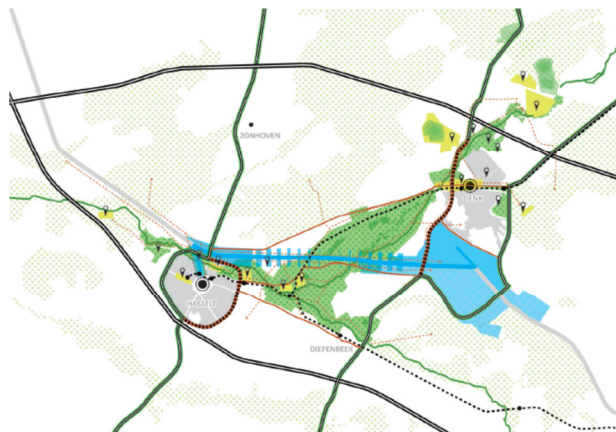


Definitief gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Hasselt - Genk



Bijlage II: stedenbouwkundige voorschriften

Definitief gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

**Afbakening Regionaalstedelijk Gebied
Hasselt - Genk**

de ontwerper

Ann Maurissen

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van _____ houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Hasselt-Genk.

de minister-president van de Vlaamse regering

de Vlaamse minister van Financiën, Begroting,
Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport

Kris Peeters

Philippe Muyters

Stedenbouwkundige voorschriften



(aanduiding in overdruk)

Deze afbakeningslijn heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 0.1 Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk

De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

Artikel 1.1 Woongebied

1.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: handel, horeca en verblijfsgelegenheden, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Het is toegelaten het terrein, zolang het niet is ingericht voor de woonfunctie, tijdelijk in te richten als een camping voor evenementen georganiseerd in de nabijheid van het gebied. De inrichting als camping wordt in de tijd beperkt tot de duur van de evenementen.

1.1.2. Alle handelingen 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. Daarbij wordt aandacht besteed aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies in combinatie met de na te streven woondichtheid van het gebied.

1.1.3. Volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- de Vijverstraat fungeert, o.m. via de Lisbloemstraat en de Rietstraat, als de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer;
- de Ranonkelstraat en de Slangbeekweg kunnen enkel gebruikt worden als ontsluiting voor langzaam verkeer;
- het gebied moet gefaseerd ontwikkeld worden;
- er wordt maximaal rekening gehouden met de bestaande kleine landschapselementen, de centrale bomenrij en de aanwezige groenelementen;
- er dient voldoende aandacht besteed te worden op het behouden en het creëren van ruimte voor water en op de mogelijkheden van natuurlijke meandering;
- er wordt voorzien in gemeenschappelijk groen;
- bij de inrichting wordt voorzien in veilige en rechtstreekse aansluitingen naar het fietsnetwerk en wandelroutes naar de haltes van openbaar vervoer. De aanleg van fietsverbindingen en het optimaliseren van de gebruikswaarde ervan gelden als bepalende randvoorwaarde voor de wijze waarop het woongebied wordt ingericht;
- de inplanting van de bebouwing gebeurt op een manier dat de mogelijke (geluids)hinder ten gevolge van de nabijgelegen N74 tot een minimum beperkt wordt;
- op het vlak van de waterhuishouding wordt een maximale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen gegarandeerd, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

1.1.4. In dit gebied kan een vergunning voor:

1° verkavelingen van ten minste tien loten, bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

2° groepswoningbouwprojecten, waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen, waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer van wie het project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

pas afgeleverd worden als binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van 40 procent.

1.1.5. Handelingen voor een project dat bepalend is voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied of vanaf 1ha en/of 25 woongelegenheden zijn alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie, opgemaakt voor het ganse gebied. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie zal ten minste aantonen hoe wordt ingespeeld op de inrichtingsprincipes zoals opgesomd in artikel 1.1.3. en 1.1.4 en op welke wijze een concrete invulling wordt gegeven aan de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen bepalingen inzake waterhuishouding, verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen en globale inrichting.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier over de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning en wordt meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 1.1.6. Bepalingen m.b.t. de ontsluiting van het gebied – gemotoriseerd verkeer

1.1.6.1 De ontsluiting gebeurt via verschillende ontsluitingswegen waaronder minstens via de Vijverstraat. Een vanuit mobiliteitsstandpunt evenwaardige en even verkeersveilige alternatieve ontsluiting is toegelaten voor zover deze minstens ook een ontsluiting via de Vijverstraat omvat.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie overig groen.

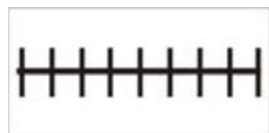
Artikel 1.2. Gemengd openruimtegebied

1.2.1 Het gebied is bestemd voor natuurbehoud, bosbouw, landbouw en recreatie. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor die functies, zijn toegelaten, met uitzondering van de oprichting van gebouwen, behoudens de overige bepalingen van dit artikel.

1.2.2 Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende handelingen toegelaten:

het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m². Verlijfsaccommodatie of horeca is niet toegelaten.

1.2.3 In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren en eventuele effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.



Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

1.2.3. Bepalingen m.b.t. ondergrondse leidingen.

1.2.3.1. In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de

aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een ondergrondse transportleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de enkelvoudige leiding en haar aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

Artikel 2.1 Woongebied

2.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: handel, horeca en verblijfsgelegenheden, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

2.1.2. Alle handelingen 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. Daarbij wordt aandacht besteed aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies in combinatie met de na te streven woondichtheid van het gebied.

2.1.3. Volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- Integratie en behoud van aanwezige KLE's, lijnrelicten, groenelementen;
- het deelgebied grenzend aan het Albertkanaal moet gefaseerd ontwikkeld worden waarbij de eerste fase aansluitend bij de Reyderstraat gesitueerd wordt. In deze eerste fase moet de toegang naar het achterliggend gebied gevrijwaard worden;
- de inplanting van de bebouwing gebeurt in het deelgebied grenzend aan het Albertkanaal op een manier dat visuele relaties met het Albertkanaal mogelijk zijn. De woningen mogen niet gebouwd worden met de achtergevel gericht naar het Albertkanaal;
- bij de invulling van het deelgebied grenzend aan het Albertkanaal moet de nodige ruimte vrijgehouden worden voor de centraal gelegen beekvallei;
- gezien de omvang van elk van de deelgebieden ten opzichte van zijn omgeving is een gefaseerde ontwikkeling aangewezen;
- er wordt voorzien in gemeenschappelijk groen;
- op het vlak van de waterhuishouding wordt een maximale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen gegarandeerd, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden;
- bij de inrichting wordt voorzien in veilige en rechtstreekse aansluitingen naar het fietsnetwerk en wandelroutes naar de haltes van openbaar vervoer. De aanleg van fietsverbindingen en het optimaliseren van de gebruikswaarde ervan gelden als bepalende randvoorwaarde voor de wijze waarop het woongebied wordt ingericht.

2.1.4 In dit gebied kan een vergunning voor:

1° verkavelingen van ten minste tien loten, bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

2° groepswoningbouwprojecten, waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen, waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer van wie het project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

pas afgeleverd worden als binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van 40 procent.

2.1.5. Handelingen voor een project dat bepalend is voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied of vanaf 1ha en/of 25 woongelegenheden zijn alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie, opgemaakt voor het ganse gebied. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie zal ten minste aantonen hoe wordt ingespeeld op de inrichtingsprincipes zoals opgesomd in artikel 2.1.3. en 2.1.4 en op welke wijze een concrete invulling wordt gegeven aan de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen bepalingen inzake waterhuishouding, verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen en globale inrichting.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier over de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning en wordt meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

2.1.6. Op de opgesomde percelen in het gebied zoals aangegeven door artikel 2.1.1 is een recht van voorkoop als bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing.

Voor het deelgebied 2a betreft het de volgende kadastrale percelen in Hasselt 12de afdeling Sie B nrs. 566B2, 566C2 en 566D2.

Voor het deelgebied grenzend aan het Albertkanaal betreft het de volgende kadastrale percelen in Hasselt 12de afdeling Sie B nrs. 380A, 380B en 380C.

Voorkooprecht wordt gegeven aan het Stadsbestuur van Hasselt .

Dit voorkooprecht geldt voor 15 jaar.



Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 2.1.7. Bepalingen m.b.t. de ontsluiting van het gebied – gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt volgens de op het grafisch plan aangeduide ontsluitingswegen. Een vanuit mobiliteitsstandpunt evenwaardige en even verkeersveilige alternatieve ontsluiting is toegelaten.



Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 2.1.8. Verbinding voor langzaam verkeer

Om functionele relaties te leggen worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.



Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Artikel 2.1.9. Bepalingen m.b.t. ondergrondse leidingen.

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een ondergrondse transportleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de

enkelvoudige leiding en haar aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

Artikel 3.1 Woongebied

3.1.1 Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: handel, horeca en verblijfsgelegenheden, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

3.1.2. Alle handelingen 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. Daarbij wordt aandacht besteed aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies in combinatie met de na te streven woondichtheid van het gebied.

3.1.3. Volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- integratie en behoud van aanwezige KLE's, lijnrechten, groenelementen;
- de inplanting van de bebouwing gebeurt op een manier dat de mogelijke (geluids)hinder ten gevolge van de nabijgelegen E313 en R71 tot een minimum wordt beperkt,
- er wordt voorzien in gemeenschappelijk groen;
- het gebied moet gefaseerd ontwikkeld worden;
- de toegang naar het deelgebied gebeurt via de Grasstraat of de ventweg van de R71;
- op het vlak van de waterhuishouding wordt een maximale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen gegarandeerd, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden;
- bij de inrichting wordt voorzien in veilige en rechtstreekse aansluitingen naar het fietsnetwerk en wandelroutes naar de haltes van openbaar vervoer. De aanleg van fietsverbindingen en het optimaliseren van de gebruikswaarde ervan gelden als bepalende randvoorwaarde voor de wijze waarop het woongebied wordt ingericht.

3.1.4. In dit gebied kan een vergunning voor:

1° verkavelingen van ten minste tien loten, bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

2° groepswoningbouwprojecten, waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen, waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer van wie het project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

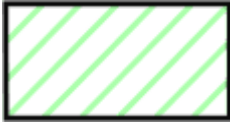
pas afgeleverd worden als binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van 40 procent.

3.1.5. Handelingen voor een project dat bepalend is voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied of vanaf 1ha en/of 25 woongelegenheden zijn alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie, opgemaakt voor het ganse gebied. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie zal ten minste aantonen hoe wordt ingespeeld op de inrichtingsprincipes zoals opgesomd in artikel 3.1.3. en 3.1.4 en op welke wijze een concrete invulling wordt gegeven aan de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen bepalingen inzake waterhuishouding, verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen en globale inrichting.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier over de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning en wordt meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande

inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Overdruk - symbolisch.

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 3.1.6. Buffer

Tussen het gebied voor wegeninfrastructuur en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

De buffer (strook/zone) wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de E313 ten opzichte van het woongebied.

De breedte van de buffer bedraagt minimum 25m.

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

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

In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren en eventuele effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.



Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 3.1.7. Bepalingen m.b.t. de ontsluiting van het gebied – gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt volgens de op het grafisch plan aangeduide ontsluitingswegen. Een vanuit mobiliteitsstandpunt evenwaardige en even verkeersveilige alternatieve ontsluiting is toegelaten.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

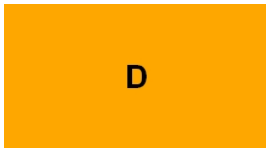
Artikel 4.1 Woongebied

4.1.1 Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: handel, horeca en verblijfsgelegenheden, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

4.1.2. Alle handelingen 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. Daarbij wordt aandacht besteed aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies in combinatie met de na te streven woondichtheid van het gebied.

4.1.3. Volgend inrichtingsprincipe dient gerespecteerd te worden:

- op het vlak van de waterhuishouding wordt een maximale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen gegarandeerd, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie recreatie.

Artikel 4.2. Gebied voor dagrecreatie

4.2.1 Het gebied is bestemd voor dagrecreatie.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn om de bestemming te realiseren, zijn toegelaten.

De inrichting van het gebied in functie van lawaaisporten is niet toegelaten.

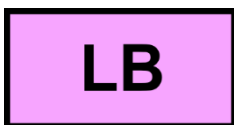
Tot de bestemming gerealiseerd is, zijn per perceel alle handelingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van de oprichting van gebouwen.

Op het vlak van de waterhuishouding wordt een maximale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen gegarandeerd, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

4.2.2 Handelingen voor een project dat bepalend is voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied of vanaf 1ha zijn alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie, opgemaakt voor het ganse deelgebied. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie zal ten minste aantonen hoe wordt ingespeeld op de principes zoals opgesomd in artikel 4.2.1 en op welke wijze een concrete invulling wordt gegeven aan de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen bepalingen inzake waterhuishouding, verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen en globale inrichting.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier over de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning en wordt meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bedrijvigheid.

Artikel 4.3. Lokaal bedrijventerrein

4.3.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;
- productie van energie of energierecuperatie;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten

Volgende activiteiten zijn toegelaten:

- Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- Een beperkte oppervlakte voor kantoren en beperkte toonzalen gekoppeld aan de activiteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteit uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn.
- Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd lokaal bedrijventerrein.
- Het bestaand plantencentrum kan behouden blijven en kan uitbreiden op het huidig ingenomen perceel.
- Binnen het lokaal bedrijventerrein kan een containerpark voor recyclage van afval toegelaten worden.

Tot de bestemming gerealiseerd is, zijn per perceel alle handelingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van de oprichting van gebouwen.

Inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn in hoeveelheden die gelijk zijn aan of groter dan aangegeven in de bijlage I, delen 1 en 2, kolom 2, van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten.

4.3.2 De bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel;
- agrarische productie;
- autonome kantooractiviteit;
- verwerking en bewerking van delfstoffen.

4.3.3 Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming, zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- het optimale gebruik van de percelen, rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;
- het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers.

De maximale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 5.000m².

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.
- Het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;
- Parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat;
- Het waterbergend vermogen van het plangebied dient zoveel mogelijk behouden te worden en het overstromingsrisico beperkt te worden;
- Impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid.

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd

worden.

In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren en eventuele effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

Daarbij moet de wateropvang door de bijkomende verharding en bebouwing worden opgevangen in de infiltratie/retentiebekkens op de bedrijfssite of gemeenschappelijk voor meerdere bedrijven op het terrein. De bufferbekkens moeten voorzien zijn van een olieafscheider en zandvang.

4.3.4. Handelingen voor een project dat bepalend is voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied of vanaf 1ha zijn alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie, opgemaakt voor het ganze deelgebied. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie zal ten minste aantonen hoe wordt ingespeeld op de principes zoals opgesomd in artikel 4.3.1. en 4.3.3 en op welke wijze een concrete invulling wordt gegeven aan de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen bepalingen inzake waterhuishouding, verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen en globale inrichting.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier over de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning en wordt meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

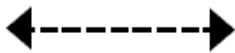


Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

4.3.5. Bepalingen m.b.t. de ontsluiting van het gebied – gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt volgens de op het grafisch plan aangeduide ontsluitingswegen. Een vanuit mobiliteitsstandpunt evenwaardige en even verkeersveilige alternatieve ontsluiting is toegelaten.

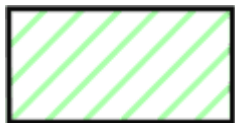


symbolische aanduiding in overdruk

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

4.3.5. Verbinding voor langzaam verkeer

Om functionele relaties te leggen moeten op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd worden voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.



Overdruk – symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 4.3.6. Buffer

Tussen de bedrijven en het aangrenzende woongebied dient een buffer van minimaal 15m te worden voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van veiligheidsrisico's.

De bufferzone wordt dicht beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen om de bedrijfsactiviteiten te bufferen ten opzichte van de aanliggende functies.

Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin zijn inbegrepen: de aanleg en het onderhoud van toegangswegen, de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding als dat om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, of waterbeheersingswerken.

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

Op het vlak van de waterhuishouding wordt een maximale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen gegarandeerd, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

Installaties voor de opwekking van hernieuwbare energie en warmte-krachtkoppeling zijn niet toegelaten.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

Artikel 5.1 Woongebied

5.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: handel, horeca en verblijfsgelegenheden, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

5.1.2 Alle handelingen 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. Daarbij wordt aandacht besteed aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies in combinatie met de na te streven woondichtheid van het gebied.

5.1.3. Volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- integratie van de bestaande landschappelijke structuren en KLE's;
- er wordt voorzien in gemeenschappelijk groen;
- het gebied moet ontwikkeld worden in meerdere fases;
- bij de invulling van het deelgebied moet rekening gehouden worden met de Trekschurenbeek die door het deelgebied loopt;
- op het vlak van de waterhuishouding wordt een maximale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen gegarandeerd, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden;
- bij de inrichting wordt voorzien in veilige en rechtstreekse aansluitingen naar het fietsnetwerk en wandelroutes naar de haltes van openbaar vervoer. De aanleg van fietsverbindingen en het optimaliseren van de gebruikswaarde ervan gelden als bepalende randvoorwaarde voor de wijze waarop het woongebied wordt ingericht.

5.1.4. In dit gebied kan een vergunning voor:

1° verkavelingen van ten minste tien loten, bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

2° groepswoningbouwprojecten, waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen, waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer van wie het project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

pas afgeleverd worden als binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van 40 procent.

5.1.5. Handelingen voor een project dat bepalend is voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied of vanaf 1ha en/of 25 woongelegenheden zijn alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie, opgemaakt voor het ganse gebied. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie zal ten minste aantonen hoe wordt ingespeeld op de inrichtingsprincipes zoals opgesomd in artikel 5.1.3. en 5.1.4 en op welke wijze een concrete invulling wordt gegeven aan de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen bepalingen inzake waterhuishouding, verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen en globale inrichting.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier over de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning en wordt meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

5.1.6. Op de opgesomde percelen in het gebied zoals aangegeven door artikel 5.1.1 is een recht van voorkoop als bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing.

Voor dit deelgebied betreft het de volgende kadastrale percelen in Hasselt 3de afdeling Sie C:

Langs de Bosstraat (noordzijde): de percelen met de nrs. 1141H, 1142R, 1150G;

Langs de Maastrichtersteenweg (zuidzijde): de percelen met de nrs. 1143E2, 1145D, 1145C, 1145B, 1146V2, 1216T, 1216S, 1225S;

Langs de Nieuwe steenweg: de percelen met de nrs. 1220L, 1220M, 1213P, 1213N, 1209X2, 1209Y2, 1213R, 1208H, 1205M, 1205K, 1208G, 1205L, 1206K, 1207B2, 1207A2;

Langs de Kiezelstraat (oostzijde): de percelen met de nrs. 1196K, 1237F, 1235H, 1235K, 1235G, 1239L, 1239K.

Voorkooprecht wordt gegeven aan het Stadsbestuur van Hasselt .

Dit voorkooprecht geldt voor 15 jaar.



Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 5.1.7. Bepalingen m.b.t. de ontsluiting van het gebied – gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt volgens de op het grafisch plan aangeduide ontsluitingswegen.

Een vanuit mobiliteitsstandpunt evenwaardige en even verkeersveilige alternatieve ontsluiting is toegelaten.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

Artikel 6.1 Woongebied

6.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: handel, horeca en verblijfgelegenheden, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Artikel 6.1.2. Alle handelingen 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. Daarbij wordt aandacht besteed aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies in combinatie met de na te streven woondichtheid van het gebied.

6.1.3. Volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- integratie van de bestaande landschappelijke structuren en KLE's ;
- er wordt voorzien in gemeenschappelijk groen;
- bij de inrichting wordt voorzien in veilige en rechtstreekse aansluitingen naar het fietsnetwerk en wandelroutes naar de haltes van openbaar vervoer. De aanleg van fietsverbindingen en het optimaliseren van de gebruikswaarde ervan gelden als bepalende randvoorwaarde voor de wijze waarop het woongebied wordt ingericht;
- op het vlak van de waterhuishouding wordt een maximale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen gegarandeerd, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden;
- het deelgebied ten zuiden en grenzend aan het Albertkanaal moet in meerdere fases ontwikkeld worden;
- bij de invulling van het deelgebied ten zuiden en grenzend aan het Albertkanaal moet rekening worden gehouden met het geklasseerde monument, De bebouwing mag de erfgoedwaarde niet in het gedrang brengen.

6.1.4. In dit gebied kan een vergunning voor:

1° verkavelingen van ten minste tien loten, bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

2° groepswoningbouwprojecten, waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen, waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer van wie het project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

pas afgeleverd worden als binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van 40 procent.

6.1.5. Handelingen voor een project dat bepalend is voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied of vanaf 1ha en/of 25 woongelegenheden zijn alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie, opgemaakt voor het ganse gebied. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie zal ten minste aantonen hoe wordt ingespeeld op de inrichtingsprincipes zoals opgesomd in artikel 6.1.3. en 6.1.4 en op welke wijze een concrete invulling wordt gegeven aan de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen bepalingen inzake waterhuishouding, verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen en globale inrichting.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier over de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning en wordt meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

6.1.6. Op de opgesomde percelen in het gebied zoals aangegeven door artikel 6.1.1 is een recht van voorkoop als bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing.

Voor het deelgebied 6h betreft het de kadastrale percelen in Hasselt 3de afdeling Sie C: 949S2 en 958S

Voor het deelgebied 6hg Noord betreft het de volgende kadastrale percelen in Hasselt 3de afdeling Sie C: de percelen nrs. 314B, 318B, 319C2, 319a2, 319D2, 363W, 315C, 316M; 361N2, 361L2, 361N, 361H2, 361F2, 360D, 348F en 347V.

Voorkooprecht wordt gegeven aan het Stadsbestuur van Hasselt .

Dit voorkooprecht geldt voor 15 jaar.



Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

6.1.7. Bepalingen m.b.t. de ontsluiting van het gebied – gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt volgens de op het grafisch plan aangeduide ontsluitingswegen. Een vanuit mobiliteitsstandpunt evenwaardige en even verkeersveilige alternatieve ontsluiting is toegelaten.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie overig groen.

Artikel 6.2. Gemengd open ruimtegebied

6.2.1. Het gebied is bestemd als gemengd open ruimte gebied, er gelden de voorschriften van artikel 6.2.2., 6.2.3. en 6.2.4. Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.

6.2.2. Het gebied is bestemd voor natuurbehoud, bosbouw, landbouw en recreatie. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor die functies, zijn toegelaten, met uitzondering van de oprichting van gebouwen, behoudens de bepalingen van artikel 6.2.3. en 6.2.4.

6.2.3. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende handelingen toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m². Verblijfsaccommodatie of horeca is niet toegelaten.

6.2.4. Voor zover de bestemming van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht, is het toegelaten bestaande woningen te verbouwen binnen het vergunde volume, op voorwaarde dat (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (de woning wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen); en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft.

Indien een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

Het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

Herbouw binnen hetzelfde bouwvolume is enkel vergunbaar indien de woning geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de aanvrager en op voorwaarde dat (1) de woning voor de vernieling of beschadiging niet verkrot was, (2) de woning volgens het bevolkingsregister in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging werd bewoond; (3) de aanvraag ten laatste binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag gebeurt; (4) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft. Indien het bestaande bouwvolume vóór de vernieling of beschadiging meer bedroeg dan 1.000 m³, wordt de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

6.2.5 In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren en eventuele effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

Artikel 7.1. Woongebied

7.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: handel, horeca en verblijfsgelegenheden, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

7.1.2. Alle handelingen 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.

7.1.3. Volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- integratie van de bestaande landschappelijke structuren en KLE's;
- er wordt voorzien in gemeenschappelijk groen;
- bij de inrichting wordt voorzien in veilige en rechtstreekse aansluitingen naar het fietsnetwerk en wandelroutes naar de haltes van openbaar vervoer. De aanleg van fietsverbindingen en het optimaliseren van de gebruikswaarde ervan gelden als bepalende randvoorwaarde voor de wijze waarop het woongebied wordt ingericht;
- op het vlak van de waterhuishouding wordt een maximale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen gegarandeerd, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

7.1.4. In dit gebied kan een vergunning voor:

1° verkavelingen van ten minste tien loten, bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

2° groepswoningbouwprojecten, waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen, waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer van wie het project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

pas afgeleverd worden als binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van 20 procent.

7.1.5. Handelingen voor een project dat bepalend is voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied of vanaf 1ha en/of 25 woongelegenheden zijn alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie, opgemaakt voor het ganse gebied. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie zal ten minste aantonen hoe wordt ingespeeld op de inrichtingsprincipes zoals opgesomd in artikel 7.1.3. en 7.1.4 en op welke wijze een concrete invulling wordt gegeven aan de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen bepalingen inzake waterhuishouding, verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen en globale inrichting.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier over de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning en wordt meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

7.1.6. Op de percelen in het gebied zoals aangegeven door artikel 7.1.1 is een recht van voorkoop als bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing.

Voorkooprecht wordt gegeven aan het Stadsbestuur van Genk.

Dit voorkooprecht geldt voor 15 jaar.

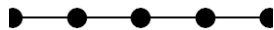


Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

7.1.7. Bepalingen m.b.t. de ontsluiting van het gebied – gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt volgens de op het grafisch plan aangeduide ontsluitingswegen. Een vanuit mobiliteitsstandpunt evenwaardige en even verkeersveilige alternatieve ontsluiting is toegelaten.



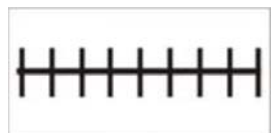
Overdruk - symbolisch.

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 7.1.8. Hoogspanningsleiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.



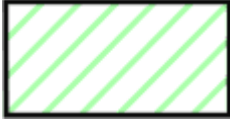
Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Artikel 7.1.9. Ondergrondse leidingen

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een ondergrondse transportleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de enkelvoudige leiding en haar aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.



Overdruk - symbolisch.

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 7.1.10. Buffer

Tussen het gebied voor wegeninfrastructuur en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing of afstand.

De buffer (strook/zone) wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de E314 ten opzichte van het woongebied.

De breedte van de buffer bedraagt minimum 25m.

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

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

Op het vlak van de waterhuishouding wordt een maximale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen gegarandeerd, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

Artikel 8.1 Woongebied

8.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: handel, horeca en verblijfsgelegenheden, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

8.1.2 Alle handelingen 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. Daarbij wordt aandacht besteed aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies in combinatie met de na te streven woondichtheid van het gebied.

8.1.3. Volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- ruimtelijke integratie van de bestaande landschappelijke structuren en KLE's in de globale inrichting van het gebied;
- bij de ontwikkeling van het woongebied Sledderlo moeten minimaal 2 zichtassen voorzien worden die de visuele relatie garanderen tussen het bosgebied en het naastliggende valleigebied van de Kaatsbeek;
- er wordt voorzien in gemeenschappelijk groen;
- er wordt een maximale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden;
- bij de inrichting wordt voorzien in veilige en rechtstreekse aansluitingen naar het fietsnetwerk en wandelroutes naar de haltes van openbaar vervoer. De aanleg van fietsverbindingen en het optimaliseren van de gebruikswaarde ervan gelden als bepalende randvoorwaarde voor de wijze waarop het woongebied wordt ingericht.

8.1.4. In dit gebied kan een vergunning voor:

1° verkavelingen van ten minste tien loten, bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

2° groepswoningbouwprojecten, waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen, waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer van wie het project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

pas afgeleverd worden als binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van 20 procent.

8.1.5. Handelingen voor een project dat bepalend is voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied of vanaf 1ha en/of 25 woongelegenheden zijn alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie, opgemaakt voor het ganse gebied. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie zal ten minste aantonen hoe wordt ingespeeld op de inrichtingsprincipes zoals opgesomd in artikel 8.1.3. en 8.1.4 en hoe de waterhuishouding wordt geregeld. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier over de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning en wordt meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

8.1.6. Op de percelen in het gebied zoals aangegeven door artikel 8.1.1. is een recht van voorkoop als bedoeld in de Vlaamse

Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing.

Voorkooprecht wordt gegeven aan het Stadsbestuur van Genk.

Dit voorkooprecht geldt voor 15 jaar.



symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

8.1.7. Ecologische corridor

Binnen het woongebied ten oosten van de Wintergroenstraat moeten minstens drie groencorridors voorzien worden die de woonlobben van elkaar scheiden. De groencorridors hebben een gezamenlijke oppervlakte van minstens 60.000 m².

De ecologische corridor wordt ingericht met het oog op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is.

Binnen het geheel van de zones gebeurt een uitdunning op een ongelijkmatige manier. De kroonprojectie van het bomenbestand bedraagt minimaal 20%.

Bepaalde bebouwing en verhardingen in functie van het naast gelegen te ontwikkelen woongebied zijn toegelaten, voor zover het aaneengesloten karakter en de belevingswaarde als groene verbinding van de ecologische corridor daardoor niet in het gedrang komt.

Inrichtingen voor recreatief medegebruik zijn toegelaten, voor zover ze ten dienste staan van de natuurbeleving.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.

Op het vlak van de waterhuishouding wordt een maximale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen gegarandeerd, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

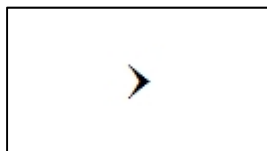


Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

8.1.8. Bepalingen m.b.t. de ontsluiting van het gebied – gemotoriseerd verkeer.

Bij ontwikkeling van het gebied Terboek moet de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van het gebied via de Boekveltstraat verlopen.



symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

8.1.9. assen met gemeenschappelijk groen

Binnen de zone voor ecologische corridor worden assen met gemeenschappelijk groen gecreëerd. Het gemeenschappelijk groen legt de link tussen het bos en de Kaetsbeek en wordt zodanig ingericht dat de groenstructuur functioneert als een ecologische corridor tussen beide.

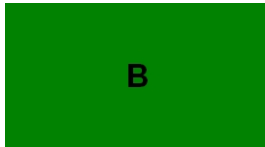
De assen bestaan uit gemeenschappelijk groen, met een oppervlakte van 15% à 20% van de bruto oppervlakte van de woonwijken, met een minimale breedte van 12m.

Het bestaande bomenbestand ondergaat een selectieve kap, tot een kroonprojectie bekomen wordt tussen 0% en 50%.

Binnen het gemeenschappelijk groen zijn volgende uitrustingen toegestaan:

- speelinrichtingen, met een maximale verharde oppervlakte van 150m² per deelzone
- inrichtingen voor de opvang, de buffer en de vertraagde afvoer van het oppervlaktewater, afkomstig van de woonerven

De aanleg van het gemeenschappelijk groen is een voorwaarde voor de ontwikkeling van de naastgelegen woonvelden.



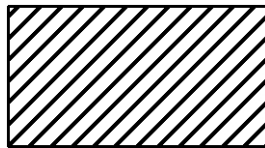
Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bos.

Artikel 8.2. Bosgebied

8.2.1 Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos, zijn toegelaten. De oprichting van constructies die dienstig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos, zijn toegelaten.

8.2.2. Tot de bestemming gerealiseerd is, zijn per perceel alle handelingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van de oprichting van gebouwen.



symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

8.2.3. Zone voor bospaden en voorzieningen

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos en voor voorzieningen in functie van het wonen, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is.

Deze gebieden worden ingericht door op een gelijkmatige manier een selectieve uitdunning van het bestaande bomenbestand uit te voeren waarbij minstens 20% van de kruinprojectie van het huidige bomenbestand behouden blijft en waardoor deze gebieden als meer open plekken in het bos ervaren worden.

Binnen het gebied zijn beperkte voorzieningen ten behoeve van recreatie toegelaten.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.

Op de koppen van de zone voor bospaden, grenzende aan de woonzones, zijn gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen ondersteunend voor de woonfunctie of wijkondersteunende voorzieningen toegelaten;

Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten, voor zover het boskarakter van de omgeving niet in het gedrang komt.

Op het vlak van de waterhuishouding wordt een maximale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen gegarandeerd, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

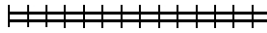


Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

8.2.4. bospaden

Onverharde verbindingen voor zacht verkeer. Verlichting langsheen deze paden is mogelijk. Paden hebben een breedte van maximum 3 meter. Er is geen gemotoriseerd verkeer toegestaan, met uitzondering van dienstverkeer.



Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Art. 8.3. Ondergrondse leidingstrook

8.3.1. In het gebied, aangeduid met deze overdruk zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van ondergrondse transportleidingen en hun aanhorigheden. Nieuwe leidingen worden gerealiseerd met het oog op het optimale ruimtegebruik van de leidingstrook. De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de leidingen en hun aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'natuur en reservaat'.

Artikel 8.4. Natuurgebied

8.4.1 Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.

Alle handelingen nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

In het natuurgebied is de aanleg van wandel- en fietspaden toegelaten in functie van een netwerk voor langzaam verkeer gericht op de bereikbaarheid van voetgangers en fietsers van de nabijgelegen woonwijken en valleigebieden.

Bij de aanleg van fiets- en wandelpaden moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de landschappelijke integratie
- de afstemming van de schaal van de constructie op de schaal van het omringende gebied
- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

8.4.2. Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast;

- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen;
zijn toegelaten.

De in artikel 8.4.1 genoemde werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen niet doen afnemen.

Op het vlak van de waterhuishouding wordt een maximale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen gegarandeerd, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.



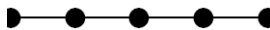
Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 8.5. Bepalingen m.b.t. de ontsluiting van het gebied – gemotoriseerd verkeer

De hoofdontsluiting van het gebied voor gemotoriseerd verkeer wordt voorzien via een nieuw aan te leggen stedelijke wijkbus.

Bij de inrichting en het beheer van de infrastructuurwerken worden de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd.



Overdruk - symbolisch.

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 8.6. Hoogspanningsleiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie lijninfrastructuur.

Artikel 8.7. Gebied voor weginfrastructuur

8.7.1. Dit gebied is bestemd voor weginfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

Artikel 9.1 Woongebied

9.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: handel, horeca en verblijfsgelegenheden, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Enkel woningen en woongebouwen voor wat betreft de grootte en inrichting geschikt voor studenten- en docentenhuisvesting zijn toegelaten. De woningen- en gebouwentypologie wordt afgestemd op de huisvestingsnoden van de hogeschool- en universiteitscampus Diepenbeek.

9.1.2 Alle handelingen 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. Daarbij wordt aandacht besteed aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies in combinatie met de na te streven woondichtheid van het gebied.

9.1.3. Volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- integratie van de bestaande groenelementen;
- er wordt voorzien in gemeenschappelijk groen;
- bij de inrichting wordt voorzien in veilige en rechtstreekse aansluitingen naar het fietsnetwerk en wandelroutes naar de haltes van openbaar vervoer. De aanleg van fietsverbindingen en het optimaliseren van de gebruikswaarde ervan gelden als bepalende randvoorwaarde voor de wijze waarop het woongebied wordt ingericht;
- op het vlak van de waterhuishouding wordt een maximale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen gegarandeerd, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

9.1.4. In dit gebied kan een vergunning voor:

1° verkavelingen van ten minste tien loten, bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

2° groepswoningbouwprojecten, waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen, waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer van wie het project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

pas afgeleverd worden als binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van 40 procent.

9.1.5. Handelingen voor een project dat bepalend is voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied of vanaf 1ha en/of 25 woongelegenheden zijn alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie, opgemaakt voor het ganse gebied.. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie zal ten minste aantonen hoe wordt ingespeeld op de inrichtingsprincipes zoals opgesomd in artikel 9.1.3. en 9.14 en hoe de waterhuishouding wordt geregeld. Hierbij worden een maximale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier over de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning en wordt meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 9.1.6. Bepalingen m.b.t. de ontsluiting van het gebied – gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt volgens de op het grafisch plan aangeduide ontsluitingswegen. Een vanuit mobiliteitsstandpunt evenwaardige en even verkeersveilige alternatieve ontsluiting is toegelaten.

T

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Artikel 10.1. Specifiek regionaal bedrijventerrein voor transport, distributie en logistiek

10.1.1. Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- op- en overslag, voorraadbeheer, groeppage, fysieke distributie en logistiek;
- ondersteunende dienstverlenende bedrijven gericht op transport, distributie en logistiek;
- installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie;
- inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 3 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 zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn toegelaten voor zover ze voldoen aan de in Vlaanderen gehanteerde risicocriteria.

Bovenstaande activiteiten zijn enkel toegestaan voor zover uit de aanvraag blijkt dat er geen verlaging van de grondwatertafel optreedt in het aansluitende natuurgebied.

Enkel een droge ontginning wordt toegestaan voorafgaand aan en in functie van de ontwikkeling van regionaal bedrijventerrein. Er wordt geen ontginning toegestaan in zone voor buffer.

Bedrijfsvestigingen kunnen slechts worden toegestaan voor zover het om geluidsarme bedrijven gaat. De inplanting van parkeerplaatsen, koel- of verwarmingsinstallaties of andere geluidsproducerende activiteiten aan de achterzijde van de gebouwen is niet toegelaten.

Bij de realisatie van het terrein wordt gebruik gemaakt van laaggeplaatste en neerwaartse gerichte armaturen en zodanig gepositioneerd dat de impact op de omgevende natuur zo beperkt mogelijk blijft. Verlichting van terreinen wordt zo veel als mogelijk vermeden door zo weinig mogelijk plaatsen te verlichten en door de oordeelkundige inplanting van de gebouwen.

10.1.2. De volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:

- productie en verwerking van goederen;
- autonome kantoren;
- kleinhandel.

10.1.3. Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het regionaal bedrijventerrein, zijn toegelaten.

10.1.4. Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit transport, distributie en logistiek van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn.

10.1.5. Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten

10.1.6. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;
- het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers

10.1.7. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren en eventuele

effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

Daarbij moet de wateropvang door de bijkomende verharding en bebouwing worden opgevangen in de infiltratie/retentiebekkens op de bedrijfsite of gemeenschappelijk voor meerdere bedrijven op het terrein. De bufferbekkens moeten voorzien zijn van een olieafscheider en zandvang.

Bij de inrichting van het bedrijventerrein moet het bestaande hoogteverschil op een geleidelijke manier opgevangen worden. Er mogen geen bruuske reliëfvergangen ontstaan tussen de bedrijven en de niet vergraven gronden.

10.1.8. Handelingen voor een project bepalend is voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied zijn alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie toont onder meer aan op welke wijze een concrete invulling wordt gegeven aan de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen bepalingen inzake ontsluiting, waterhuishouding, verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen, globale inrichting, verlichting en buffering.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier over de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning en wordt meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 10.1.9. Buffer

10.1.9.1. Tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing.

De breedte van de buffer, ten noorden en ten zuiden van het projectgebied, bedraagt minimum 25m. Grenzend aan het natuurgebied (art. 10.2) heeft de buffer een breedte van 50m.

De buffer t.o.v. het aanliggende natuurgebied heeft een natuurlijke rand en behoudt het aanwezige reliëf.

Er wordt geen ontginning toegestaan in de buffer.

De buffer behoud maximaal het bestaande bomenareaal, dat aansluit bij het natuurgebied.

De buffer (strook/zone) bestaat uit streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

10.1.9.2. Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin is inbegrepen de aanleg en het onderhoud van toegangswegen, i.k.v. onderhoud of beheer van de buffer, de aanleg en onderhoud van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of van waterbeheersingswerken.

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

10.1.9.4. In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren en eventuele effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.



Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 10.1.10. Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting van het bedrijventerrein voor gemotoriseerd verkeer gebeurt uitsluitend via één as, geënt op de Mercuriuslaan, al dan niet voorzien van een veilige fiets- en voetgangersontsluiting.

Voor fietsverkeer en voetgangers kunnen bovendien meerdere afzonderlijke ontsluitingen worden voorzien.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie natuur en reservaat.

Artikel 10.2. Natuurgebied

10.2.1. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en het bos.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden, zijn toegelaten.

De inrichting van het gebied bestaat uit een naadloze aansluiting op het aanpalende natuurgebied.

In het gebied mogen geen constructies opgericht worden die het gebied afschermen van het aangrenzende natuurgebied en incorporeren bij het bedrijventerrein. Het gebied wordt zo ingericht dat het toegankelijk is vanuit het aanpalende natuurgebied tenzij dit niet wenselijk is:

- o.w.v. het herstel en versterken van de natuurwaarde van het gebied;
- o.w.v. veiligheidsredenen (vb. bij ontginning, brandgevaar, ...).

De gronden zijn zo ingericht dat het gebied de beoogde natuurfunctie optimaal kan vervullen.



Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 10.3. Hoogspanningsleiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.

KH

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie "bedrijvigheid".

Artikel 11.1 specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel.

11.1.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met als hoofdactiviteit middelschalige en grootschalige kleinhandel.

Het betreffen individuele middelschalige winkels of concentraties van middelschalige winkels voor zover het ruimtebehoevende kleinhandelszaken betreffen die omwille van hun omvang niet mogelijk zijn in het kerngebied en die complementair zijn ten opzichte van de handel in het centrum.

De minimum oppervlakte van de handelsactiviteit is 600m² brutovloeroppervlakte;

Installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie zijn toegelaten.

Eén grootschalige supermarkt is toegelaten. Eén reclamezuil met een maximale bouwhoogte van 35 meter is toegestaan.

De niet bebouwde ruimte moet ingericht worden als kwalitatieve buitenruimte in functie van personeelsparking, laden- en lossen of als groencorridor (artikel 11.1.9.1). De niet benutte onbebouwde ruimte moet ingericht worden als groencorridor. De parking moet één geheel vormen met de inrichting voor laden en lossen. Laden en lossen is enkel vergunbaar ter hoogte van de gevels die rechtstreeks gerelateerd zijn aan de ontsluitingweg voor laden en lossen. Alle elementen t.b.v. laden en lossen moeten visueel afgeschermd worden van de kwalitatieve buitenruimte.

De structuur van de zone wordt gerealiseerd door middel van noord-zuidgerichte inpassing van de grootschalige bouwvolumes. Door de volumes zo in te passen is het mogelijk om de groenstructuur van de steilrand van het Kempisch plateau binnen te trekken in de zone.

Ten noorden van de centrale as dienen 3 groene vingers van minstens 20m en één groene vinger van minstens 10m breed van noord naar zuid gerealiseerd.

Ten zuiden van de esplanade dienen 2 groene vingers van minimum 20m breed van noord naar zuid gerealiseerd. De groene vingers ten noorden en ten zuiden van de esplanade worden in elkaars verlengde aangelegd.

Deze groene vingers worden ingericht volgens de voorschriften van artikel 11.1.9.1 groencorridor.

Om de groene vingers te versterken alsook een visuele buffer te bekomen ten aanzien van de eventuele laad- en loszone of de personeelsparking moet de niet bebouwde ruimte ingericht worden in functie van de aanliggende groencorridors.

Bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten die niet aan de hierboven geformuleerde bepalingen voldoen kunnen behouden blijven, onderhoud- en instandhoudingswerken zijn mogelijk. Verbouwen, herbouwen en uitbreiden is niet mogelijk.

Als de gemeenten voor een deel of delen van dit gebied een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opmaakt, krijgen de voorschriften van dat plan, na de goedkeuring ervan, voorrang op de voorschriften opgenomen in dit plan.

11.1.2 Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het regionaal bedrijventerrein, zijn toegelaten.

11.1.3 Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

11.1.4 Volgende functies en activiteiten zijn niet toegelaten:

- industriële productie en verwerking van goederen;
- bedrijvigheid met betrekking tot de bewerking en verwerking van grondstoffen;
- bedrijvigheid met betrekking tot op- en overslag en fysieke distributie;
- afvalverwerking en recyclage;
- het stapelen van goederen in open lucht;
- overnachtingsaccommodatie;
- het aanleggen van parkeerplaatsen langs de ontsluitingsweg
- autonome kantoren
- Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware

ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

11.1.5 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren en eventuele effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

Daarbij moet de wateropvang door de bijkomende verharding en bebouwing worden opgevangen in de infiltratie/retentiebekkens op de bedrijfssite of gemeenschappelijk voor meerdere bedrijven op het terrein. De bufferbekkens moeten voorzien zijn van een olieafscheider en zandvang.

11.1.6. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- parkeermogelijkheden voor de bezoekers

11.1.7 Handelingen voor een project dat bepalend is voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied zijn alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie toont onder meer aan op welke wijze een concrete invulling wordt gegeven aan de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen bepalingen inzake groenaanleg, buffering, ontsluiting, waterhuishouding, verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen, globale inrichting, zuinig ruimtegebruik en parkeren.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier over de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning en wordt meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 11.1.8 groencorridor en landschapsbuffer

11.1.8.1 inrichting groencorridor

Langsheen de Hondeskulstraat dient een groencorridor van minimaal 30m breed aangelegd te worden.

De groencorridor is bestemd voor instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een kwaliteitsvolle groencorridor.

In de groencorridor is de aanleg van een ontsluitingsweg voor hulpdiensten toegelaten voor zover de aanleg gebeurt in gestabiliseerd gras- en/of heidevegetatie.

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 en voldoen aan onder vermelde bepalingen:

- De inrichting uitgaat van de bestaande natuurlijke en landschappelijke waarden van de bestaande aanplant;
- De inrichting een ruimtelijke verweving tussen de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid voor kleinhandel bewerkstelligt met de natuurlijke waarden van de Kempische steilrand;
- De inrichting beeldbepalend is;
- De inrichting voldoende buffering garandeert betreffende licht en zichthinder van en naar de site;
- De inrichting een migratie van fauna niet hypothekeert;
- De aanplant van de beplanting in volledige overeenstemming is met de natuurlijke en fysische opbouw van de aanliggende landschapswaarde van de Kempische steilrand.
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die enkel gericht is op het toegankelijk maken van de groencorridors in functie van de zwakke weggebruiker;

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen zijn niet toegelaten:

- ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer (met uitzondering van nooddiensten)
- het inrichten van parkeervoorzieningen
- buitenopslag van goederen;
- containers;
- afsluitingen en poorten.

Bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten (gebouwgedeeltes) gelegen in de zone groencorridor die niet aan de hierboven geformuleerde bepalingen voldoen kunnen behouden blijven. Verbouwen, herbouwen en uitbreiden in de zone voor groencorridor is niet mogelijk.

Het uitbreiden van het gedeelte van bestaande gebouwen gelegen buiten de bestemmingszone 'groencorridor en landschapsbuffer' is toegelaten.

Bij een grondige verbouwing of (ver)nieuwbouw van het gebouwgedeelte gelegen binnen de zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel dient het gedeelte van het gebouw dat gelegen is in de bestemmingszone groencorridor en landschapsbuffer gesloopt en dient de groencorridor aangelegd.

11.1.8.2 Inrichting landschapsbuffer

Langsheen de noordelijke zijde van het gebied dient een landschapsbuffer van minimaal 10 meter breed aangelegd te worden.

Het bestaande bedrijf (perceel 956r6) dat gelegen is in deze zone kan tijdelijk behouden blijven. Bij stopzetting van de huidige activiteiten en wanneer wordt overgegaan tot nieuwbouw moet tegelijk ook de op het grafisch plan aangeduide buffer worden gerealiseerd.

Verbouwen van het bestaande gebouw is toegestaan, uitbreiding ervan is niet toegestaan.

De zone wordt ingericht voor visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van veiligheidsrisico's van de zone voor specifieke bedrijvigheid voor kleinhandel ten opzichte van de aanliggende Kempische steilrand .

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 en voldoen aan onder vermelde bepalingen:

- De inrichting gaat uit van de bestaande natuurlijke en landschappelijke waarden van de bestaande aanplant en de aanvullende aanplant wordt enkel aangewend voor visuele afscherming ;
- De inrichting een ruimtelijke verweving tussen de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid voor kleinhandel bewerkstelligt met de natuurlijke waarden van de Kempische steilrand;
- De inrichting beeldbepalend is;
- De inrichting voldoende buffering garandeert betreffende licht en zichthinder van en naar de site;
- De inrichting een migratie van fauna niet hypothekeert;
- De aanplant van de beplanting in volledige overeenstemming is met de natuurlijke en fysische opbouw van de aanliggende landschapswaarde van de Kempische steilrand.

Volgende werken zijn niet toegelaten:

- Met uitzondering van een fiets- en voetpad, de aanleg, onderhoud en beheer van constructies
- Het opslaan van goederen en/of producten
- Het inrichten van parkeervoorzieningen
- Reliëfwijzigingen die het rooien van de bestaande aanplant vereisen..



Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 11.1.10 Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting van het bedrijventerrein voor gemotoriseerd verkeer gebeurt uitsluitend via de bestaande wegenis naar de Zuiderring.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie "overig groen".

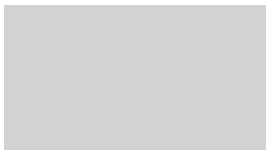
Artikel 11.2 parkzone

11.2.1 Inrichting parkzone

Het gebied wordt ingericht als een park. Dit gebied heeft ook een sociale functie.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie, het onderhoud en het beheer van de bestemming en voorzieningen voor park, buffering en/of infiltratie van hemelwater, zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voldoen aan onder vermelde voorschriften:

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en tuinaanleg nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie lijninfrastructuur.

Artikel 11.4 Gebied voor weginfrastructuur en centrale as

11.4.1. De zone t.h.v. de Hondeskuilstraat is bestemd voor weginfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.

11.4.2 De centrale zone (te midden van de kleinhandelszone en oost-west gericht) moet worden ingericht en beheerd als een kwalitatief hoogstaande, langgerekte esplanade voor zwakke weggebruikers.

Gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van de hulpdiensten, is slechts toegestaan op drie plaatsen (ter hoogte van de kruisingen met de ontsluitingswegen).

De inrichting van de zone dient qua materiaalgebruik en vormgeving in zijn totaliteit één homogeen geheel te vormen.

Doorsteken voor gemotoriseerd verkeer moeten beperkt zijn tot maximum 3, alsook beperkt tot een maximale breedte van 4m.

SA

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie "bedrijvigheid".

Artikel 12.1 Gebied voor stedelijke activiteiten

12.1.1 Het gebied is bestemd voor openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen, bedrijven, kantoren en recreatieve voorzieningen.

Inzake het bestaande slachthuis gelden volgende specifieke bepalingen:

Enkel het in stand houden en onderhouden van de bestaande gebouwen en constructies is toegelaten en dit uiterlijk tot 14 juni 2021.

Alle werken en handelingen nodig voor het uitbaten van deze activiteit kunnen slechts vergund worden wanneer aan elk van de volgende voorwaarden voldaan wordt:

- het totale bouwvolume mag niet uitbreiden. Enkel een beperkte uitbreiding tot max 2% van het bestaande bouwvolume kan toegestaan worden wanneer dit noodzakelijk is ten behoeve van brandveiligheid of milieuhygiëne
- de totale oppervlakte aan verharding mag niet toenemen ten opzichte van de huidige bestaande oppervlakte.

Vernieuwbouw kan enkel bij overmacht toegestaan worden wanneer minder dan de helft van de infrastructuur heropgebouwd moet worden.

Binnen het jaar volgend op het stopzetten van de activiteiten van het slachthuis en en uiterlijk op 14 juni 2021 moeten alle gebouwen en constructies afgebroken zijn. De terreinen moeten tevens ingericht worden met het oog op het realiseren van bestemming.

De inrichting van het zuidwestelijk gedeelte, gelegen ten zuiden van de Europalaan en ten westen van de Stiemerbeek is in eerste instantie gericht op het versterken van de natuurlijke en ecologische infrastructuur van de Stiemerbeekvallei. Er is slechts een beperkte en bescheiden bebouwing toegelaten in functie van de toeristische en recreatieve beleving van het landschap.

De inrichting van het geheel dient een kwalitatieve afwerking naar de omgeving toe te krijgen. De inrichting dient altijd in relatie tot de omgeving ontworpen te worden.

12.1.2. Volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten:

- wonen
- horeca
- kleinhandel behorend bij en complementair aan de toegelaten activiteiten
- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van de toegelaten activiteiten
- installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie

Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten.

12.1.3. De ontwikkeling van het hele gebied moet als geheel een architecturaal hoogwaardige uitwerking krijgen. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de architecturale kwaliteit als aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de site als geheel.

De inrichting gebeurt met het oog op het verhogen van de natuurwaarden van de steilrand en de Stiemerbeekvallei door het integreren en versterken van de aanwezige natuurwaarden en kwaliteiten.

12.1.4. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- het organiseren van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers

12.1.5. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Daarbij moet de wateropvang door de bijkomende verharding en bebouwing worden opgevangen in de infiltratie/retentiebekkens op de site of gemeenschappelijk voor meerdere gebouwen op het terrein. De bufferbekkens moeten voorzien zijn van een olieafscheider en zandvang.

12.1.6. In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en

buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren en eventuele effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

12.1.7. Handelingen voor een project dat bepalend is voor het gebied of een project van minstens 1000 m² brutovloeroppervlakte zijn alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie toont onder meer aan op welke wijze een concrete invulling wordt gegeven aan de in de stedenbouwkundige voorschriften van de dienstzone en het natuurgebied opgenomen bepalingen inzake zuinig ruimtegebruik, inrichting en groenaanleg, verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen, de globale inrichting, parkeren en architecturale samenhang.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier over de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning en wordt meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie "reservaat en natuur".

Artikel 12.2 Natuurontwikkelingsgebied Stiemer en Steilrand

12.2.1 Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen.

Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

12.2.2 Inrichting

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar:

1. Werken, handelingen en inrichtingen die nodig of nuttig zijn voor het uitbaten van de waterzuiveringsinstallatie van het slachthuis zolang de activiteit uitgeoefend wordt;
2. Werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van periodieke overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover deze worden uitgevoerd volgens de technieken van natuurtechnische milieubouw en passen binnen een integraal waterbeheer;

Eventuele terreinwerken kunnen enkel toegestaan worden wanneer deze conform zijn aan de bepalingen van het natuurrichtplan.

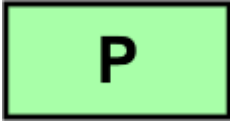
12.2.3. Inzake het bestaande dierenasiel gelden volgende specifieke bepalingen:

Enkel het in stand houden en onderhouden van de bestaande gebouwen en constructies is toegelaten en dit uiterlijk tot 14 juni 2021.

Alle werken en handelingen nodig voor het uitbaten van deze activiteit kunnen slechts vergund worden wanneer aan elk van de volgende voorwaarden voldaan wordt:

- het totale bouwvolume mag niet uitbreiden. Enkel een beperkte uitbreiding tot max 2% van het bestaande bouwvolume kan toegestaan worden wanneer dit noodzakelijk is ten behoeve van brandveiligheid of milieuhygiëne
 - de totale oppervlakte aan verharding mag niet toenemen ten opzichte van de huidige bestaande oppervlakte.
- Vernieuwbouw kan enkel bij overmacht toegestaan worden wanneer minder dan de helft van de infrastructuur heropgebouwd moet worden.

Binnen het jaar volgend op het stopzetten van de activiteiten van het dierenasiel en uiterlijk op 14 juni 2021 moeten alle gebouwen en constructies afgebroken zijn. De terreinen moeten tevens ingericht worden met het oog op het realiseren van bestemming.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.

Artikel 13.1 Parkgebied

13.1.1. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie.

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.

13.1.2. Binnen het gebied is landbouw een ondergeschikte functie. Werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de bestaande landbouwactiviteiten zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies.

13.1.3. Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen;

zijn toegelaten.

De in artikel 13.1.1 en volgende genoemde werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen niet doen afnemen en voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw



Aanduiding in overdruk

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.

13.1.4. overdruk natuurverwevingsgebied

Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuurbehoud en recreatie nevensgeschikt zijn.

In het als natuurverwevingsgebied in overdruk aangeduide gebied gelden de volgende bijkomende bepalingen:

- De voor functie recreatie vermelde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden.
- Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is niet toegelaten.
- Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschapsvoorzieningen – nutsvoorzieningen'.

Artikel 13.2. Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen

13.2.1. Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, specifiek voor universiteits- en hogeschoolcampus en voor daarbij behorende bedrijven waarvan de hoofdactiviteit gericht is op fundamenteel en/of

toegepast onderzoek, en/of ontwikkeling, waarbij ook een beperkte serieproductie die kadert in de ontwikkelings- en onderzoeksactiviteiten is toegelaten.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en de daarmee samenhangende onderzoeks- en ontwikkelingsbedrijven zijn toegelaten.

13.2.2. Daarnaast zijn de volgende hoofdactiviteiten of bedrijven toegelaten:

- dienstverlenende bedrijven die ondersteuning bieden aan bedrijven die fundamenteel en/of toegepast onderzoek uitvoeren;
- ondersteunende kantoor-, congres- of expositiefaciliteiten
- recreatie en sport- of fitnessfaciliteiten ten behoeve van het personeel en studenten
- horeca en beperkte kleinhandel in functie van het personeel en studenten
- productie van hernieuwbare energie, energierecuperatie of warmtekrachtkoppeling;

inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 3 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 zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn toegelaten voor zover ze voldoen aan de in Vlaanderen gehanteerde risicocriteria.

Om het parkachtig karakter van het wetenschapspark te bewaren gelden de volgende aandachtspunten:

- het weren van de circulatie van zwaar verkeer in het wetenschapspark
- de ruimte-inname moet beperkt blijven en zoveel mogelijk ingeschreven zijn in de gebouwen van het wetenschapspark (circulatie van vracht- en bestelwagens dient zoveel mogelijk in de (eventueel ondergrondse-) gebouwen te gebeuren.

13.2.3. De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- autonome kantoren;
- autonome klein- en groothandel
- transportbedrijven

13.2.4. De invulling van de verschillende deelzones van dit gebied dient gefaseerd te gebeuren.

Fase 1 bestaat uit het verder verdichten van de bestaande campus.

Fase 2. Deelzone Rooierheideraster.

Fase 3. Deelzone ten zuiden van Rooierheideraster

Fase 4. Ten zuiden van de Demer

De ontwikkeling van fase 2 is mogelijk nadat de verdichtingsmogelijkheden in de bestaande campus (fase 1) zijn benut.

De ontwikkeling van fase 3 en fase 4 is mogelijk nadat 80% van de voorgaande fase, respectievelijk fase 2 en fase 3 ingevuld werd. Voor fase 4 geldt bovendien dat de ontwikkeling pas mogelijk is nadat de ontsluiting ervan naar de Universiteitslaan is gerealiseerd. De ontwikkeling van fase 4 en de ontsluiting kan ook gelijktijdig in één gezamenlijk project gebeuren.

13.2.5. Een inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in onderwijs- en bedrijfsgebouwen, is toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

13.2.6. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming, zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
 - de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;
- het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers

13.2.7. Volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- de ontsluiting van de campus voor gemotoriseerd verkeer gebeurt naar de Universiteitslaan.
- doorheen het wetenschapspark wordt een netwerk voorzien voor langzaam verkeer gericht op de bereikbaarheid van voetgangers en fietsers; er worden kwalitatieve verbindingen voorzien tussen alle onderdelen van de campus, de Spartacushaltes, de Demer- en Stiemervallei en de woonomgeving.
- parkeren wordt hetzij geïncorporeerd in de bedrijfsgebouwen, hetzij in parkeergebouwen; een beperkt aantal parkeerplaatsen voor bezoekers kan bovengronds ingericht worden;
- de niet bebouwde ruimte wordt zoveel mogelijk voorzien in een aaneengesloten geheel zodat een parkstructuur kan ontstaan in samenhang met de omgeving; de in het gebied bestaande groenelementen wordt zoveel mogelijk behouden; bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt;



Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Artikel 13.2.8. Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

De hoofdontsluiting van de campus voor gemotoriseerd verkeer gebeurt naar de Universiteitslaan.

- Bijkomende dienstingangen zowel naar de Universiteitslaan als naar lokale wegen zijn toegelaten in functie van hulpdiensten. Deze dienstingangen kunnen niet gebruikt worden voor het dagdagelijkse functioneren van het terrein, zoals voor leveringen.



Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 13.2.9. Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

De realisatie van één of meerdere verbindingen tussen de bestaande campus en de zone ten zuiden van de Demer (vierde ontwikkelingsfase) van de universiteitscampus is toegelaten voor zover de natuur – en landschapswaarden van de Demervallei daarmee niet in het gedrang wordt gebracht.

13.2.10. Bij vergunningsaanvragen voor een nieuwe fase van de campus wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie zal aantonen hoe wordt ingespeeld op de bepalingen van het geheel van de campus en de Demervallei. De inrichtingsstudie toont onder meer aan op welke wijze een concrete invulling wordt gegeven aan de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen bepalingen inzake groenaanleg, ontsluiting, waterhuishouding, verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen, globale inrichting, zuinig ruimtegebruik en parkeren.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

13.2.11. In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren en eventuele effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

13.2.12. In het gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets en voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Ophogingen het gebied zijn enkel toegelaten voor zover ze gecompenseerd worden met afgravingen elders binnen het plangebied en voor zover deze afgravingen het verlies aan waterbuffering volledig compenseren.

Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;

- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

De in artikel 13.2.1. tot 13.2.3. en 13.2.5 genoemde werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

Het oppompen van grondwater of oppervlaktewater uit de waterlopen is verboden. Het waterbergend en –afvoerend vermogen van het bestaande grachtenstelsel mag niet verminderd worden.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur'

Artikel 13.3 Gebied voor spoorinfrastructuur

13.3.1. Dit gebied is bestemd voor tram- en spoorweginfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van die tram- en spoorweginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende en parallelle infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

13.3.2 Na aanleg van de infrastructuur kunnen voor het gedeelte van de zone dat voorlopig niet werd benut, de voorschriften van de naastliggende bestemming toegepast worden.

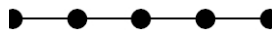


Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

Artikel 13.4 Woongebied

Artikel 13.4.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: handel, horeca en verblijfsgelegenheden, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Artikel 13.4.2 Alle handelingen 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. Daarbij wordt aandacht besteed aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies in combinatie met de na te streven woondichtheid van het gebied.



Overdruk - symbolisch.

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 13.6 Hoogspanningsleiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.

SA

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Artikel 14.1. Gebied voor stedelijke activiteiten

14.1.1 Het gebied is bestemd voor grootschalige recreatieve voorzieningen, voor dynamische en actieve vrijetijdsbestedingen zoals activiteiten voor sportbeoefening en meer sport- en recreatiegebonden doe-activiteiten zoals fitness, bowling, speelzalen en discotheken, de aanleg en exploitatie van een voetbalstadion en grootschalige kleinhandel.

Het betreffen individuele grootschalige winkels of concentraties van grootschalige winkels voor zover het ruimtebehoevende kleinhandelzaken betreffen en deze complementair zijn ten opzichte van de handel in het centrum.

Enkel handel die moeilijk verweefbaar is in de kernstad kan zich hier vestigen.

Bestaande vergunde handelzaken die niet voldoen aan de voorschriften kunnen behouden blijven. Verbouwen, herbouwen en beperkte uitbreidingen (10% van vergunde handelsoppervlakte) zijn mogelijk.

Minimale omvang van 1000 m² brutoverkoopsoppervlakte bebouwd oppervlak per winkel. De totale brutoverkoopsoppervlakte bedraagt nooit meer dan 15.000m².

Complementaire activiteiten welke functioneel verbonden kunnen worden met het stadion en sport- en recreatie in de brede zin kunnen eveneens als hoofdbestemming worden toegelaten. Het betreffen onder meer gerelateerde diensten, gemeenschapsvoorzieningen, horeca, conferentie- en seminarieruimten, wellness en beauty...

Installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie zijn toegelaten.

De niet bebouwde delen alsook de aangrenzende publieke ruimte en parkeerruimten moeten eveneens deel zijn van de vergunningsaanvraag.

Alle parkeerterreinen moeten kwalitatief ingericht worden met aandacht voor groenvoorzieningen en randinfrastructuur. De parkeerterreinen gericht op een weinig intensief gebruik moeten informeel aangelegd worden met een overwegend onverharde groene gebieden en waterbuffering. Het parkeren in functie van de voorziene activiteiten dient opgevangen binnen de contouren van het deelplan.

Een aanvraag voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van parkeerplaatsen voor auto's moet een bedrijfsvervoerplan bevatten dat maatregelen bevat om de mobiliteitsimpact van de activiteiten te beperken en maatregelen voor een modalshift van de auto naar vervoerswijzen met een lagere mobiliteitsimpact.

Sterk verkeersgenererende activiteiten kunnen pas ontwikkeld worden als de woonomgeving volledig wordt ontlast van doorgaand verkeer, m.a.w. als de nieuwe ontsluitingsweg is uitgevoerd.

Zodra de nieuwe ontsluitingsweg is aangelegd is er geen doorgaand verkeer meer mogelijk via de Lucien Londotstraat/Opglabbekezavel.

14.1.2 Volgende functies en activiteiten zijn niet toegelaten:

- autonome kantoren;
- wonen;
- industriële productie en verwerking van goederen
- bedrijvigheid met betrekking tot de bewerking en verwerking van grondstoffen
- bedrijvigheid met betrekking tot op- en overslag en fysieke distributie
- afvalverwerking en recycling
- activiteiten met een hoge emissie (geluid, afvalwater, luchtverontreiniging...)

14.1.3. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren en eventuele effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

14.1.4. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;

- parkeermogelijkheden voor de bezoekers

14.1.5 inrichting en bebouwing

De publieke toegangen van gebouwen moeten voorzien aan de zijde van de publieke verblijfsruimte.

Een tijdelijke invulling als parkeerterrein kan toegelaten worden wanneer:

- de terreinen vrij blijven van bebouwing
- de terreininame ruimtelijk aanvaardbaar is en geen afbreuk doet aan de belendende activiteiten

De gevels gericht op de publieke verblijfsruimte moeten een sterke ruimtelijke relatie met deze ruimte aangaan.

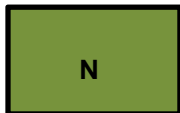
De inrichting van het geheel dient een kwalitatieve afwerking naar de omgeving toe te krijgen. De inrichting dient altijd in relatie tot de omgeving ontworpen te worden.

14.1.6 Eén inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte is toegelaten. Integratie in een bedrijfsgebouw is verplicht. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

14.1.7. Handelingen voor een project dat bepalend is voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied of een project van minstens 1000 m² brutovloeroppervlakte zijn alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie toont onder meer aan op welke wijze een concrete invulling wordt gegeven aan de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen bepalingen inzake toegankelijkheid, zuinig ruimtegebruik, inrichting en groenaanleg, waterhuishouding, verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen en globale inrichting parkeren en architecturale samenhang.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier over de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning en wordt meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie "reservaat en natuur".

14.2 Natuurgebied

14.2.1 Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen.

Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.



Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 14.2.2 Ontsluiting gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer

De hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is geënt op de N76.

Sterk verkeersgenererende activiteiten kunnen pas ontwikkeld worden als de woonomgeving volledig wordt ontlast van doorgaand verkeer, m.a.w. als de nieuwe ontsluitingsweg is uitgevoerd.

Zodra de nieuwe ontsluitingsweg is aangelegd is er geen doorgaand verkeer meer mogelijk via de Lucien Londotstraat/Opglabbekerzavel.

In dit gebied moet eveneens voorzien worden in een hoogwaardige en verkeersveilige fietsverbinding.

KH

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie "bedrijvigheid".

Artikel 15.1 specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel

15.1.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met als hoofdactiviteit grootschalige kleinhandel.

Het betreffen individuele grootschalige winkels voor zover het ruimtebehoevende kleinhandelszaken betreffen die omwille van de schaal en/of ruimtelijke dynamiek moeilijk in de kernstad geïntegreerd kunnen worden. De handelszaken dienen complementair te zijn ten opzichte van de handel in het centrum.

In de zone ten noorden van de dreef is een woonwarenhuis toegestaan met een maximale bruto vloeroppervlakte van 39.000m².

In de zone ten zuiden van de dreef kan één grootschalig retailgebouw, eventueel opgedeeld in maximum 5 retailwinkels van minimaal 600m² met een totale maximale bruto vloeroppervlakte van 6000m² complementair aan de grootschalige handel in de zone ten noorden van de dreef toegestaan worden. De vestiging van de complementaire retailwinkels zonder de realisatie van een woonwarenhuis is niet toegestaan.

De ontsluiting van de kleinhandelszone gebeurt via de zone voor infrastructuur en zonder toegang te nemen via de Biezenstraat en de oude Truierbaan.

15.1.2. Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het woonwarenhuis, zijn toegelaten voor zover ze in het woonwarenhuis worden geïntegreerd en er ruimtelijk en functioneel één geheel mee vormen.

Installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie zijn toegelaten.

15.1.3 Volgende functies en activiteiten zijn niet toegelaten:

- industriële productie en verwerking van goederen;
- bedrijvigheid met betrekking tot de bewerking en verwerking van grondstoffen;
- bedrijvigheid met betrekking tot op- en overslag en fysieke distributie;
- afvalverwerking en recyclage;
- het stapelen van goederen in open lucht;
- overnachtingsaccommodatie;
- autonome kantoren;
- handelszaken gespecialiseerd in voedingssector, mode (schoenen en kledingszaken) en super- & hupermarkten

15.1.4. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;
- het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers

15.1.5. Bebouwing dient evenwijdig of loodrecht op de dreef geplaatst te worden.

Eén reclamezuil met een maximale bouwhoogte van 35 meter is toegestaan. De plaatsing van bijkomende afzonderlijke reclame op de site is uitgesloten.

Een aanvraag voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van parkeerplaatsen voor auto's moet een bedrijfsvervoerplan bevatten dat maatregelen bevat om de mobiliteitsimpact van de activiteiten te beperken en maatregelen voor een modalschift van de auto naar vervoerswijzen met een lagere mobiliteitsimpact.

15.1.6. Volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- maximaal behoud en versterken van de aanwezige waardevolle kleine landschapselementen;
- kwalitatieve landschappelijk inpassing van de parking en de gebouwen; de kleinzone moet als een landschapkamer worden ingericht; een ingegroeide parking moet aangelegd worden; de groenvoorzieningen dienen over de volledige parkeerzone gelijkmatig verspreid te worden zodat een algemeen beeld van een landschappelijke parking ontstaat. Er wordt minimum 1 boomvak voorzien per 10 parkeerplaatsen. Deze aanplantingen kunnen worden geclusterd en verspreid over het hele plangebied. Flankerende maatregelen ter bescherming van de boomvakken tegen gemotoriseerd verkeer zijn verplicht.

- waardevolle bomen dienen te worden geïnventariseerd en maximaal behouden te worden;
- nieuwe groenvoorzieningen zijn streekeigen en worden maximaal afgestemd op de bestaande groenvoorzieningen in het plangebied (KLE's);
- maximaal behoud van de percelingsstructuur;
- landschappelijke inpassing van langzaam verkeer verbindingen;
- de handelsfunctie moet zo ingepland en georganiseerd worden dat de hinder voor de woonfunctie tot een minimum wordt herleid;
- langsheen de zuidzijde van de Runksterdreef kan ter hoogte van de Biezenstraat een draadafsluiting of een effectieve groenafsluiting geplaatst worden.
- de parking kan multifunctioneel ingezet worden i.f.v. recreatie (in de zuidelijke landbouwgebieden).

15.1.7. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

De wateropvang door de bijkomende verharding en bebouwing wordt opgevangen in de infiltratie/retentiebekkens op de bedrijfssite. De bufferbekkens moeten worden voorzien van een olieafscheider en zandvang.

In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren en eventuele effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

15.1.8. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie toont onder meer aan op welke wijze een concrete invulling wordt gegeven aan de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen bepalingen inzake waterhuishouding, verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen, globale inrichting en inrichting van de parking en buffers.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 15.1.9. Kasteeldreef

Volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- maximaal behoud en integratie van historische kasteeldreef (Runksterstraat); Daar waar de dreef onvolledig is dient deze aangevuld te worden met gelijkaardige bomen.
- ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer doorheen de dreef is niet toegestaan. Het inschakelen van de dreefstructuur voor langzaam verkeer is mogelijk, minimale onderbrekingen worden hiervoor toegestaan
- een plaatselijke doorbreking van de historische kasteeldreef (Runksterstraat) i.f.v. interne ontsluiting op twee plaatsen is toegestaan en gebeurt op een kwalitatieve manier zonder het dreef karakter in het gedrang te brengen.



Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 15.1.10. Buffer

15.1.10.1 Tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende zones wordt een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing, geluidsafscherming, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's.

De buffer (strook/zone) wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

De breedte van de buffer bedraagt minimum 25m.

15.1.10.1.2 Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin is inbegrepen de aanleg en het onderhoud van toegangswegen alsook de aanleg en onderhoud van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of van waterbeheersingswerken.

Strikt noodzakelijk onverharde doorsteken van de bufferzone ten behoeve van erftoegangen op aanpalende percelen zijn toegelaten.

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

De uitvoering van de buffer geldt als voorwaarde voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning van de kleinhandelszone na inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

15.1.10.4. In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren en eventuele effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie lijninfrastructuur.

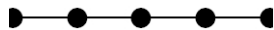
Artikel 15.2. Gebied voor weginfrastructuur

15.2.1. Dit gebied is bestemd voor weginfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.

De ontsluiting van de kleinhandelszone gebeurt via de zone voor infrastructuur en zonder toegang te nemen via de Biezenstraat en de oude Truierbaan.



Overdruk - symbolisch.

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 15.4. Hoogspanningsleiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.

G

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'recreatie'.

Artikel 16.1 Gebied voor golfterrein

16.1.1 Het gebied is bestemd voor de aanleg en de exploitatie van een golfterrein.

Gebruik van het gebied voor andere sporten en laagdynamisch recreatief medegebruik is toegelaten voor zover dit de exploitatie van het golfterrein niet in het gedrang brengt.

Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg of exploitatie van een golfterrein en andere ermee verenigbare sporten zijn toegelaten, onverminderd de bepalingen omtrent de zone in overdruk voor bebouwing en infrastructuur in relatie tot het golfterrein.

Slopen van bestaande constructies is toegelaten.

Voor zover de ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en de exploitatie van het golfterrein niet in het gedrang wordt gebracht zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen eveneens toegelaten:

- 1° het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, natuureducatie of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- 2° de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu en van de landschapswaarden;
- 3° het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;

16.1.2. Waterhuishouding

In het gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets en voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Ophogingen het gebied zijn enkel toegelaten voor zover ze gecompenseerd worden met afgravingen elders binnen het plangebied en voor zover deze afgravingen het verlies aan waterbuffering volledig compenseren.

Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

De in artikel 16.1.1 en 16.1.3 tot 16.1.7 genoemde werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

Het oppompen van grondwater of oppervlaktewater uit de waterlopen is verboden. Het waterbergend en –afvoerend vermogen van het bestaande stelsel van rivier- en beekvalleien mag niet verminderd worden.

16.1.3. ontwerp golfbanen

In het gebied kan een 27-holes golfterrein met de bijbehorende voorzieningen aangelegd worden. De overige ruimte moet ingericht worden als een publiek toegankelijke groene ruimte voor recreatief medegebruik.

De volgende inrichtingsprincipes dienen minimaal gerespecteerd:

- Aandacht voor veiligheid en minimale functionele scheiding;
- Maatregelen om de impact van de golfactiviteiten op de omgeving te beperken;
- Groenvolumes tussen het golfterrein en bestaande woningen zoals langs de Kiezelstraat moeten behouden blijven met het oog op de buffering van omliggende woningen.
- Toegang voor auto's blijft beperkt tot de bereikbaarheid van de zones met overdruk 'bebouwing en infrastructuur in relatie tot het golfterrein'. De toegang voor autoverkeer gebeurt uitsluitend via de Boksbeemdenstraat;

- Alle wegen en paden moeten voor iedereen, op elk tijdstip toegankelijk worden gehouden voor niet gemotoriseerd verkeer.
- De verlichting van de driving range mag enkel met neerwaartse verlichting gebeuren.

De inplanting van windturbines en infrastructuur voor energieopwekking is toegestaan in een zone grenzend aan de Boksbeemdenstraat met een breedte van 100 meter vanaf de langsracht. De inplanting van windturbines is toegelaten voor zover deze een visuele eenheid vormen met de bestaande turbines.



aanduiding in overdruk

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 16.1.4. Natuurverweving

Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuurbehoud en recreatie nevensgeschikt zijn.

In het als natuurverwevingsgebied in overdruk aangeduide gebied gelden de volgende bijkomende bepalingen:

- 1° De voor functie recreatie vermelde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden.
- 2° Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.



aanduiding in overdruk

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 16.1.5. Bebouwing en infrastructuur in relatie tot het golfterrein en bestaande woningen

Bepalingen bebouwing en infrastructuur in relatie tot het golfterrein

Gebouwen, verhardingen en verharde parkings voor de exploitatie van het golfterrein die een vloeroppervlakte hebben groter dan 25m², zijn enkel toegelaten in de zones aangeduid in overdruk. De ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van deze gebouwen en constructies op de omgeving wordt geminimaliseerd.

Verhardingen en verharde parkings dienen:

- hetzij aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen;
- hetzij een afzonderlijke afvoer van hemelwater te voorzien waarvan de overloop wordt aangesloten op de in art. 16.2 bedoelde waterpartijen.

De overloop van de hemelwaterputten van de gebouwen dient aangesloten te worden op de in art. 16.2 bedoelde waterpartijen.

In deze zone is neerwaarts gerichte verlichting toegestaan.



symbolische aanduiding in overdruk

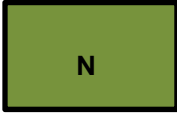
Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 16.1.7. Verbinding voor langzaam verkeer

Om functionele relaties te leggen worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.

In elke fase moet de aanwezigheid van een verbinding voor langzaam verkeer gegarandeerd zijn. In fase twee kan de ligging van de verbinding voor langzaam verkeer worden gewijzigd.

De publiek toegankelijke verbinding tussen het Albertkanaal, de Kieselstraat en de Koning Boudewijnlaan moet voor iedereen, op elk tijdstip toegankelijk worden gehouden voor niet gemotoriseerd verkeer.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie "reservaat en natuur".

Artikel 16.2 Natuurgebied

16.2.1. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen.

Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'recreatie'.

Artikel 17.1 Recreatiegebied

17.1.1 Het gebied is bestemd voor recreatie. Zowel dagrecreatie als verblijfsrecreatie is toegelaten.

Het inplanten van een camping is niet toegelaten.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten.

De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:

- de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

17.1.2 Inrichting van het gebied

In het gebied zijn alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming recreatie toegelaten.

Bebouwing en verharding, dus met inbegrip van parking, mag de 40 procent van de oppervlakte niet overschrijden. Het gedeelte dat niet wordt bebouwd en niet wordt verhard wordt ingericht als een parkachtige omgeving.

Er kan gebouwd worden in meerdere lagen met een maximum van 15 meter. In functie van artistieke objecten kan een hoogte van 27 meter toegelaten worden.

Parkeergelegenheden worden voorzien als een onderdeel van de gebouwen of ondergronds.

Een aanvraag voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van parkeerplaatsen voor auto's moet een bedrijfsvervoerplan bevatten dat maatregelen bevat om de mobiliteitsimpact van de activiteiten te beperken en maatregelen voor een modaalshift van de auto naar vervoerswijzen met een lage mobiliteitsimpact.

Binnen het te verhardende of te bebouwen gedeelte is de inplanting van windturbines en infrastructuur voor energieopwekking toegestaan.

Op het vlak van de waterhuishouding wordt een maximale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen gegarandeerd, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

Binnen het niet verharde gedeelte wordt ten minste een derde van de oppervlakte ingericht in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden. De inrichting gebeurt met toepassing van de technieken van de natuurtechnische milieubouw.

Ophogingen in het gebied zijn enkel toegelaten voor zover ze gecompenseerd worden met afgravingen elders binnen het plangebied en voor zover deze afgravingen het verlies aan waterbuffering volledig compenseren.

Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

De ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van de toegelaten werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen op de omgeving wordt geminimaliseerd.

17.1.3 Inrichtingsstudie

Handelingen voor een project dat bepalend is voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied of vanaf 1ha zijn alleen toegelaten voor zover de aanvragen een inrichtingsstudie omvatten. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft aan op welke wijze het project beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften inzake waterhuishouding, verzegelingsgraad in combinatie met

voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen en globale inrichting van het plangebied

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier over de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning en wordt meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

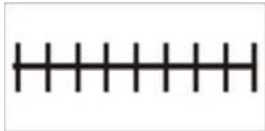


Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 17.1.4. Bepalingen m.b.t. de ontsluiting van het gebied – gemotoriseerd verkeer (symbolische aanduiding)

De hoofdontsluiting van het gebied voor gemotoriseerd verkeer wordt voorzien via de Marcel Habetslaan.

Er kunnen meerdere (neven-)ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer zijn in het plangebied. Langsheen de Meeuwerstraat kan er enkel een nevenontsluiting komen ten zuiden van de kruising met de Peerdsmeer. Deze nevenontsluiting kan enkel dienen voor leveringen en algemene diensten in dat deel van het plangebied.



Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Artikel 17.1.5. Bepalingen m.b.t. ondergrondse leidingen.

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een ondergrondse transportleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de enkelvoudige leiding en haar aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschapsvoorzieningen – nutsvoorzieningen'.

Artikel 18.1. Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen

18.1.1. Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, meer bepaald voor een ziekenhuis en zorginstelling met bijbehorende voorzieningen, met inbegrip van onderzoek- en onderwijsvoorzieningen en ondersteunende voorzieningen noodzakelijk voor het functioneren van een ziekenhuis en zorginstelling.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, meer bepaald voor een ziekenhuis en zorginstelling zijn toegelaten.

Een aanvraag voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van parkeerplaatsen voor auto's moet een bedrijfsvervoerplan bevatten dat maatregelen bevat om de mobiliteitsimpact van de activiteiten te beperken en maatregelen voor een modaalshift van de auto naar vervoerswijzen met een lagere mobiliteitsimpact.

18.1.2. Handelingen in functie van dienstverlenende bedrijven die ondersteuning bieden aan de in het gebied gevestigde gemeenschapsvoorzieningen zijn eveneens toegelaten.

18.1.3. Handelingen in functie van kleinhandel, recreatie en horeca voorzieningen zijn toegelaten voor zover zij in dienst staan van het personeel, de patiënten en de bezoekers van de in het gebied gevestigde gemeenschapsvoorzieningen.

18.1.4. Autonome kantooractiviteiten zijn niet toegelaten.

18.1.5. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming, zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- nieuwe ontwikkelingen moeten maximaal aansluiten bij de bestaande bebouwing;
- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen in het gebied;
- het groeperen en organiseren in het gebied van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers

De ontwikkelingen worden voorzien in twee fasen:

- eerste fase: uitbreidingen en ontwikkelingen ten oosten of ten westen van de bestaande ziekenhuisinfrastructuur; ontwikkelingen ten noorden aansluitend op en in de directe omgeving van de Schabartstraat;
- tweede fase: ontwikkelingen aansluitend op de ontwikkelingen ten noorden van de Schabartstraat. Bij de ontwikkeling van de tweede fase moeten de meest waardevolle groen- en natuurelementen minstens behouden blijven.

18.1.6. Volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- er wordt maximaal rekening gehouden met het bestaande terreinprofiel
- maximaal behoud en versterken van de aanwezige waardevolle groen- en natuurelementen
- nieuwe bebouwing dient maximaal aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, er dient eerst uitgebreid te worden ter hoogte van de bestaande bebouwing
- De inrichting van het geheel dient een kwalitatieve afwerking naar de omgeving toe te krijgen. De inrichting dient altijd in relatie tot de omgeving ontworpen te worden.

18.1.7. In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren en eventuele effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

De wateropvang door de bijkomende verharding en bebouwing wordt opgevangen in de infiltratie/retentiebekkens op de bedrijfssite. De bufferbekkens moeten worden voorzien van een olieafscheider en zandvang.

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

18.1.8. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied of van minstens 1000 m² brutovloeroppervlakte wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief

document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie toont onder meer aan op welke wijze een concrete invulling wordt gegeven aan de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen bepalingen.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

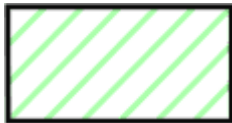
Artikel 18.1.9 Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

De hoofdontsluiting van het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nutsvoorzieningen gebeurt via de Schabartstraat die aansluit op de N750 (Oosterring).

Nieuwe infrastructuur dient maximaal aan te sluiten op de bestaande infrastructuur met het oog op het zoveel mogelijk behouden van de bestaande bebouwing.

Bijkomende afzonderlijke diensttoegangen zijn toegelaten voor zover de verkeersveiligheid daardoor niet in het gedrang wordt gebracht.

Bijkomende toegangen naar de N750 zijn niet toegelaten.



Overdruk - symbolisch.

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 18.2 Buffer


Tussen het ziekenhuis en de Oosterring wordt in een buffer voorzien. De buffer heeft een breedte van minimum 25 meter en moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing of afstand.

De buffer (strook/zone) wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de Oosterring ten opzichte van het ziekenhuis.

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

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren en eventuele effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschapsvoorzieningen – nutsvoorzieningen'.

Artikel 19.1. Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen

19.1.1. Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, meer bepaald voor een ziekenhuis en zorginstelling met bijbehorende voorzieningen, met inbegrip van onderzoek- en onderwijsvoorzieningen en ondersteunende voorzieningen noodzakelijk voor het functioneren van een ziekenhuis en zorginstelling.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, meer bepaald voor een ziekenhuis en zorginstelling zijn toegelaten.

Een aanvraag voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van parkeerplaatsen voor auto's moet een bedrijfsvervoerplan bevatten dat maatregelen bevat om de mobiliteitsimpact van de activiteiten te beperken en maatregelen voor een modal shift van de auto naar vervoerswijzen met een lagere mobiliteitsimpact.

19.1.2. Handelingen in functie van dienstverlenende bedrijven die ondersteuning bieden aan de in het gebied gevestigde gemeenschapsvoorzieningen zijn eveneens toegelaten.

19.1.3. Handelingen in functie van kleinhandel, recreatie en horeca voorzieningen zijn toegelaten voor zover zij in dienst staan van het personeel, de patiënten en de bezoekers van de in het gebied gevestigde gemeenschapsvoorzieningen.

19.1.4. Autonome kantooractiviteiten zijn niet toegelaten.

19.1.5. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming, zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij zijn volgende inrichtingsprincipes van toepassing:

- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- nieuwe ontwikkelingen moeten maximaal aansluiten bij de bestaande bebouwing;
- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen in het gebied;
- het groeperen en organiseren in het gebied van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers

19.1.6. Volgende inrichtingsprincipes zijn van toepassing:

- maximaal de helft van de oppervlakte van het gebied kan bebouwd of verhard worden
- er wordt maximaal rekening gehouden met het bestaande terreinprofiel
- maximaal behoud en versterken van de aanwezige waardevolle groen- en natuur elementen
- voorzien van een groenstructuur ten oosten en ten westen binnen het plangebied
- nieuwe bebouwing dient maximaal aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, er dient eerst uitgebreid te worden ter hoogte van de bestaande bebouwing
- De inrichting van het geheel dient een kwalitatieve afwerking naar de omgeving toe te krijgen. De inrichting dient altijd in relatie tot de omgeving ontworpen te worden.

19.1.7. In functie van de waterhuishouding wordt een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren en eventuele effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

De wateropvang door de bijkomende verharding en bebouwing wordt opgevangen in de infiltratie/retentiebekkens op de bedrijfssite. De bufferbekkens moeten worden voorzien van een olieafscheider en zandvang.

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

19.1.8. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied of van minstens 1000 m² brutovloeroppervlakte wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie toont onder meer aan op welke wijze een concrete invulling wordt gegeven aan de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen bepalingen.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 19.1.9. Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied, of een uitbreiding van minstens 1000 m² brutovloeroppervlakte moeten voorzien in een verkeersveilige ontsluiting van het gebied voor autoverkeer via een parallelweg ter hoogte van de E313 en via de R71. De huidige ontsluiting kan behouden blijven zolang geen bepalend project wordt gerealiseerd dat bepalend is voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het gebied of geen uitbreiding van minstens 1000 m².

Bijkomende (dienst)toegangen voor hulpdiensten zijn toegelaten, met inbegrip van toegangen via een parallelweg ter hoogte van de E313, Ekkelgaarden en de bestaande ventweg langsheen de R71, voor zover de verkeersveiligheid daardoor niet in het gedrang wordt gebracht.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie overig groen.

Artikel 19.2 Gemengd openruimtegebied

19.2.1 Het gebied is bestemd voor natuurbehoud, bosbouw, landbouw en recreatie. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor die functies, zijn toegelaten voor zover de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, met uitzondering van de oprichting van gebouwen, behoudens de overige bepalingen van dit artikel.

19.2.2 Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende handelingen toegelaten:

het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m². Verblijfsaccommodatie of horeca is niet toegelaten.

19.2.3 Het valleikarakter van de Trekschurenbeek, met de bijbehorende groenelementen, in het zuidoosten van het plangebied, moet behouden, hersteld en versterkt worden door natuur- en landschapsbouw.

Bij het herstellen van het valleikarakter wordt een visuele samenhang gecreëerd met het gedeelte van de beekvallei gelegen in het naastliggende gebied Pietelbeek.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie lijninfrastructuur.

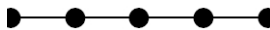
Artikel 20.1 Gebied voor weginfrastructuur

20.1.1 Dit gebied is bestemd voor weginfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.

Tot de bestemming gerealiseerd is, zijn per perceel alle handelingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de bestaande vergund geachte recreatieve activiteiten, met uitsluiting van de oprichting van gebouwen.



Overdruk - symbolisch.

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 20.1.2. Hoogspanningsleiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie lijninfrastructuur.

Artikel 21.1 Gebied voor weginfrastructuur

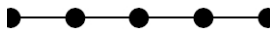
21.1.1 Dit gebied is bestemd voor weginfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. Functies die gerelateerd zijn aan de weg of de carpool zoals een benzinstation, een krantenkiosk, zijn toegelaten.

In de lus aan de kant van de R71 is er vandaag een dierenhotel. Dit kan bestendigd worden zolang de wegbeheerder geen andere invulling wenst te geven aan dit gebied.

Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.

De ontsluiting van de parking naar de kleinhandelszone mag niet gebeuren via de Biezenstraat en de oude Truierbaan



Overdruk - symbolisch.

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 21.1.2. Hoogspanningsleiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.



Overdruk - symbolisch.

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 21.1.3. Groenscherm

Een groenscherm van minimaal 5 meter breed wordt aangelegd op de grens van het gebied, binnen de zone voor weginfrastructuur, en sluit aan op de aangrenzende buffer van deelplan 15.

Het groenscherm heeft een bufferende functie van de aangrenzende weginfrastructuur ten opzichte van de aanliggende woonfuncties. Het groenscherm moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing of afstand.

Het groenscherm wordt beplant met streekeigen struiken/bomen. De aanleg van een aarden wal is toegelaten.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de groenschermen zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg en het onderhoud van één perceelsontsluiting op de Biezenstraat of van de aanleg en het onderhoud van waterbeheersingswerken.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moeten de buffer -bestaande uit zowel groenschermen als bufferstrook- aangelegd en beplant zijn.

De uitvoering van het groenscherm geldt als voorwaarde voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning van de heraanleg Biezenstraat na inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.