

PRUP 'Uitbreiding regionaal bedrijventerrein Opglabbeek t.h.v. Scania Parts Logistics en Weltjens Transport nv'

Stedenbouwkundige voorschriften - ontwerp – Deelplan 1 'Uitbreiding bedrijven Scania Parts Logistics en Weltjens Transport NV'

Provincie Limburg



COLOFON

Opdracht:

PRUP 'Uitbreiding regionaal bedrijventerrein Opglabbeek
t.h.v. Scania Parts Logistics en Weltjens Transport nv'

Opdrachtgever:

Provincie Limburg
Universiteitslaan 1
3500 Hasselt

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

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

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

4235313071/emu/edw_DP1

Datum:

April 2019
April 2019
Juni 2019
Juni 2019
Aug 2019
Sep 2019
Sep 2019
Sep 2019

status / revisie:

VOSBV
VOSBVrev01
VOSBVrev02
VOSBVrev03
OSBV
OSBV_rev01
OSBV_rev02
OSBV_rev03

Projectmedewerkers:

Eline Mulkens, Ruimtelijk Planner
Evy De Wilde, Ruimtelijk Planner

© Antea Belgium nv 2019

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

Ruimtelijk Planner, opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,

Marten Dugernier



Eline Mulkens

Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad van Limburg in zitting van 16 oktober 2019

De Provinciegriffier wd.,
Monique Achten

De Voorzitter,
Huub Broers

De deputatie van de provincieraad van Limburg bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van Oudsbergen werd neergelegd van xx xx xx tot en met xx xxx xx

De Provinciegriffier wd.,
Liliane Vansummeren

Gedeputeerde,
Inge Moors

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Limburg in zitting van xx xx xxxxx

De Provinciegriffier wd.,
Liliane Vansummeren

De Voorzitter,
Huub Broers

Inhoud

Art. 0.	Algemene bepalingen	2
0.1	Voorschriften	2
0.2	Schaal en maatvoering	2
0.3	Duurzaamheid	2
0.4	Waterhuishouding	3
0.5	Materiaalgebruik en vormgeving	4
0.6	Begrippen 4	
Art. 1.	Gemengd regionaal bedrijventerrein	6
1.1.	Bestemming	6
1.2.	Inrichting 7	
Art. 2.	Bufferzone	10
2.1.	Bestemming	10
2.2.	Inrichting 10	
Art. 3.	Natuurgebied	12
3.1.	Bestemming	12
3.2.	Inrichting 12	
Art. 4.	Zone voor waterberging	13
4.1.	Bestemming	13
4.2.	Inrichting 13	

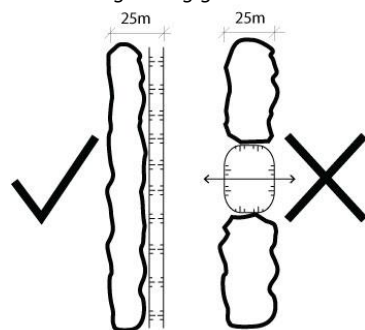
Art.0 Algemene bepalingen

Toelichting (niet-verordenend)	Algemene bepalingen (verordenend)
	<p>Art. 0. Algemene bepalingen</p> <p>0.1 Voorschriften</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p> <p>0.2 Schaal en maatvoering</p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het Grootchalig Referentie Bestand (GRB). De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p> <p>0.3 Duurzaamheid</p> <p>Voor alle werken en handelingen wordt duurzaamheid nagestreefd, waarbij tenminste:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gestreefd wordt naar compact en zuinig ruimtegebruik; - gestreefd wordt naar een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden. Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren behoudens genoodzaakt omwille van veiligheid of stabiliteit; - de optimalisatie van de waterhuishouding voor het projectgebied wordt nagestreefd: de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven: retentie, infiltratie, groendaken, beplanting ,... ; - efficiënt energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie wordt nagestreefd: isolatiewaarde, hernieuwbare energiebronnen, ... ;

Toelichting (niet-verordenend)
Algemene bepalingen (verordenend)

De inrichting van hemelwatervoorzieningen is toegestaan in alle bestemmingszones, met uitzondering van Art.3 Natuurgebied. In Art. 3 Natuurgebied zijn enkel werken aan bestaande vergunde watervoorzieningen mogelijk.

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



Bestaande watervolumes aanwezig op het moment van de definitieve vaststelling van voorliggend RUP, kunnen behouden blijven ook al doorkruisen ze de groenbuffer niet evenwijdig.

Aantonen dat de aanvraag de nodige maatregelen omvat om de (potentiële) invloed van het project op het waterbergend vermogen te beperken en te voorkomen, gebeurt best door middel van een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de

- gestreefd wordt naar het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen.

0.4 Waterhuishouding

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

- het waterbergend vermogen van de in de aanvraag betrokken gronden moet tenminste behouden worden;
 - Er moet voldaan worden aan de vigerende regelgeving m.b.t. het hergebruik, de infiltratie en de buffering van hemelwater, de lozing en zuivering van afvalwater, en de aansluiting op de riolering.
 - Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1000m² moet door de vergunningverlenende instantie, advies worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater. Hemelwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk herbruikt worden. Het resterende deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen.
 - Hemelwatervoorzieningen moeten steeds bestaan uit open waterstructuren zoals grachten of bekkens
 - de optimalisatie van de waterhuishouding voor het plangebied wordt nagestreefd;
 - de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven: retentie, infiltratie, groendaken, beplanting,... Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) worden in elke bestemmingszone toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving, en voor zover deze de realisatie van de bestemmingen volgens de voorschriften van deze bestemmingszones niet in het gedrang brengen.
- Dit voorschrift is slechts van toepassing op Art.2 'Bufferzone', voor zover dit beperkt wordt tot open grachten, en voor zover de visueel bufferende functie niet in het gedrang wordt gebracht;

Toelichting (niet-verordenend)	Algemene bepalingen (verordenend)
<p><i>vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de inrichting en ontwikkeling van het volledige plangebied wat betreft bebouwing, functies, onbebouwde ruimtes, hemelwaterinfiltratie, buffering, toegangen, parkeren, collectieve voorzieningen, enz.</i></p> <p><i>Bestaande infrastructuur voor waterhuishouding in het plangebied, zoals het aanwezige bufferbekken van de N76, kunnen verplaatst worden in functie van het optimaliseren van het terreingebruik en het optimaliseren van het waterhuishoudingssysteem.</i></p> <p><i>De bestaande gracht op de zuidelijke grens van het plangebied kan behouden blijven als waterbergend volume.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Het regenwater moet op een gepaste manier afgevoerd worden zonder de aanpalende of lager gelegen percelen te bezwaren, d.m.v. het gebruik van waterdoorlatende materialen of het voorzien van nieuwe afwateringsgrachten. Afvoer van hemelwater moet maximaal gravitair gebeuren. <p>- Volgende regels gelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de nieuwe constructies, inclusief verhardingen, moeten afwateren naar deze open hemelwatervoorzieningen. De dimensionering ervan moet aangepast worden aan de totale aangesloten oppervlakte. Hieraan kan enkel voorbijgegaan worden indien aangetoond wordt dat afkoppelen van de bestaande constructies niet mogelijk is; • buffervoorzieningen moeten voorzien worden van zandvang en afsluitklep, in functie van de afsluitbaarheid van de voorziening bij calamiteiten; • de bestaande buffervoorziening van de N76 binnen Art.1 deelzone B mag verplaatst worden in functie van het optimaliseren van het terreingebruik, mits het hemelwater nog naar het nieuwe bekken kan vloeien onder hetzelfde niveau en mits het verplaatste bekken evenveel water kan opvangen. <p>Alle werken in kader van integraal waterbeheer zijn toegelaten in bestemmingszone Art.1 'Gemengd Regionaal Bedrijventerrein', Art.2 'Bufferzone' en Art.4 'Zone voor waterberging'.</p> <p>In Art. 3 Natuurgebied zijn enkel werken aan bestaande vergunde watervoorzieningen mogelijk.</p> <p>Bestaande infrastructuur voor waterhuishouding kunnen worden aangepast en verplaatst in functie van de optimalisatie van de waterhuishouding en het ruimtegebruik mits voldaan aan bovenstaande voorschriften.</p> <p>0.5 Materiaalgebruik en vormgeving</p> <p>Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten die geen storend element vormen t.a.v. de onmiddellijke omgeving. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn.</p> <p>Alle buitengevels van gebouwen moeten beschouwd en afgewerkt worden als volwaardige gevels, met uitzondering van gemeenschappelijke gevels. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen moeten materialen gebruikt worden die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen.</p> <p>0.6 Begrippen</p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid wordt volgende verklarende begrippenlijst gehanteerd:</p>

Toelichting (niet-verordenend)	Algemene bepalingen (verordenend)
	<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. - Bruto vloeroppervlakte: wordt bepaald door de buitenmaats gemeten oppervlaktes van de verschillende bovengrondse vloerniveaus met een vrije hoogte van tenminste 2,20m, inclusief inpandige bovengrondse garages. Ondergrondse en halfondergrondse verdiepingen worden niet meegerekend. Voorkomende bijgebouwen worden niet tot de oppervlakte van het hoofdgebouw gerekend. - Complementaire (bedrijf)activiteiten: activiteiten die ondersteunend zijn aan een binnen de bestemmingszone gevestigde industriële activiteit. - Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt. - Kavel: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars. - Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd. Het houden van een nevenbestemming zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming is bijgevolg niet toegestaan. - Regionaal bedrijf: een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf. Op een regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving. - Seveso-inrichtingen: De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het "Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken", of zoals bedoeld in de vigerende regelgeving dewelke voornoemd artikel aanvult, wijzigt, vervangt of opheft. - Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald gebruik, door de voorschriften vastgesteld, bestemd is.

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid (verordenend)
<p><i>Deelzone A betreft de uitbreidingsgronden voor het bedrijf Scania Parts Logistics. Deze gronden worden enkel bestemd voor uitbreiding van de reeds aanwezige bedrijfsactiviteiten op het naastgelegen industrieterrein.</i></p> <p><i>Deelzone B betreft de uitbreidingsgronden voor het bedrijf Weltjens Transport nv. Deze gronden worden enkel bestemd voor uitbreiding van de reeds aanwezige bedrijfsactiviteiten op het naastgelegen industrieterrein.</i></p> <p><i>Ondergeschikt wil zeggen dat deze activiteiten een kleinere oppervlakte beslaan dan de hoofdactiviteit.</i></p> <p><i>Een rustplaats voor vrachtwagenchauffeurs is ten minste voorzien van sanitair en bed (al dan niet inklapbaar). Het bed bevindt zich in een ruimte die kan afgeschermd worden van het daglicht. Deze rustplaatsen kaderen in de dagdagelijkse werking van de transportactiviteiten en betreffen geen verblijfsrecreatie. De rustplaatsen kunnen per persoon maximaal voor een duur van twee nachten ter beschikking worden gesteld.</i></p>	<p>Art. 1. Gemengd regionaal bedrijventerrein</p> <p>1.1. Bestemming</p> <p>De gronden van Art.1 zijn bestemd als uitbreidingszone voor het regionaal bedrijventerrein in functie van bestaande regionale bedrijven. De zone wordt opgedeeld in twee deelzones; deelzone A en deelzone B:</p> <ul style="list-style-type: none"> - deelzone A is enkel bestemd voor volgende hoofdactiviteiten: <ul style="list-style-type: none"> o groothandel, opslag, distributie en/of logistiek voor motorvoertuigenindustrie, o aan de bestaande activiteiten verwante activiteiten of vergelijkbare inzake ruimtelijke dynamiek en impact. o verpakkingsactiviteiten. o onderzoeks, innovatie- en/of ontwikkelingsactiviteiten gerelateerd aan bovenstaande activiteiten. - deelzone B is enkel bestemd voor volgende hoofdactiviteiten: <ul style="list-style-type: none"> o goederenvervoer over de weg, logistiek, opslag van goederen; o onderzoeks, innovatie- en/of ontwikkelingsactiviteiten gerelateerd aan bovenstaande activiteiten; o aan de bestaande activiteiten verwante activiteiten of vergelijkbare inzake ruimtelijke dynamiek en impact. <p>In beide deelzones zijn volgende complementaire activiteiten ondergeschikt aan de hoofdactiviteiten toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - complementaire diensten, kantoorruimten, cafetaria en/of kantine voor de werknemers, handelsruimten en/of toonzalen voor zover deze gekoppeld zijn aan bedrijvigheid die gevestigd is binnen de deelzones en voor wat betreft de vloeroppervlakte ondergeschikt zijn aan deze bedrijfsactiviteit. - het inrichten van één enkele woongelegenheid voor bedrijfsleider, conciërge of bewakingspersoneel per bedrijfsvestiging, voor zover deze fysisch geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw, en met een maximale bruto vloeroppervlakte van 200 m². De woongelegenheid bevindt zich volledig op de verdieping. - inrichting van rustplaats(en) voor vrachtwagenchauffeurs, met een maximum van zes per deelzone en mits deze worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouw(en).

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid (verordenend)
<p><i>Er wordt niet beoogd nieuwe Seveso-inrichtingen toe te laten in het plangebied. Het PRUP neemt de op het moment van inwerkingtreding van het PRUP geldende drempelwaarden als referentie voor het bepalen van toelaatbare inrichtingen.</i></p> <p><i>Aantonen dat de aanvraag rekening houdt met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, gebeurt best door middel van een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de inrichting en ontwikkeling van het volledige plangebied wat betreft bebouwing, functies, onbebouwde ruimtes, hemelwaterinfiltratie, buffering, toegangen, parkeren, collectieve voorzieningen, enz.</i></p> <p><i>Er wordt geen verordenende maximale bouwhoogte opgenomen. Gezien het gebied is gelegen in "rode zone" (vluchten op lage hoogte schietveld Helchteren/ Pampa Range), mag de bouwhoogte nooit meer dan 80m bedragen.</i></p> <p><i>Voorbeeld van functieverweving van de parking: parkeerplaatsen die slechts een beperkt deel van</i></p>	<p>De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (Seveso-inrichtingen), volgens de op het moment van inwerkingtreding van het PRUP geldende regelgeving, zijn niet toegelaten.</p> <p>Verder zijn alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) toegelaten, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving. Zie ook 0.4.</p> <p>Indien de gronden niet gebruikt worden voor bovenstaande vermelde bedrijfsactiviteiten zijn volgende activiteiten eveneens toegelaten op die gronden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - agrarisch gebruik. <p>1.2. Inrichting</p> <p>Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal worden beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, rekening houdend met onder meer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nastreven van de optimalisatie van de waterhuishouding en/of geen afbreuk doen aan het waterbergend vermogen. - de gegenereerde mobiliteitseffecten. - zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan. <ul style="list-style-type: none"> • het bouwen in meerdere lagen, da • ar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat; • het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat; • het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor gebruikers en bezoekers; • het beperken van de geluidsemisatie ten aanzien van de omliggende functies. De vigerende milieuregelgeving is van toepassing; • het scheiden van de bereikbaarheidsstructuur voor voetgangers / fietsers en vrachtverkeer. - ruimtelijke samenhang van elke deelzone. - het is verplicht:

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid (verordenend)
<p><i>Scania Parts Logistics heeft in kader van de opmaak van dit RUP aangetoond dat er een behoefte is om deelzone A aan te snijden.</i></p> <p><i>Dit artikel vermijdt dat de zone versnipperd zou worden aangesneden door afzonderlijke kleine bedrijven (met onvoldoende behoefte voor het geheel), als het bedrijf Scania Parts Logistics op deze locatie zijn activiteiten zou stopzetten.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - of voor zover deze vergunningsaanvraag eveneens betrekking heeft op de realisatie van een groenbuffer conform Art.2 'Bufferzone' voor de percelen die grenzen aan het bedrijf. <p>Daarbij geldt dat uiterlijk in het eerste plantseizoen dat volgt op de omgevingsvergunning, de bufferstroken integraal beplant moeten zijn.</p> <p>Enkel van toepassing in deelzone A:</p> <p>Een aanvraag tot omgevingsvergunning die betrekking heeft op herbouw, nieuwbouw en/of uitbreiding binnen Art. 1 – deelzone A, kan slechts worden verleend mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wordt aangetoond dat er behoefte is voor ruimte voor bedrijvigheid. <p>Het opsplitsen van de gronden in functie van het oprichten meerdere afzonderlijke bedrijven is niet toegestaan.</p>

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid (verordenend)
<p><i>Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken (toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen,...) natuureducatie (informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten,) en recreatief medegebruik (zitbanken, picknicktafels, vuilbakken,...) moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt en voor zover de visuele bufferfunctie van de zone bewaard blijft.</i></p> <p><i>Het bedrijf Scania Parts Logistics kan een doorgang voor dienstvoertuigen voorzien naar de Nijverheidslaan, ten oosten van de huidige bedrijfspsite.</i></p>	<p>Art. 2. Bufferzone</p> <p>2.1. Bestemming</p> <p>De gronden zijn bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van een groenbuffer van 25m breed (gemeten loodrecht ten aanzien van zonegrens Art.1) bestaande uit hoog- en laagstammig streekeigen bomen, struiken en heesters met als doel een visuele afscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's van de bedrijvigheid t.a.v. de omgeving.</p> <p>2.2. Inrichting</p> <p>De zone voor groenbuffer wordt beplant met een evenwichtige mix van hoogstammige bomen, struikenlaag en schermbeplanting. De groenbuffer moet aangeplant te worden met inheemse of streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting. De vegetatiesoorten moeten zodanig gekozen worden dat de groenbuffer op termijn een hoogte van minstens 6m kan bereiken.</p> <p>Binnen deze zone zijn alle constructies en gebouwen verboden, uitgezonderd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) onder de vorm van open grachten, volgens de voorschriften van Art. 0.4, en voor zover de visueel bufferende functie niet in het gedrang wordt gebracht; - doorgangen in functie van wegen voor langzaam verkeer zijn toegelaten, voor zover de functie als visuele buffer niet in het niet in het gedrang wordt gebracht. - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik. - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het publiek. - maximaal één toegang/doorgang voor dienstvoertuigen en veiligheidsdiensten in functie van de activiteiten in Art.1 – deelzone A. Deze mag enkel worden gerealiseerd in dat deel van de bufferzone dat grenst aan Art.3, waarbij deze doorgang maximaal moet aansluiten bij het bestaande bedrijventerrein.

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid (verordenend)
<p><i>De oprichting van een aarden geluidswal is toegelaten.</i></p> <p><i>De groenbuffer die niet grenst aan Art.1 moet niet door de bedrijven gerealiseerd worden.</i></p>	<p>In de bufferzone geldt een verbod op verkeer, uitgezonderd onderhoudsverkeer, dienstvoertuigen en veiligheidsdiensten.</p> <p>Afsluitingen zijn verplicht op de zonegrens met Art.1 'Gemengd regionaal bedrijventerrein'.</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn toegestaan.</p> <p>Een aanvraag tot omgevingsvergunning die betrekking heeft op herbouw, nieuwbouw en/of uitbreiding binnen Art.1, kan slechts worden verleend voor zover deze eveneens betrekking heeft op de realisatie van de groenbuffer voor de zone Art.2' Bufferzone' die grenst aan Art.1 of voor zover deze aantoont dat deze groenbuffer in de zone die grenst aan Art.1, reeds gerealiseerd werd. Daarbij geldt dat uiterlijk in het eerste plantseizoen dat volgt op de omgevingsvergunning, de bufferstroken integraal beplant moeten zijn.</p>

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: natuurgebied (verordenend)
	<p>Art. 3. Natuurgebied</p> <p>3.1. Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu van landschapswaarden. Het gebied heeft de hoofdfunctie natuur.</p> <p>3.2. Inrichting</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik; - het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer. Verharde paden moeten aangelegd worden in een waterdoorlatende verharding; - het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen. Bestaande openbare wegenis en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid en de volksgezondheid. <p>De genoemde werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en wijzigingen zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van het gebied of van de als speciale beschermingszone te beschouwen gebieden zoals bedoeld in het decreet Natuurbehoud.</p>

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschapsvoorzieningen (verordenend)
<p><i>Het bestaande waterbergingsstelsel van de openbare weg in het industrieterrein wordt opgenomen in een zone voor waterberging.</i></p> <p><i>Het betreft een waterberging in functie van de afvoer van het hemelwater ter hoogte van de openbare weg. Waterafvoer om het waterbergend vermogen van particuliere bedrijven te compenseren mag niet op deze site worden aangesloten.</i></p>	<p>Art. 4. Zone voor waterberging</p> <p>4.1. Bestemming</p> <p>Voorzieningen en constructies voor openbaar nut, namelijk: voorzieningen en infrastructuur die nodig zijn voor het vertragen van de afvoer, retentie, infiltratie, en bergen van zuiver hemelwater en oppervlaktewater dat opgevangen worden op de gronden in publieke eigendom in deze omgeving (openbare weg) en onderhoud van deze voorzieningen en infrastructuur, voor zover zij passen binnen de principes van natuurtechnische milieubouw en integraal waterbeheer, zijn toegelaten in deze zone.</p> <p>4.2. Inrichting</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag voor deze voorzieningen en infrastructuur moet worden aangetoond dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er gestreefd werd naar een maximale landschappelijke inpassing. - Er wordt gebruik gemaakt van natuurtechnische milieubouw. - De vegetatie die wordt aangeplant in het kader van de ecologische inrichting en landschappelijk inpassing van het waterbergingsstelsel, streekeigen is.