p>
<p>Kantoren:</p>	<p>Kantoren zijn ruimten waar hoofdzakelijk de administratieve activiteiten alsook beleidsactiviteiten in functie van de hoofdactiviteit (productie) plaatsvinden. Het betreft ondermeer ruimten voor onthaal, boekhouding, directievoering, dispatching, studiediensten en andere ...</p>	<p>Pand en perceel:</p>	<p>De verwijzing naar pand en perceel is gekoppeld aan de toestand zoals aangeduid op het kadasterplan van 1 januari 2002 en dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De voorschriften zijn gekoppeld aan de op het plan aangeduide percelen.</p>
<p>Nokhoogte:</p>	<p>de hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen.</p>	<p>Perceel:</p>	<p>Een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan van 1 januari 2002.</p>
<p>Omgevingsrapport:</p>	<p>Het omgevingsrapport onderbouwt en motiveert een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest en/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. Concreet moet het omgevingsrapport klaarheid geven in:</p>	<p>Perceelsgrens: Het plan: Rooilijn:</p>	<p>Een grens van het (bouw)perceel. De op het plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan van 1 januari 2002 dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden. Het bestemmingsplan van het plangebied. Deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst. Verbouwingen: Wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van</p>

Verharding:	<p>onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.</p> <p>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.</p>
Watergebonden Bedrijventerrein:	<p>Is een bedrijventerrein dat gereserveerd wordt voor bedrijven met een watergebonden karakter. Het watergebonden karakter van een bedrijf bestaat uit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - het gebruik van de waterweg voor het vervoer van een substantiële hoeveelheid basisgrondstoffen en/of (half) afgewerkte producten. <li style="text-align: center;">or - Bedrijven die de waterweg gebruiken als essentieel onderdeel van het productieproces
Vernieuwbouw:	Vernieuwbouw of wederopbouw betreft de heropbouw van constructies na afbraak (dezelfde planbasis en opbouw).
Wadi:	Systeem van open grachten waarnaar hemelwater geleid wordt en daar langzaam in de bodem kan infiltreren. Wadi is een letterwoord dat staat voor: waterafvoer door infiltratie.
Woningen:	Woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen. Deze kunnen gevat zijn in eengezinswoningen, meergezinswoningen, appartementen, studio's, kamerwoningen.
Zone:	Een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.
Zoneringsoppervlakte:	Grafisch gemeten oppervlakte van één zone.

Artikel 3 Bepalingen in verband met de bestemmingen

Overgangsbepaling

Voor zover de kwaliteit en het harmonisch beeld van de onmiddellijke omgeving niet geschaad wordt en de realisatie van het RUP niet in het gedrang wordt gebracht, mogen, tenzij anders vermeld:

- bestaande wettelijk vergunde bestemmingen en activiteiten die niet beantwoorden aan de bestemmingsvoorschriften van het voorliggende herziene RUP, behouden blijven binnen het bestaande hiervoor vergunde bouwvolume.
- aan de bestaande wettelijk vergunde gebouwen die niet beantwoorden aan de voorschriften van het voorliggende RUP, onderhoud -, herstelling - en verbouwwerken worden uitgevoerd voor zover ze beperkt blijven tot de bestaande omvang van het bouwvolume. Dit voor zover ze de kwaliteit van de onmiddellijke omgeving niet schaden en de verdere realisatie van het RUP niet in gevaar brengen.

Bij afbraak, vernieuwbouw of verbouwing met volumewijziging dient de bebouwing in overeenstemming te worden gebracht met de voorschriften van dit RUP.

Artikel 4 Bepalingen in verband met intensief ruimtegebruik en duurzaam waterbeheer

Op het bedrijventerrein wordt intensief ruimtegebruik nagestreefd. Wanneer bij een bouwaanvraag een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, dient het intensief ruimtegebruik aangetoond te worden. Hieronder wordt niet-limitatief een aantal mogelijkheden om intensief en efficiënt ruimtegebruik na te streven aangehaald:

- in de hoogte bouwen,
- aaneengeschakeld bouwen,
- verstandig omspringen met uitbreidingsreserves (geplande en wenselijke uitbreidingen op middellange en lange termijn kunnen indicatief aangeduid worden op plan),
- integreren bedrijfswoning in bedrijfsgebouw,
- bundelen van functies,
- meervoudig gebruik van gebouwen
- ...

Voor het te voeren waterbeleid zijn de voorgestelde maatregelen verplicht voor de beleidselementen waterkwantiteit en waterkwaliteit:

Om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakte in verharde ondoordringbare oppervlakten moet binnen het plangebied de nodige ruimte voorzien worden voor waterinfiltratie en/of waterberging. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen,

buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater in van toepassing.

Voor openbare wegenis, daken en andere verharde oppervlakten zijn volgende maatregelen verplicht:

- aanleg van gescheiden stelsel voor nieuwe infrastructuur en maximaal nastreven van een gescheiden stelsel voor bestaande infrastructuur;
- hergebruik van hemelwater, indien dit mogelijk is wordt er in eerste instantie de maximale infiltratie van hemelwater vooral afkomstig van daken beoogd, afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de grond en in tweede instantie de infiltratie of buffering van hemelwater afkomstig van andere verharde oppervlakten.

Artikel 5 Bepalingen voor het behoud van waardevolle bomen en kleine landschapselementen

Bomen en kleine landschapselementen (hagen, houtkanten, houtwallen,...) die beeldbepalend of structuurondersteunend zijn voor de omgeving genieten een bescherming als waardevolle boom of landschapselement.

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

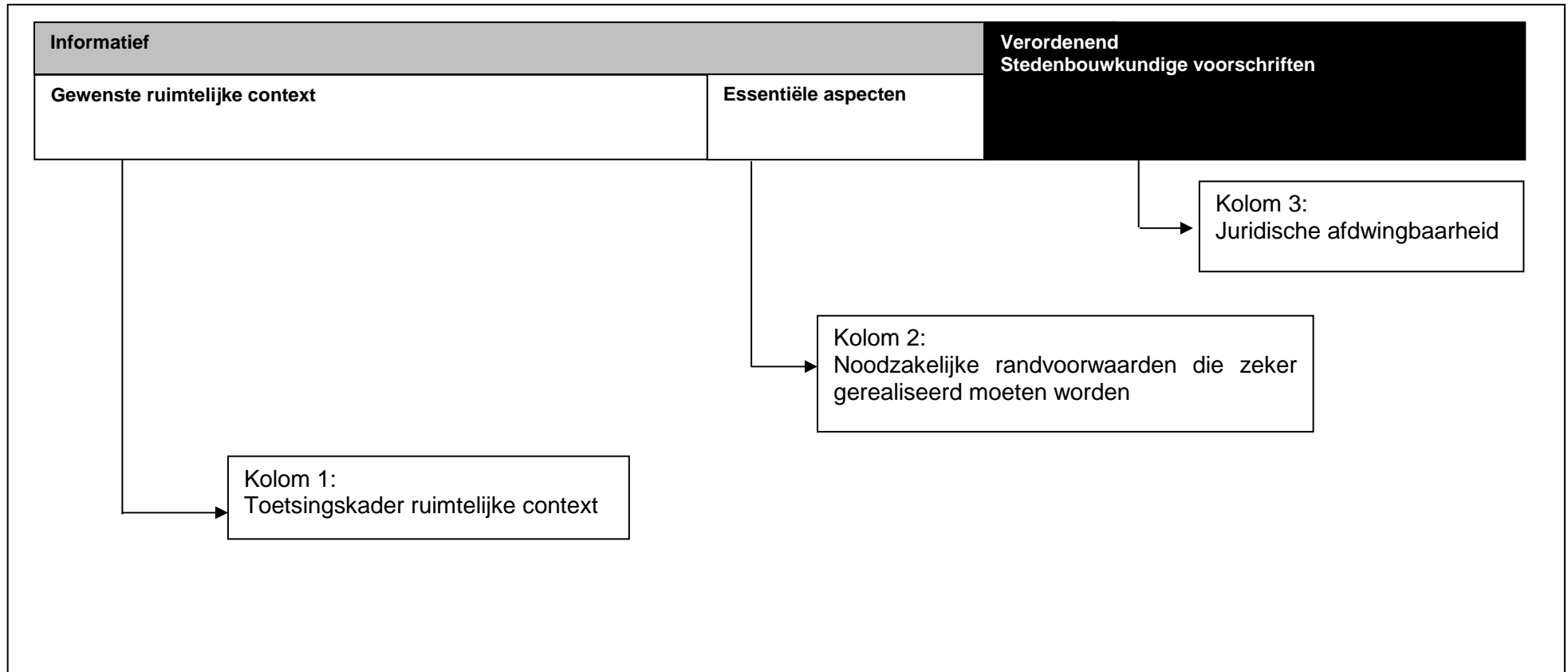
Artikel 6 Bepalingen in verband met inplanting windturbines

Windturbines zijn enkel vergunbaar indien ze een onderdeel zijn van een totaalplan. Het totaalplan geeft een visie weer omtrent een totaalconcept betreffende de inplanting van de windturbines en dit voor gans het bedrijventerrein (Kanaal-Noord + Kanaal-Zuid). Hierbij dienen de windturbines zodanig worden ingeplant dat het normaal functioneren van de aanwezige bedrijvigheid niet in het gedrang komt. Tevens dient de inplanting te gebeuren volgens een lijnvormige opstelling die een architecturaal spanningveld aangaat met de lineaire kleine landschapselementen of de Zuid-Willemsvaart. De aanvraag voor realisatie van windturbines worden beoordeeld op basis van optimaal gebruik van het gebied en vanuit een samenhangend totaalbeeld.

In functie van het optimaal gebruik van het aspect watergebondenheid en het functioneren van de waterweg in het algemeen, wordt over de vergunningsaanvraag bijkomend het advies ingewonnen van de instelling die verantwoordelijk is voor beheer van de waterweg. De adviesvraag wordt behandeld volgens de bepalingen van het decreet ruimtelijke ordening over gelijkaardige niet-bindende adviesvragen uitgaande van het college van burgemeester en schepenen.

1 Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones

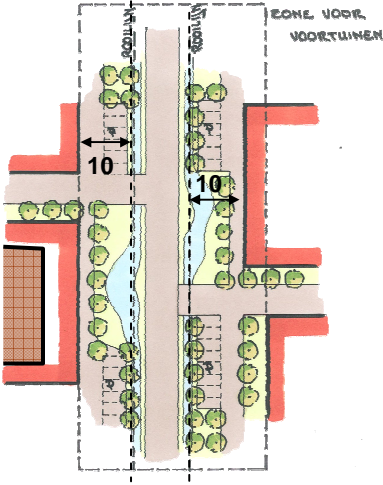
Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende bestemmingszones. Elke zone heeft een herkenbare bladschikking, ingedeeld in drie kolommen. In de eerste kolom wordt de gewenste ruimtelijke context weergegeven. In kolom twee zijn de essentiële inhoudelijke aspecten opgenomen die belangrijk zijn om het beoogde te realiseren. Deze twee kolommen hebben een toelichtende en informatieve functie. Kolom drie bevat uiteindelijk het verordend deel.




Informatief	Verordenend	
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bepalingen met betrekking tot bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de vestiging en werking van gemengde regionale bedrijven. Bovenlokale economische activiteiten die de schaal van hun omgeving overschrijden, zoals industriële bedrijven, ondernemingen behorende tot de bouwnijverheid en het transport en groothandelszaken, kunnen hier toegelaten worden. Woningbouw, gemeenschapsvoorzieningen, dienstverlenende bedrijven kleinhandel en SEVESO-bedrijven zijn expliciet niet toegestaan.</p> <p>Seveso-inrichtingen: De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1, 1^{ste} lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, wordt niet toegelaten.</p> <p>Bedrijfswoningen kunnen toegelaten worden wanneer deze geïntegreerd worden in het hoofdgebouw. Deze woningen verhogen de sociale veiligheid.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkelen als een Regionaal Bedrijven Terrein - Aard van activiteiten beperken - Bedrijfswoning toegelaten 	<p>Artikel 7 Gemengd Regionaal Bedrijventerrein</p> <div style="text-align: center; border: 2px solid red; width: 60px; margin: 0 auto; padding: 5px; color: white; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">GRB</div> <p>Dit gebied is bestemd voor de vestiging en werking van grootschalige bedrijven, onder de vorm van industriële bedrijven, ondernemingen behorende tot de bouwnijverheid en transport van groothandelszaken.. Bestaande bedrijven die binnen het gebied behoorlijk vergund zijn op het moment van het plan, kunnen, ook wanneer de schaal van de bedrijvigheid niet bovenlokaal is, behouden blijven.</p> <p>Seveso-inrichtingen, woningbouw en kantoorfuncties, buitenopslag van voertuigen en schroot zijn niet toegestaan. Diensten, detailhandel, bedrijfsgerelateerde toonzalen, gemeenschapsvoorzieningen zoals gemeentelijke containerparken en gemeentelijke werkplaatsen zijn niet toegelaten.</p> <p>Een bedrijfswoning per perceel is enkel toegelaten wanneer ze geïntegreerd is in het hoofdgebouw en de brutovloeroppervlakte niet meer dan 200m² bedraagt.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>Vooraleer een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, moet ten aanzien van de directe omgeving een fysieke scheiding aanwezig zijn om visuele hinder te vermijden. Deze fysieke scheiding is aangeduid op plan en dient ingericht te worden als een landschapbuffer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eerst moet een buffer aanwezig zijn 	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p>

Informatief		Verordenend
<p>Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context</p> <p>Om de inplanting van de gebouwen en de inrichting van de onbebouwde ruimte op basis van goede ruimtelijke ordening en landschappelijke integratie te laten verlopen wordt een inrichtingsstudie aan de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document en dient aan adviserende instanties voorgelegd en beoordeeld te worden.</p> <p>Ingrepen binnen dit bedrijventerrein moeten afgestemd zijn op en verenigbaar zijn met de ruimtelijke identiteit van het weefsel.</p> <p>Met uitzondering voor grondverwerkingsbedrijven moeten bouwinitiatieven gekenmerkt worden door een intensief ruimtegebruik. Het bebouwingspercentage bij de vergunningsaanvraag moet daarom tenminste minimum 30% beslaan. Gebouwen en constructies worden zoveel mogelijk gebundeld. Een bebouwingspercentage van 30% lijkt laag te zijn: de stad wenst echter Kanaal-Noord als een gemengd regionaal bedrijventerrein te ontwikkelen (cfr. Gewenste structuur binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Bree): dit wil zeggen dat ook transport, opslag, grondverwerking, enz... tot de mogelijkheden behoort. De gemiddelde perceelsgrootte binnen dit RUP is 12000m², in vergelijking met een gemiddelde bebouwde footprint van 2855m². De beoogde dichtheid (30%) ligt dus nog ruim boven de huidige dichtheid.</p> <p>Om tevens speculatie en onnodige grondbezetting tegen te gaan wordt tevens gesteld dat bij de eerste stedenbouwkundige vergunning minstens 70% van het bedrijfsperceel dient voorwerp uit te maken van de ontwikkeling. Ontwikkeling van een bedrijfsperceel in functie van zijn bedrijvigheid omvat het eigenlijke bedrijfsgebouw maar eveneens de verharde oppervlaktes rondom, circulatieroutes, groenbuffers, enzovoort.</p>	<p>Essentiële aspecten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Opmaak inrichtingsstudie bij stedenbouwkundige aanvraag - Een hoog ontwikkelingspercentage nastreven 	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>Bij elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag wordt een inrichtingsstudie toegevoegd.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied. De inrichtingsstudie geeft een volledig inzicht in de beplanting, de inrichting, parkeervoorzieningen, ... en de relatie met de overige gebouwen en omgeving.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>De zone wordt fasegewijs ontwikkeld. Nieuwe ontwikkelingen moeten gekenmerkt worden door een intensief ruimtegebruik: 70% van het bedrijfsperceel dient ontwikkeld te worden in functie van de bedrijvigheid.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De representatieve bedrijfsfuncties en de eventuele woonfuncties dienen aan de straatkant voorzien te worden.</p> <p>Het is wenselijk dat de groenstructuren langs de bestaande wegen versterkt worden zonder dat hiervoor onteigeningen moeten uitgevoerd worden. De groenstructuren kunnen versterkt worden door groene elementen toe te voegen op de percelen van de bedrijven. Hierdoor wordt de berm ruimtelijk breder en het beeld eenvormiger.</p> <p>Dit kan gefaseerd gerealiseerd worden door het toevoegen van groene elementen in een strook nabij de rooilijn en dit als voorwaarde te gebruiken bij nieuwe vergunningsaanvragen (milieu & stedenbouwkundige).</p> <p>Bij de aanleg van nieuwe wegen wordt de open ruimte onmiddellijk breder geconcipieerd zonder de ruimte voor het wegdek te verbreden. Hierdoor wordt de aanleg van een brede groen berm mogelijk waarin onmiddellijk een wadi aangelegd wordt Door het aanplanten van</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Straatkant met een representatief karakter - Randzone vrijwaren - Onverharde zones vrijwaren - Landschappelijke inkleding - Storende zichten worden weggewerkt - Voortuin moet representatief zijn 	<p><u>Dakvorm en nokhoogte</u> <i>Hoofdgebouwen</i> De dakvorm is vrij.</p> <p><u>Materialen</u> Alle geveldelen zichtbaar vanaf het openbaar domein, moeten als voorgevel behandeld worden voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft.</p> <p><u>Gevels (exclusief schrijnwerk)</u> Alle geveldelen, zichtbaar vanaf het openbaar domein, moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. Alle materialen die bedoeld zijn als gevelmateriaal en verenigbaar zijn met de omgeving zijn toegelaten, uitgezonderd zichtbaar verwerkte snelbouwstenen en betonblokken.</p> <p><u>Onbebouwde delen</u> Vergunningen die betrekking hebben op de bouwinitiatieven op het bedrijfsperceel kunnen enkel verleend worden wanneer de twee hieronder vermelde bepalingen voldaan zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> De wenselijke lineaire groenstructuren gelijktijdig gerealiseerd worden; <input type="checkbox"/> Vergunningen kunnen enkel afgeleverd worden wanneer tenminste 15% van het bedrijfsperceel aangelegd is als onverharde ruimte en beplant is. De aanleg van deze groenvoorziening dient: <ul style="list-style-type: none"> o de bedrijfspercelen naar de omliggende open ruimte te bufferen; o de storende zichten op constructies en opslag te onttrekken ten aanzien van de directe omgeving; o de bestaande en gewenste groenstructuren die indicatief aangeduid zijn op het plan, te versterken; o de parkeerplaatsen landschappelijke in te kleden; o de gebouwen architecturaal en landschappelijk in te kleden, waarbij de representativiteit van de voortuin van primordiaal belang is. <p>De onbebouwde ruimte achter de voorgevellijn kan aangewend worden voor parking, groenvoorziening en circulatieruimten. Hier wordt een groen/terreinindex (G/T) van 0,1 vooropgesteld.</p>

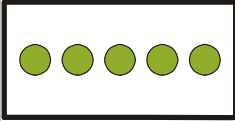
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
<p>Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context bomen (dreef) ontstaat een beeld van een massieve en meer gesloten groenstructuur.</p>  <p>Reclamevoorzieningen kunnen enkel toegelaten worden wanneer zij aangebracht worden op de voorgevel van de gebouwen. De oppervlakte wordt beperkt in functie van de oppervlakte van de gevel. Zij mogen slechts een beperkt deel van de voorgevel beslaan. Reclamevoorzieningen worden bij voorkeur niet verlicht.</p> <p>Uithangborden kunnen op aparte dragers aangebracht en verlicht worden. De omvang van deze panelen is beperkt tot maximum 2 m² per bedrijfsperceel.</p> <p>Aangezien het bedrijventerrein samen met het zuidelijk deel (Scana Noliko) de inkom vormt van het regionaal bedrijventerrein, wordt er geopteerd om binnen een afstand van honderd meter vanaf de voorste rooilijn met de N73, bijkomende bepalingen in functie van</p>	<p>Essentiële aspecten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afsluitingen zoals in de rest van de straat - Reclame is beperkt toegelaten. - Hoogwaardige architectuur als inkom bedrijventerrein 	<p>Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>De samenstelling van het plantenmateriaal dient voor 80% te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert.</p> <p><u>Afsluitingen</u> Materialen voor de representatieve voortuinstrook</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hagen en muurconstructies, draadafsluitingen of spijlenhekwerk in combinatie met levende hagen of heesterbeplantingen, zijn toegelaten. ▪ Maximumhoogte voor draadafsluitingen en poortconstructies : 3,00 m ▪ Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende maatregelen opgelegd worden. <p>Materialen tussen de kavels.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hagen of een combinatie van hagen en heesterbeplantingen met draadafsluitingen of spijlenhekwerk. Maximumhoogte 3,00 m. ▪ Betonplaten zijn niet toegelaten, tenzij over een hoogte van 0,40 m, gecombineerd met palen en draadafsluiting van max. 3,00 m hoogte. <p><u>Reclame</u> Reclamevoorzieningen kunnen enkel vergund worden wanneer zij op de voorgevel van de hoofdgebouwen aangebracht worden en voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zij beslaan niet meer dan 10% van het geveloppervlak; ▪ De oppervlakte bedraagt niet meer dan 10 m². <p>Uithangborden vóór de voorgevel kunnen vergund worden wanneer de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2m².</p> <p>Binnen een zone van 100m vanaf de rooilijn met de N73 , zoals grafisch aangeduid op het grafisch plan, dienen de gebouwen en de algemene buitenaanleg of omgevingwerken een representatief karakter te hebben die de</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>architecturale kwaliteit vast te leggen en dit met het oog op het bekomen van een representatieve architectuur binnen deze zone. Binnen deze zone worden bij voorkeur de conciërgewoning, de kantoren, de hoofd- en bezoekerstoegang gerealiseerd alsook de voortuin en de bezoekersparking. De totale voortuinstrook dient te fungeren als een visitekaartje en dit niet enkel voor het bedrijf zelf, maar ook ten aanzien van het stedelijk gebied.</p> <p>De architecturale kwaliteit en representativiteit worden bekomen door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het niet gebruiken van materiaal met een industrieel en/of tijdelijk karakter; - het toepassen van duurzaam materiaalgebruik dat de beeldtaal heeft van kantoren zoals glas en baksteen. - het toepassen van natuurlijke materialen zoals baksteen, blauwe hardsteen, enz. - het toepassen van een lichte moderne architectuur die afstand neemt van de schoendozenarchitectuur; - de buitenaanleg heeft niet de pretentie om een landschappelijk inpassing te bewerkstelligen, maar wel het bewerkstelligen van de versterking van het representatief karakter van de totale omgeving. Eventuele wadi's worden dan ook eerder architecturaal uitgewerkt i.p.v. natuurlijk. - De totaalinrichting onttrekt de productiehallen min of meer uit het zichtveld en dit met behoud van een bepaalde transparantie. - Elke verbouwing (enkel de verbouwing zelf) of nieuwbouw binnen desbetreffende zone moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie. <p>In functie van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning dienen de inplanting, de vooropgestelde architectuur, de landschappelijke inpassing, de fasering, de ruimtelijke contextualiteit, het aspect duurzaam ruimtegebruik van elke stedenbouwkundige vergunning, uitgebreid gemotiveerd te worden door middel van een inrichtingsstudie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beoordeling ruimtelijke kwaliteit aan de hand van een inrichtingsstudie 	<p>ruimtelijke poort naar het bedrijventerrein mee vorm geeft.</p> <p>In het kader van het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning dient door de aanvrager de motivering met betrekking tot het bekomen van ruimtelijke kwaliteit zoals hierboven omschreven (ruimtelijke context, intensief ruimtegebruik, representatieve architectuur,...) uitgebreid weergegeven te worden aan de hand van een inrichtingsstudie.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Gezien artikel 2, artikel 7 en artikel 11 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de toelaatbare functiewijziging voor gebouwen buiten de geëigende bestemmingszone,</p> <p>Gezien de stedenbouwkundige vergunning van 29 maart 2001, luidende "een demohal voor de demonstratie van de eigen producten en eveneens voor industriële activiteiten en uitzonderlijk voor sportmanifestaties" en gelet een eerder akkoord naar aanleiding van de opgestelde processen-verbaal in verband met de oplossing van de problematiek via een bestemmingsplan, wordt er akkoord gegaan met de voorgestelde verruiming van de toelaatbare functies in de Expodroom, op voorwaarde dat deze functieverruiming geen aanleiding geven tot uitbreidingswerken aan het gebouw en aan de parking en op voorwaarde dat de toegelaten functies geen belemmering vormen voor de omliggende bedrijven."</p> <p>is de vraag tot verruiming van de toelaatbare functies in de Expodroom verantwoordbaar.</p> <p>Bepalingen met betrekking tot bestemming</p> <p>Zone voor bedrijvigheid gerelateerde en stedelijke functies in overdruk zijn zones die zich in de nabijheid van een een bedrijventerrein bevinden waarbinnen enkele functies mogelijk zijn die niet aan de normen van een Gemengd Regionaal Bedrijventerrein voldoen. De ruimtelijke kwaliteit dient te allen tijde gewaarborgd te worden. Hierbij dient een maximale synergie tussen de economische en stedelijke componenten nagestreefd te worden.</p> <p>Volgende activiteiten zijn aanvullend aan de gemengde regionale bedrijvigheid enkel vergunbaar indien ze geen belemmering vormen voor de werking van het gehele bedrijventerrein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Evenementen zoals beurzen, concerten, fuiven, ... ; <input type="checkbox"/> Luidruchtige indoorsporten zoals motorcross, carting, <input type="checkbox"/> Verkeersgenererende indoorsportevenementen zoals tennis, basket,....; <input type="checkbox"/> Discotheek. 	<p>- Aan GRB verwante activiteiten en voorzieningen toegelaten</p>	<p>Artikel 8 Zone voor bedrijvigheid gerelateerde en stedelijke functies (in overdruk)</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Het gebied is bestemd voor bedrijvigheid gerelateerde en stedelijke functies in overdruk: deze functies kunnen evenementen zijn, luidruchtige indoorsporten, verkeersgenererende indoorsporten of een discotheek. Diensten, horeca of vergaderruimtes zijn enkel toegelaten indien zij ten dienste van het regionaal bedrijventerrein staan. Verblijfsrecreatie is niet toegestaan.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Volgende activiteiten zijn enkel vergunbaar indien ze ontwikkeld worden in functie van het regionaal bedrijventerrein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Diensten zoals kinderopvang, beveiliging, centraal secretariaat,; <input type="checkbox"/> Congresruimten en vergaderaccommodatie; <input type="checkbox"/> Één eetgelegenheid of refter. <p>Verblijfsrecreatie is niet motiveerbaar vanuit bovenvermelde opgesomde functies en dus niet vergunbaar.</p>		
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>Aangezien er tot op heden geen mobiliteitsproblemen zijn vastgesteld die de bedrijvigheid hypothekeren of de veiligheid ter hoogte van de gewestweg in gedrang brengen en het bestuur deze problemen wenst te voorkomen dient met uitzondering van het regularisatiedossier (consolidering bestaande toestand) bij elke aanvraag in functie van verbouwing en/of nieuwbouw, de MOBER aan te tonen dat de volledige parkeerbehoefte binnen het openbaar domein van het regionaal bedrijventerrein kan afgewikkeld worden. Hierbij dient de MOBER duidelijk het functioneren van, alsook de draagkracht van het bedrijventerrein als uitgangspunt te hanteren.</p> <p>Om een goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang te brengen dient er bij aanvragen tot nieuwbouw binnen deze zone samen met de aanvraag een informatief document te worden ingediend.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Voldoende parking is noodzakelijk - Opmaak MOBER - Ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt 	<p>Met uitzondering van het regularisatiedossier dient er bij elke stedenbouwkundige aanvraag tot nieuwbouw, herbouw of renovatie binnen de zone zoals aangeduid op grafisch plan, bijkomend een MOBER te worden opgemaakt als informatief document, waarbij duidelijk dient aangetoond te worden dat de volledige parkeerdruk kan afgewikkeld worden binnen het openbaar domein van het bedrijventerrein zonder het functioneren ervan te hypothekeren.</p> <p>In het kader van het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning dient door de aanvrager de motivering met betrekking tot het bekomen van ruimtelijke kwaliteit (ruimtelijke context, intensief ruimtegebruik, representatieve architectuur, parking...) uitgebreid weergegeven te worden aan de hand van een omgevingsrapport, waarbij uitgegaan wordt van een degelijke ruimtelijke integratie en de overeenstemming tussen de frequente parkeerbehoefte en de voorziene parkeercapaciteit op en/of in de onmiddellijke omgeving van het terrein.</p> <p>Een omgevingsrapport is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied.</p>

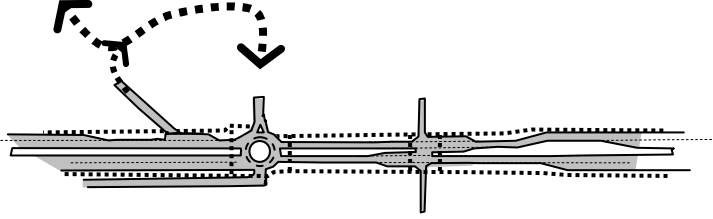
Informatief	Verordenend	
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het architecturale voorkomen van de gebouwen in deze zone en het materiaalgebruik dienen kwaliteitsvol en representatief te zijn. Ze vormen het beeld van zowel het bedrijventerrein, maar ook van het kleinstedelijk gebied Bree.</p> <p>Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen van de op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving.</p> <p>De onbebouwde zone rond het gebouw dient het totaalbeeld te versterken van het bedrijf op zich, maar ook van het bedrijventerrein in zijn geheel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Architecturale kwaliteit garanderen - Gebouwen met representatieve functie - Bewuste materiaalkeuze - Kwalitatieve buitenaanleg 	<p>De inrichtingsstudie geeft een volledig inzicht in de beplanting, de inrichting, parkeervoorzieningen, ... en de relatie met de overige gebouwen en omgeving.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p><u>Architectuur</u></p> <p>Bij voorkeur wordt er gebouwd in lichte moderne architectuur, die afstand neemt van schoendoosarchitectuur Elke verbouwing (enkel de verbouwing zelf) of nieuwbouw binnen desbetreffende zone moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie.</p> <p><u>Materialen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Materialen met een tijdelijk karakter zijn niet toegelaten. - Er moet gestreefd worden naar duurzaam materiaalgebruik dat de beeldtaal heeft van kantoren zoals glas en baksteen - Gebruik van natuurlijke materialen als baksteen, blauwe hardsteen enz heeft de voorkeur <p><u>Buitenaanleg</u></p> <p>De onbebouwde zone moet zo aangelegd worden dat ze een landschappelijke inpassing bewerkstelligt, en ook het representatief karakter van de totaalomgeving versterkt. Eventuele wadi's worden dan ook eerder architecturaal uitgewerkt i.p.v. natuurlijk.</p> <p>De aanleg moet zo geschieden dat door de inkleding met duurzame materialen en beplanting een meerwaarde in de beleving van de buitenruimte wordt bewerkstelligd. Door materiaalkeuze en inrichting moet een verkeersremmend effect nagestreefd worden.</p> <p>Het straatmeubilair, de beplantingen, de parkeerplaatsen en het materiaalgebruik moeten bijdragen tot een kwalitatief leefklimaat.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bepalingen met betrekking tot bestemming</p> <p>Om de grootschaligheid van zowel het bedrijventerrein alsook de verschillende gebouwen te doorbreken wordt er geopteerd om het bedrijventerrein door middel van lineaire kleine landschapselementen onder te verdelen of te kaderen op maatvoering van het aanliggend coulisselandschap. Niet enkel wordt hierdoor een landschappelijke integratie bekomen, maar tevens blijft het bedrijventerrein zijn menselijke schaal behouden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Juridische verankering lineaire kleine landschapselementen 	<p>Artikel 9 Lineaire kleine landschapselementen</p>  <p>De grafische aanduiding geeft indicatief het tracé weer voor het ontwikkelen van lineaire kleine landschapselementen.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>De aanleg van de verschillende lineaire elementen is vastgelegd in het vergunningsbeleid van desbetreffende zones. Om enige flexibiliteit te hebben in functie van economische ontwikkeling worden de bestaande en gewenste lineaire kleine landschapselementen niet grafisch vastgelegd, maar worden de locaties voor lineaire kleine landschapselementen enkel indicatief aangeduid op het grafisch plan. Ze dienen echter wel allen ter hoogte van de directe omgeving voorzien te worden. In het kader van landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein dienen de kleine landschapselementen een zo natuurlijk mogelijk karakter te hebben. Voor de aanleg is dan ook enkel streekeigen beplanting conform de aanliggende bossen en houtkanten wenselijk en bestaat hoofdzakelijk uit quercus robur (zomereik). Uitzondering hierop is 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, bekomt men een groenstructuur die niet enkel inpasbaar in het bestaand landschap, maar tevens beeldbepalend is, alsook qua schaal van dien aard is dat ze het bedrijventerrein structureert in verschillende kamers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Flexibele inplanting in functie van bedrijfseconomische aspecten - KLE dienen structurerend te zijn alsook een landschappelijke inpassing te bewerkstelligen 	<p>De grafische aanduiding is indicatief en geeft enkel aan dat in de directe omgeving (± 10 meter) het ontwikkelen van lineaire kleine landschapselementen verplicht is, zonder deze vast te leggen en dit noch qua vormgeving, noch naar aantal en maatvoering toe.</p> <p>De lineaire landschapselementen dienen echter wel te voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dienen het terrein te structureren in compartimenten; - dienen beeldbepalend te zijn; - dienen qua plantkeuze in overeenstemming te zijn met de lineaire landschapselementen van het aanliggende landschap. <p>Het plantvak (plantspiegel) waarbinnen de lineaire kleine landschapselementen ontwikkeld worden, dient van dien aard te zijn dat een duurzame levensgroei van desbetreffende beplanting gegarandeerd wordt.</p> <p>Flankerende maatregelen ter bescherming van de lineaire kleine landschapselementen tegen gemotoriseerd verkeer zijn verplicht.</p>

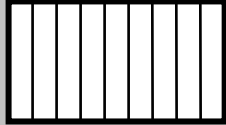
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context</p> <p>Om de kleine landschapselementen maximaal te beschermen tegen gemotoriseerd verkeer dienen volgende maatregelen getroffen te worden (niet limitatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verhoogd aanleggen van plantvakken; - Plantvakken voldoende groot maken; - Afpalen van plantvakken - Parkeerverbod op niet verharde delen instellen; <p>.....</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Flankerende maatregelen ter bescherming van de kleine landschapselementen 	<p>In functie van 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 het verder leven van desbetreffend landschappelijke lineair element niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten. Alle nodige voorzorgsmaatregelen zijn verplicht en kunnen omstandig omschreven worden in de stedenbouwkundige vergunning.</p>
<p>Bepaling met betrekking tot het beheer</p> <p>Het beheer is gericht op een flexibel en duurzaam beheer. Zo is enige flexibiliteit in functie van ontwikkelen van bedrijvigheid wenselijk. De hoofdfunctie van het gebied is immers het economisch ontwikkelen van de site. In dit kader kunnen eerder aangelegde of bestaande kleine landschapselementen geheel of gedeeltelijk gerooid worden, mits de kadrering of structurering van het terrein in groene kamers te herstellen, door een evenwaardige heraanplant van lineaire kleine landschapselementen in de directe omgeving. Anderzijds dienen de kleine landschapselementen in functie van behoud van een duurzame levensgroei beschermd te worden voor niet enkel gemotoriseerd verkeer, maar ook ten aanzien van bouwkundige handelingen zoals bv. graafwerken of andere bouwactiviteiten. In dit kader kunnen bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunningen volgende voorzorgsmaatregelen opgelegd worden (niet limitatief):</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Flexibele beheer in functie van bedrijfseconomische aspecten - Beschermen KLE om duurzame levensgroei te garanderen 	<p>In functie van 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 het verder leven van desbetreffend landschappelijke lineaire element niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten. Alle nodige voorzorgsmaatregelen zijn verplicht en kunnen omstandig omschreven worden in de stedenbouwkundige vergunning.</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context</p> <ul style="list-style-type: none"> - er mogen geen materialen of machines worden gestapeld binnen de horizontale kruinprojectie; - tijdens bouwwerkzaamheden moeten de hoogstambomen binnen de horizontale kruinprojectie worden afgerasterd; - binnen de kruinprojectie mogen geen sleuven of beschadigingen in de lucht worden aangebracht; - bij eventuele beschadiging, moet de wonde glad gesneden en ingestreken worden met beschermende en ontsmettende middelen. - binnen de horizontale kruinprojectie mogen geen ophogingen of afgravingen gebeuren of ondoordachte snoeiingen worden uitgevoerd. - In het kader van bovenvermelde punten dienen op alle bouwaanvragen de bomen met hun juiste plaats vermeld te worden evenals de soort van de kleine landschapselementen en de grootte van de kruinprojectie. <p>De kleine landschapselementen zijn voorzien zowel op privé-domein als op openbaar domein. De aanleg, het beheer en onderhoud is dan ook ten laste van desbetreffende eigenaars.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vastleggen beheerder 	<p>De eigenaar waarbinnen de lineaire groenstructuren ontwikkeld wordt is tevens beheerder.</p>

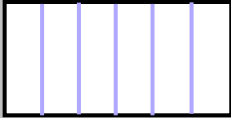
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bepalingen met betrekking tot bestemming</p> <p>Aangezien de N73 vanaf de N74 tot en met de brug geselecteerd is als primaire weg; Aangezien de juiste afbakening van de primaire niet opgenomen is in het bindend deel van het RSV; Aangezien het bepalen van de ruimtelijke randvoorwaarden van een primaire weg een bevoegdheid is van het Vlaams Gewest; Aangezien het bepalen van randvoorwaarden voor de N73 zinvol is voor gans het tracé; Is er geopteerd om het openbaar domein te bestemmen als openbare wegenis in het algemeen.</p> <p>Naar aanleiding van de verkeersveiligheidsaudit betreffende de ontsluiting van het regionaal bedrijventerrein "Kanaal-Noord" wordt er geopteerd voor een ontsluitingsconcept gedeconcentreerde bundeling met behoud van een tweede beperkte ontsluiting t.h.v. noordelijk deel Kanaal-Noord.</p> <p>In dit concept wordt het principe van gedeconcentreerde bundeling doorgevoerd.</p> <p>Met andere woorden het bedrijventerrein en het agrarisch gebied worden afzonderlijk gebundeld ontsloten. Tevens blijft de tweede tak van de industrieweg Bedrijventerrein Kanaal-Noord open voor rechtsafslaand verkeer. Uitrijden blijft echter via de rotonde georganiseerd. De uitvoegstroken ter hoogte van Kuilenstraat en Hulsbosstraat worden niet uitgevoerd en dit omwille van hun ondergeschikt karakter en de beperkte intensiteiten. Volgende infrastructurele ingrepen zijn wenselijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ruimtelijk concept Kanaal-Noord zodanig dat alles via één punt kan ontsloten worden; - enkel rechts in- en uitrijden industrieweg Bedrijventerrein Kanaal-Noord t.h.v. brug; 	<p>- Bestemmen als openbaar domein in functie van wegenis</p>	<p>Artikel 10 Zone voor openbare wegen</p> <div data-bbox="1346 360 1576 469" style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 68px; margin: 10px auto;"></div> <p>Dit gebied is bestemd als openbaar domein in functie van de aanleg en het beheer van openbare wegen, inclusief nutsvoorzieningen.</p>

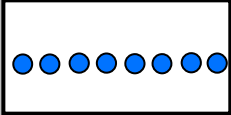
Informatief	Verordenend	
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> - overgang van 2x2 naar 2x1 voor de kruising met Kuilenstraat – Hulsbosstraat; - aanleg dubbelstrooksrotonde t.h.v. kruising Roermonderstraat – bedrijventerrein Kanaal-Noord; - aansluiting Kuilenstraat – Hulsbosstraat op N73 met enkel afslagstroken ter hoogte van middenberm alsook t.h.v. de aansluitingen zelf; - behoud 2x2 met middenberm t.h.v. primaire weg; - reduceren toegelaten snelheid tot 70 km/uur voor kruising Kuilenstraat – Hulsbosstraat; - reduceren toegelaten snelheid op zijtakken tot 50km/uur. 		

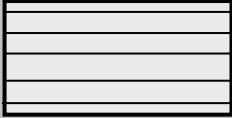
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bepalingen met betrekking tot bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de aanleg van lokale wegen, Binnen dit gebied zijn alle werken, handelingen en constructies toegelaten die nodig zijn om de lokale weg aan te leggen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zone bestemmen als lokale weg 	<p>Artikel 11 Zone voor lokale weg</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; width: 100px; margin: 0 auto; padding: 10px;"> <p>LW</p> </div> <p>Deze zone is bestemd voor lokale wegen. Alle werken, handelingen en constructies in functie van de aanleg, het beheer en de exploitatie van de lokale wegen zijn toegelaten.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting</p> <p>In functie van landschappelijke inpassing kan de aanleg van een nieuwe weg pas gerealiseerd worden mits gelijktijdige ontwikkeling van de aangeduide lineaire groenstructuren</p> <p>De lokale weg wordt ingericht als een 2x1-weg. Vanuit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur wordt de bestaande groenstructuur langsheen de Zuid-Willemsvaart alsook de bestaande laanbeplanting binnen het bedrijventerrein als zeer waardevol beoordeeld. In functie van het bedrijvenpark staat het behoud en versterken van deze groenstructuren in functie van landschappelijke inpassing dan ook voorop.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aanleg groenstructuur koppelen aan vergunningenbeleid - 2x1 rijweg - Maatregelen met betrekking tot inpassing omgeving 	<p>De inrichting is afgestemd op de functie als lokale weg.</p> <p>Vergunningen die betrekking hebben op de aanleg van lokale wegen kunnen enkel verleend worden wanneer de wenselijke lineaire groenstructuren gelijktijdig gerealiseerd worden.</p> <p>Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager minstens aantonen dat voldaan is aan volgende vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lokale wegen zijn 2x1 rijwegen; - het ontwerp van de weg wordt gesteund op een visueel samenhangend totaalbeeld van de weg in het landschap.

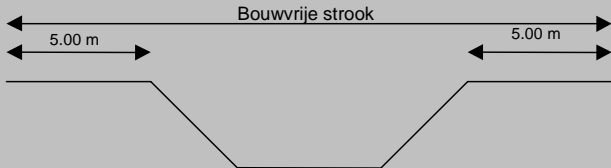
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bepalingen met betrekking tot bestemming</p> <p>Binnen het lokale wegensysteem kunnen extra wegen worden ingericht met het oog op een betere ontsluiting.</p>	<p>- Verbetering ontsluiting</p>	<p>Artikel 12 Reservatiestrook voor lokale wegenis (in overdruk)</p>  <p>Binnen de aangeduide reservatiestrook kan de lokale wegenis in functie van de ontsluiting van de uitbreiding van het bedrijventerrein gerealiseerd worden. Binnen deze zone mogen geen constructies opgericht worden, die deze bestemming kunnen hypothekeren.</p>

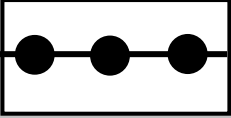
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>Artikel 13 Bestaande Waterweg</p>  <p>Het gebied is bestemd voor de aanleg, de overslag van watergebonden terreinen, het beheer en de exploitatie van waterweginfrastructuur. Tevens zijn werken en constructies in functie van de exploitatie van de kanalen toegelaten.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het stadsbestuur wenst het bedrijventerrein te herstructureren in functie van gemengde regionale bedrijvigheid en dit met behoud van de bestaande bedrijven. Binnen het GRS, alsook de voorstudie van het afbakeningsproces wordt de uitbreidingszone langsheen het kanaal expliciet voorbehouden voor water- en/of kaaigebonden bedrijven. Alle werken ter optimalisatie of verbetering van water- en of kaaigebonden bedrijvigheid zijn toegelaten.</p>	<p>- Reservatiestrook</p>	<p>Artikel 14 Reservatiegebied voor waterwegen (in overdruk)</p>  <p>De zone wordt bestemd als reservatiegebied teneinde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken in functie van waterwegeninfrastructuur. Alle werkzaamheden in het kader van herstel, heraanleg, verbreding, optimalisering of beheer van de Zuid-Willemsvaart alsook werkzaamheden in functie van aanleg, herstel en beheer van leidingstraten zijn vergunbaar.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p>		<p>Artikel 15 Tracé voor waterloop (indicatief)</p>  <p>Op het grafisch plan is indicatief het tracé van de waterloop aangeduid.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting</p> <p>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 ontwateringgrachten voor het oppervlaktewater fungeren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beek als structurerend landschappelijk en natuurlijk element 	<p>De as van de waterloop ligt op maximum 5.00 m van het aangeduide tracé. Het inbuizen van de waterloop wordt beperkt tot een strikt minimum.</p> <p>De waterloop dient ten allen tijde zichtbaar fysisch aanwezig te zijn op het terrein. De aanleg van oversteekplaatsen in de vorm van brugjes over de waterlopen is mogelijk waarbij er steeds rekening mee gehouden wordt dat de waterloop duidelijk in beeld moet worden gebracht.</p> <p>De wetgeving op de onbevaarbare waterlopen is van toepassing.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot beheer</p> <p>In functie van een duurzaam beleid is een éénduidig beheer van de waterlopen noodzakelijk. Hierbij wordt in kader van verweving met het omliggend landschap een natuurlijk beheer, vooropgesteld.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bevoegde instanties - Conform de wetgeving op de gecategoriseerde waterlopen 	<p>Het beheer van de waterlopen gebeurt volgens de wetgeving op de gecategoriseerde waterlopen.</p> <p>De waterlopen worden beheerd door één beheerder. De beheerder zal uitsluitend in functie 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> <p>Een natuurlijk beheer wordt vooropgesteld.</p>

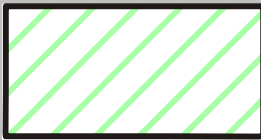
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bepalingen met betrekking tot bestemming</p> <p>In functie van onderhoud en beheer wordt een bouwvrije zone ingesteld.</p>	<p>- Bestemmen als bouwvrije zone</p>	<p>Artikel 16 Bouwvrije zone (overdruk)</p>  <p>Deze zone is een bouwvrije zone als ruimingszone bij de waterloop.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting</p> <p>Verankering van de provinciale richtlijnen.</p>		<p>In deze bouwvrije zone zijn enkel werken en handelingen toegelaten die passen binnen het beheer van het watersysteem conform het decreet van Intergaal Waterbeleid. Gebouwen en gelijkaardige constructies die dit functioneren verhinderen zijn niet toegelaten.</p> <p>Alle handelingen en werken die de landschappelijke en natuurlijke waarde van de waterloop en zijn oevers bevorderen en ondersteunen, zijn toegelaten.</p> <p>De inrichting van deze zone gebeurt conform de richtlijnen van de provincie en volgens de wetgeving op de gecategoriseerde waterlopen.</p> <p>Binnen een afstand van 5.00 m aan weerszijden van de kruin van de waterloop mogen geen nieuwe constructies, gebouwen, beplanting of afsluitingen, vergund worden behalve deze die hieronder worden aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fiets- en voetgangersverbindingen zijn mogelijk waarbij er steeds rekening mee gehouden wordt dat de waterloop duidelijk in beeld moet worden gebracht, tevens dienen desbetreffend verhardingen minstens op 2.00 m van de kruin van de waterloop te liggen; - in de oeverstrook zijn leidingen en (in voorkomend geval) verhardingen bestand tegen het overrijden van machines; - afsluitingen en afrasteringen langsheen de waterloop bevinden zich op minstens 1.00 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de oever van de waterloop en zijn zodanig opgesteld dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop; - de aanleg van oversteekplaatsen in de vorm van brugjes over de waterlopen;

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> - groenstructuren ter bevordering van landschappelijke inpassing beekvallei, deze dienen minstens op 1.50 m van de kruin van de waterloop aangeplant te worden; - aanplanting van loofbomen langs de waterloop gebeurt ofwel op een planafstand van minimaal 5.00 m vanaf de kruin van de waterloop, ofwel op een plantafstand van minimaal 1.50 m landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop maar dan met een tussenafstand van minimaal 6.00 m.  <p>The diagram illustrates a cross-section of a waterway with a trapezoidal shape. Above the waterway, a horizontal line represents the 'Bouwrijke strook' (building strip). Two double-headed arrows indicate a distance of 5.00 m from the top edge of the waterway to the start of the building strip on both the left and right sides.</p>

Informatief	Verordenend	
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bepalingen met betrekking tot bestemming</p> <p>De hoogspanningsleiding betreft een 70 KV-dubbellijn Gerdingen-Maaseik paalvakken nr 19-20, 20-21 en 21-22. Bij het vergunningsbeleid zijn volgende richtlijnen van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hogervernoemde 701KV-dubbellijn staat bestendig order spanning van 70.000 Volt. - Iedere toevallige aanraking van de geleiders, of zelfs het dicht in de nabijheid komen van de geleiders, kan erge, zelfs levensgevaarlijke gevolgen hebben. - Het gebruik van een hefkraan bij uitvoering van de bouwwerken kan zeer gevaarlijk zijn. - Ten gevolge van de horizontale uitwijkingen van de geleiders onder invloed van de wind, en het vergroten van de doorhang van de geleiders door toename van de temperatuur, is het noodzakelijk dat alle elementen en onderdelen van de hefkraan, die op voornoemde werf gebruikt worden, zich steeds op de wettelijk voorgeschreven afstand van de geleiders van de 70 kV lijn bevinden, overeenkomstig de voorschriften van "Het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties" (A.R.E.L). - Wij wijzen alle verantwoordelijkheid uitdrukkelijk van de hand bij gebeurlijke ongevallen. - Wij hebben de toestand onderzocht specifiek voor het paalvak nr. 19 - 20, 20 -21 en 21 - 22 om toe te laten werken met een hefkraan uit te voeren in deze paalvakken. - De toelaatbare hoogte van de kraan onder de geleider mag maximum 20,00 meter bedragen, gemeten vanaf het oorspronkelijk niveau van het terrein zonder grondaanvulling in het paalvak nr. 19 - 20. De horizontale afstand meet minstens 16.00 meter zijn, gemeten vanuit de aslijn van de 70 KV-lijn, tussen de masten nr. 19 - 20. - De toelaatbare hoogte van de kraan onder de geleider mag maximum 10.00 meter bedragen, gemeten vanaf het oorspronkelijk niveau van het terrein zonder grondaanvulling in het paalvak nr. 20 - 21 (zie schets langsdoorsnede). De horizontale afstand moet minstens 25,00 meter zijn, gemeten vanuit de aslijn van de 70 KV-lijn, tussen de masten nr. 20 - 21. - De toelaatbare hoogte van de kraan onder de geleider mag maximum 12,00 meter bedragen, gemeten vanaf het oorspronkelijk niveau van het terrein zonder grondaanvulling in het paalvak nr. 21 - 22 (zie schets 	<ul style="list-style-type: none"> - Juridische verankering van werkzaamheden aan bestaande hoogspanningsleiding 	<p>Artikel 17 Bestaande hoogspanningsleiding</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Dit symbool duidt het tracé aan van een bestaande hoogspanningslijn. Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het uitbaten van de hoogspanningsleiding, met inbegrip van het verplaatsen van pylonen, zijn vergunbaar.</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de leidingen en aanhorigheden niet in gedrang worden gebracht.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>langsdoorsnede). De horizontale afstand moet minstens 20,00 meter zijn, gemeten vanuit de aslijn van de 70 KV-lijn, tussen de masten nr. 21 - 22.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Om aanrijding en beschadiging te voorkomen van de mast tijdens de bouwwerken dient deze afgeboord te worden met een metalen vangrail (op circa 1,00 meter van de mast-voet te plaatsen), indien dit gevaar bestaat. - Bij de uitvoering der werken moet de eigenaar van de hefkraan op de hoogte gebracht worden om voor mogelijke ongevallen te waarschuwen. - Wij vragen met aandrang alle personen die betrokken worden bij de werken op de hogervermelde werf vooraf en tijdig te wijzen op het groot gevaar van aanraking of het dicht in de nabijheid komen van de geleiders, niet alleen voor en tijdens de uitvoering, maar ook na de uitvoering der werken. - Bij het opstellen van een TV-antenne moet ervoor gezorgd worden dat alle onderdelen van de antenne zich steeds en in alle omstandigheden op de wettelijk voorgeschreven afstand bevinden van de geleiders van de 70 kV lijn. - Zoals eerder al werd gezegd, moet rekening gehouden worden met de grotere doorhang van de geleiders bij toename van de temperatuur, en met het feit dat de geleiders horizontaal kunnen uitwijken onder invloed van de wind. - De antenne-installatie moet voldoen aan de Belgische voorschriften betreffende de metalen constructies en moet berekend en uitgevoerd worden om te weerstaan aan de maximaal voorgeschreven windkracht. - Indien het opstellen van een TV-antenne overwogen wordt, moet vooraf met onze dienst contact opgenomen worden om ons toe te laten u tijdig de nodige richtlijnen te geven. - Wij wijzen alle verantwoordelijkheid formeel van de hand voor ongevallen die rechtstreeks of onrechtstreeks zouden veroorzaakt worden door het plaatsen, het bestaan of het wegnemen van een televisie-antenne. - De 70 KV-lijn Gerdingen-Maaseik van Openbaar Nut is verklaard bij Koninklijk Besluit van 26/06/1978, onder index 7.EE/235/55509. Door deze verklaring hebben wij het recht bekomen deze 70 KV-lijn aan te leggen boven private gronden, voor het toezicht daarop te zorgen en de onderhouds- en herstellingswerken uit te voeren. <p>In de nabijheid van de hoogspanningslijn 380.023 tussen de masten 181M-185M gelden de onderstaande hoogtebeperkingen (telkens het laagste punt onder de geleiders in het aangeduide projectgebied):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor overspanning 181M-182M is de maximum toegelaten hoogte voor vaste constructies 14,40m tov het niveau van de bovenkant van de betonvoet van mast 182M. De uitzwaai bedraagt 29,00m. - Voor overspanning 182M-183M is de maximum toegelaten hoogte voor vaste constructies 8,20m tov het niveau van de bovenkant van de betonvoet van mast 182M. De uitzwaai 		

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>bedraagt 30,00m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor overspanning 183M-184M is de maximum toegelaten hoogte voor vaste constructies 11,50m tov het niveau van de bovenkant van de betonvoet van mast 184M. De uitzwaai bedraagt 26,00m. - Voor overspanning 184M-185M is de maximum toegelaten hoogte voor vaste constructies 8,00m tov het niveau van de bovenkant van de betonvoet van mast 184M. De uitzwaai bedraagt 30,00m. <p>De hoger vermelde uitzwaaizone is de zone langs weersijden vanuit de as van de hoogspanningslijn waarin de maximum toegelaten hoogte voor vaste constructies niet mag overschreden worden.</p> <p>Bij bouwaanvragen dient er steeds advies gevraagd te worden aan de bevoegde instanties.</p>		

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bepalingen met betrekking tot bestemming</p> <p>Als overgang tussen het agrarisch gebied en het specifiek regionaal bedrijventerrein Agro-industrie. Naast de visuele afscherming van de industriële ontwikkeling is de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein primordiaal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zone bestemmen als tijdelijke landschapsbuffer 	<p>Artikel 18 Zone voor landschapsbuffer</p>  <p>Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een landschapsbuffer.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot de aanleg en inrichting</p> <p>De aanleg van de landschapsbuffer is een maatregel in functie van landschappelijke inpassing, visuele afscherming alsook het garanderen van de woon- en leefkwaliteit van de omgeving.</p> <p>In het kader van landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein dient de landschapsbuffer een zo natuurlijk mogelijk karakter te hebben. Voor de aanleg is dan ook enkel streekeigen beplanting conform de aanliggende bossen en houtkanten wenselijk en bestaat hoofdzakelijk uit quercus robur (zomereik), alnus (els) en betula (berk).</p> <p>Door de groenstructuren aan te leggen conform de aanliggende houtkanten en bosstructuren, bekomt men een groenstructuur die een optimale landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein ten aanzien van de omgeving bewerkstelligt, waardoor een perfecte overgang tussen het agrarisch gebied en het bedrijventerrein bewerkstelligd wordt. In dit kader zijn onnatuurlijke ophogingen of reliëfwijzigingen niet vergunbaar.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied in functie van landschapontwikkeling zijn vergunbaar. - 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 moeten mogelijk zijn; 	<ul style="list-style-type: none"> - De landschapsbuffer is een tijdelijke maatregel - Natuurlijk karakter - Natuurlijke opbouw - Beperken van handelingen en voorzieningen i.f.v. landschapontwikkeling 	<p>De landschapsbuffer bestaat uit streekeigen beplanting conform de aanliggende natuurlijke houtkanten en bosstructuren</p> <p>De landschapsbuffer heeft een natuurlijke opbouw in overeenstemming met de natuurlijke houtkanten van de omgeving.</p> <p>Enkel volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, een stedenbouwkundige vergunning vereist is, zijn vergunbaar:</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>- kleinschalige infrastructuur gericht op het ontsluiten van het waterzuiveringsstation</p> <p>- bosbouw en landschapsontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik, waterbeheersing en ondergeschikte functies moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt;</p> <p>- Voor het waterzuiveringsstation en de overige vergunde gebouwen die heden gedeeltelijk in de landschapsbuffer komen te liggen, zijn het herstel, onderhoud, alsook nieuwbouw conform de huidige volumes toegelaten.</p> <p>- In functie van de bestaande bedrijvigheid is tevens de aanleg, onderhoud en beheer van de bestaande ontsluitingsinfrastructuur vergunbaar. Voor alle duidelijkheid dit geldt niet voor nieuwe ontsluitingsinfrastructuur, alsook niet voor infrastructuur met een openbaar karakter.</p> <p>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 moeten mogelijk zijn;</p> <p>In functie van toegangverlening naar de aanliggende agrarische functies die niet via het agrarisch gebied zelf kunnen ontsloten worden, is een onverharde toegangsweg met een minimale breedte vergunbaar.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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; <input type="checkbox"/> Het aanbrengen van één kleinschalige en beperkte verharde toegang tot de zone voor infrastructuur voor afvalwaterzuivering en dit vanuit ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein; <input type="checkbox"/> Het herstellen, aanleggen of heraanleggen van nutsleidingen. Bestaande 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; <input type="checkbox"/> Enkel instandhoudingwerken en verbouwingwerken binnen bestaande bouwvolumes, zoals omschreven in het decreet betreffende de bestaande en behoorlijk vergunde bouwvolumes, zijn toegelaten; <input type="checkbox"/> Het herstel of heraanleg van de bestaande interne ontsluitingsinfrastructuur van en naar de bestaande gebouwen binnen de landschapsbuffer. Nieuwe ontsluitingsinfrastructuur zijn niet vergunbaar; <input type="checkbox"/> De verschillende delen van de landschapsbuffer mogen niet gescheiden worden door de plaatsing van afsluitingen of hekwerk. Er mogen evenmin afsluitingen of hekwerk geplaatst worden tussen het aanliggend agrarisch gebied en de verschillende delen van de landschapsbuffer. <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 landschappelijke kenmerken van het gebied.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot het beheer</p> <p>Het beheer moet uitgevoerd worden in functie van landschapszorg in relatie tot het aanliggend coulisselandschap. In dit kader is het aangewezen om het beheer van de landschapsbuffer uit te voeren door één beheerder. Aangezien de Stad Bree beheerder is van het openbaar domein is zij de aangewezen beheerder.</p> <p>In functie van duurzaam gronden en panden beleid alsook in functie van een eventuele sturing van de gewenste ontwikkeling wordt een recht van voorkoop toegekend aan de stad Bree als beheerder van het bedrijventerrein.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - één beheerder - Zone bestemmen als tijdelijke landschapsbuffer 	<p>Het beheer van de verschillende delen van de tijdelijke landschapsbuffer (perceelsdelen) wordt na aanleg overgedragen aan één beheerder.</p> <p>Het recht van voorkoop, zoals bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening is van toepassing op het gehele gebied. In uitvoering van artikel 63 van het decreet wordt de volgorde voor de toepassing van het voorkooprecht vastgesteld als volgt:</p> <p style="text-align: center;">de stad Bree.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bepalingen met betrekking tot bestemming</p> <p>Als overgang tussen het agrarisch gebied en het gemengd regionaal bedrijventerrein, wordt in afwachting van de ontwikkeling in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Bree voor het specifiek regionaal bedrijventerrein in functie van de landschappelijke inpassing een tijdelijke landschapsbuffer aangelegd. Naast de visuele afscherming van de industriële ontwikkeling is de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein primordiaal.</p>	<p>- Zone bestemmen als tijdelijke landschapsbuffer</p>	<p>Artikel 19 Zone voor tijdelijke landschapsbuffer</p> <div data-bbox="1429 370 1688 507" style="text-align: center;"> </div> <p>Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een tijdelijke landschapsbuffer.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting</p> <p>De aanleg van de tijdelijke landschapsbuffer is een voorlopige maatregel in functie van landschappelijke inpassing, visuele afscherming alsook het garanderen van de woon- en leefkwaliteit van de aanliggende boerderij. Bij ontwikkeling van de reservatiezone in functie van een eventuele uitbreiding in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Bree mag de tijdelijke landschapsbuffer geroid en ontwikkeld worden in functie van specifieke regionale bedrijvigheid: LAG.</p>	<p>- De landschapsbuffer is een tijdelijke maatregel</p>	<p>Bij het aansnijden of het ontwikkelen van de reservatiezone voor een eventuele uitbreiding in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Bree wordt de zonering voor tijdelijke landschapsbuffer opgeheven en zijn de bepalingen van Art 19, zone voor landschapsbuffer van toepassing.</p> <p>De vormgeving van de landschapsbuffer is grafisch aangeduid op het grafisch plan en heeft een breedte van 5 meter.</p>

Informatief	Verordenend	
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Aangezien het gaat om een tijdelijke maatregel wordt de breedte van de landschapsbuffer beperkt tot 5 meter.</p> <p>In het kader van landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein dient de landschapsbuffer een zo natuurlijk mogelijk karakter te hebben. Voor de aanleg is dan ook enkel streekeigen beplanting conform de aanliggende bossen en houtkanten wenselijk en bestaat hoofdzakelijk uit quercus robur (zomereik), alnus (els) en betula (berk).</p> <p>Door de groenstructuren aan te leggen conform de aanliggende houtkanten en bosstructuren, bekomt men een groenstructuur die een optimale landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein ten aanzien van de omgeving bewerkstelligt, waardoor een perfecte overgang tussen het agrarisch gebied en het bedrijventerrein bewerkstelligd wordt. In dit kader zijn onnatuurlijke ophogingen of reliëfwijzigingen niet vergunbaar.</p> <p>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 moeten mogelijk zijn; In functie van toegangverlening naar de aanliggende agrarische functies die niet via het agrarisch gebied zelf kunnen ontsloten worden, is een onverharde toegangsweg met een minimale breedte vergunbaar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beperkte maatvoering - Natuurlijk karakter - Natuurlijke opbouw - Beperken van handelingen en voorzieningen i.f.v. landschapsontwikkeling 	<p>De landschapsbuffer bestaat uit streekeigen beplanting conform de aanliggende natuurlijke houtkanten en bosstructuren en heeft een minimale breedte van 5m.</p> <p>De landschapsbuffer heeft een natuurlijke opbouw in overeenstemming met de natuurlijke houtkanten van de omgeving. Ophogingen en reliëfwijzigingen zijn dan ook niet vergunbaar. Enkel streekeigen beplanting in overeenstemming met aanliggende natuur.</p> <p>Enkel volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, een stedenbouwkundige vergunning vereist is, zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 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; □ Het aanbrengen van kleinschalige en beperkte onverharde doorsteken, gericht op het toegankelijk maken van de nog in gebruik zijnde landbouwpercelen; <p>De verschillende delen van de tijdelijke landschapsbuffer mogen niet gescheiden worden door de plaatsing van afsluitingen of hekwerk. Er mag evenwel een transparante afsluiting geplaatst worden tussen de tijdelijke landschapsbuffer en het aanliggend reservatiegebied voor specifieke regionale bedrijvigheid.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot het beheer</p> <p>Het beheer moet uitgevoerd worden in functie van landschapszorg in relatie tot het aanliggend coulisselandschap. In dit kader is het aangewezen om het beheer van de landschapsbuffer uit te voeren door één beheerder. Aangezien de Stad Bree beheerder is van het openbaar domein is zij de aangewezen beheerder.</p> <p>In functie van duurzaam gronden en panden beleid alsook in functie van een eventuele sturing van de gewenste ontwikkeling wordt een recht van voorkoop toegekend aan de stad Bree als beheerder van het bedrijventerrein.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - één beheerder - Zone bestemmen als tijdelijke landschapsbuffer 	<p>Het beheer van de verschillende delen van de tijdelijke landschapsbuffer (perceelsdelen) wordt na aanleg overgedragen aan één beheerder.</p> <p>Het recht van voorkoop, zoals bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening is van toepassing op het gehele gebied. In uitvoering van artikel 63 van het decreet wordt de volgorde voor de toepassing van het voorkooprecht vastgesteld als volgt: de stad Bree.</p>