

Stedenbouwkundige voorschriften

RUP215_KleinDorlick

Definitieve Vaststelling

Stad Hasselt

Planidentificatienummer: RUP_71022_214_00215_00001



Hoofdstad van de **Smaak**

OPDRACHTGEVER

Stad Hasselt
Groenplein 1
3500 Hasselt

Tel.: 011 23 93 79



OPDRACHTNEMER

TV BUUR-Arcadis
Sluisstraat 79 / 03.02 (De Hoorn)
3000 Leuven

Contactpersoon Bart Antheunis

Telefoon 09 242 44 44

E-mail bart.antheunis@arcadis.com

Website www.arcadisbelgium.be

Revisie				
Versie	Datum	Opmerking		
A	04/2016	Eerste document		
B	06/2016	Wijziging na overleg stad		
C	09/2016	Wijzigingen stad		
D	09/2016	Na structureel vooroverleg		
E	12/2016	Wijzigingen n.a.v. plenaire vergadering dd. 16/11/2016		
F	05/2017	Wijzigingen n.a.v. het openbaar onderzoek dd. 13/02/2017 tem 13/04/2017		
Opgesteld				
Afdeling/discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV	Projectmedewerker	Ruth Vandecan		
IRV	projectleider	Bart Antheunis		
Geverifieerd				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV	projectleider	Bart Antheunis		23/05/2017
Goedgekeurd door klant				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Stad Hasselt	projectleider	An Jamers		

INHOUDSOPGAVE

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan NR. 215 KLEIN DORLICK	5
RUP NR. 215 “Klein Dorlick”	6
1 Gehanteerde begrippen	6
2 Algemene bepalingen	10
3 Specifieke bepalingen	16
Art. 1. Lokaal bedrijventerrein type 1	16
Art. 2. Lokaal bedrijventerrein type 2	17
Art. 3. Lokaal bedrijventerrein type 3	24
Art. 4. Lokaal bedrijventerrein type 4	30
Art. 5. Groene overgangszone	37
Art. 6. Bufferzone	39
Art. 7. Woongebied.....	40
Art. 8. Zone voor wegenis	42
Art. 9. Ontsluiting bedrijvenzone noord (indicatief)	43
Art. 10. Ontsluiting bedrijvenzone zuid (indicatief)	44
Art. 11. Zone voor spoorinfrastructuur	45
Art. 12. Te behouden groenstructuren (indicatief)	46
Art. 13. Langzaam verkeerverbinding (indicatief)	47
Art. 14. Waterloop (indicatief).....	49
Art. 15. Bouwvrije zone langs waterloop (indicatieve overdruk)	50

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan NR. 215 KLEIN DORLICK

Provincie Limburg

Stad Hasselt

Dit plan werd opgesteld door één of meerdere erkende Ruimtelijk Planners:



Bart Antheunis

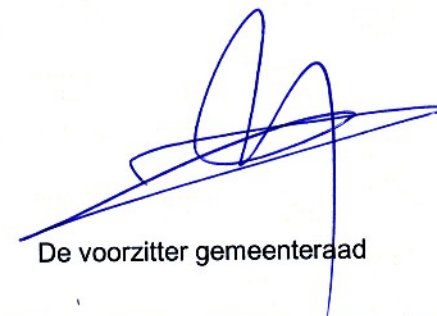
Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Hasselt in zitting van **24 januari 2017**

Het college van burgemeester en schepenen van Hasselt bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van **13 februari 2017** tot en met **13 april 2017**

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Hasselt in zitting van **27 juni 2017**.



De gemeentesecretaris



De voorzitter gemeenteraad

RUP NR. 215 “Klein Dorlick”

1 Gehanteerde begrippen

Bebouwbare oppervlakte (B)

De bruto vloeroppervlakte, gemeten op maaiveldniveau die kan bebouwd en/of overdekt worden. Tellen mee in de berekening van de Bebouwbare oppervlakte (B):

- overdekte terrassen
- carports
- bijgebouwen

Bijgebouw

Beperkte, vrijstaande constructie in de tuinzone, met een bij het wonen horende ondergeschikte functie (tuinberging, garage...)

Bouwhoogte

De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het **referentiepeil** tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen en antennes. Liftschachten en technische installaties moeten vervat worden in het **maximum omschreven volume**.

Bebouwingsindex (B/T)

De verhouding van de **bebouwbare oppervlakte (B)** op de **terreinoppervlakte (T)** van een perceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen. De bebouwingsindex (B/T) geeft een aanwijzing van het aandeel van (het) (de) betrokken perce(e)l(en) dat bebouwd kan worden.

Bouwlijn

(Denkbeeldige) lijn waarop een gevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) wordt opgericht. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een voorgevelbouwlijn, een achtergevelbouwlijn en zijdelingse bouwlijnen.

Bruto vloeroppervlakte (V)

De totale bruto vloeroppervlakte is de som van de bruto-vloeroppervlakten van alle vloerniveaus (= **bouwlagen**) binnen het bouwvolume. Er wordt gerekend met buitenafmetingen en de grondoppervlakten van binnen- en buitenwanden worden meegerekend. Indien een binnenruimte aan een ander binnenruimte grenst moet worden gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie.

Tellen niet mee in de berekening van de totale bruto vloeroppervlakte:

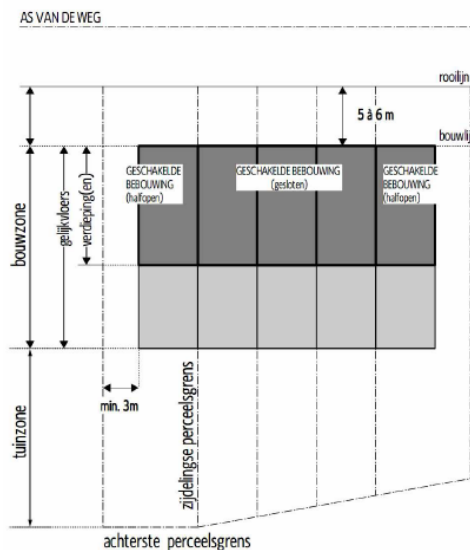
- Uitpandige terrassen
- Toegankelijke daken
- Kelders

Gemeenschapsvoorziening

Voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld.

Geschakelde bebouwing

Het hoofdvolume grenst aan één zijde (halfopen bebouwing) of beide zijden (gesloten bebouwing) aan de zijdelingse perceelsgrens en sluit aan op een bestaand of nog te bouwen hoofdvolume op de aangrenzende percelen.



Groenoppervlakte (G)

De bruto onverharde oppervlakte, gemeten op maaiveldniveau. Tellen niet mee in de berekening van de Groenoppervlakte (G):

- Halfverhardingen of verhardingen van het terrein i.f.v. toeritten, opritten, terrassen, fiets-/wandelpaden...
- Grondekkingen < 1,00m op ondergrondse parkeergarages/constructies

Groen-Terreinindex (G/T)

De verhouding van de **Groenoppervlakte (G)** op de **Terreinoppervlakte (T)** van een perceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen. De Groen-Terreinindex (G/T) geeft aan welk aandeel van het (de) betrokken perce(e)l(en) minimaal onverhard en groen beplant moet zijn.

Grondgebonden wooneenheid

Wooneenheid waarvan één van de leefruimtes aansluit op het maaiveld.

Kantoor

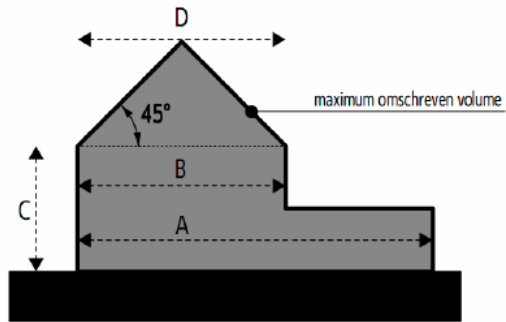
Gebouw waar als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening wordt uitgevoerd met een hoofdzakelijk beheers- en administratief karakter en een hoge personeelsdensiteit.

Kleinschalige productie

Onder kleinschalige productie worden bedrijven verstaan die op kleine schaal produceren en verdelen, eerder ambachtelijk en/of kleinschalig machinaal.

Maximum omschreven volume

Het volume dat bekomen wordt door de maximaal toegelaten maatvoering te omschrijven, zijnde het maximaal toegelaten aantal bouwlagen of bouwhoogte, de maximale bouwdiepte + met symmetrisch zadeldak van 45°.



A = max. toegelaten bouwdiepte gelijkvloers
 B = max. toegelaten bouwdiepte verdieping
 C = max. toegelaten aantal bouwlagen of bouwhoogte
 D = symmetrisch zadeldak van 45°

Nevenbestemming

Bestemming die qua aard, omvang, draagkracht ondergeschikt is aan de hoofdbestemming.

Referentiepeil

De as van de aanliggende openbare weg.

Tuinzone

De tuinzone omvat, na inplanting van het hoofd- en bijvolume, de resterende oppervlakte van het perceel en begint vanaf de achterbouwlijn.

Voortuinzone

De voortuinzone omvat het tuingedeelte vanaf de rooilijn tot 2m achter de voorbouwlijn.

Wooneenheid

Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van personen (met gedomicilieerde bewoning). Woningen, appartementen, studio's en kamers vallen dus alle onder de noemer 'wooneenheid'.

2 Algemene bepalingen

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	<p>§1: Begrenzing van het plangebied</p> <p>Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend verordenend grafisch plan.</p>
	<p>§2: Verordenende kracht</p> <p>Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van het RUP.</p>
	<p>§3: Integraal waterbeheer</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het integraal waterbeheer zijn toegelaten in alle zones ongeacht de bestemming. Zij mogen de bestemming van de desbetreffende zone niet in het gedrang brengen. In functie van duurzaam waterbeheer en ten aanzien van overstromingsrisico dient de sectorale vigerende regelgeving betreffende hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater toegepast te worden.</p>
	<p>§4: Voorzieningen van openbaar nut</p> <p>Het oprichten van gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming. De inplanting van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut mag de bestemming van de desbetreffende zone niet hinderen en moet rekening houden met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende zone.</p> <p>De inplanting van gebouwen en infrastructuur van openbaar nut wordt steeds geïntegreerd in de omgevingsaanleg en/of in de bebouwing.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	<p>§5: Openbare verharde en openbare groene ruimten</p> <p>De aanleg van openbare verharde en openbare groene ruimten is toegelaten in alle zones.</p>
<p>Binnen de zone zijn er momenteel nog gebouwen aanwezig. Het overgrote deel van het plangebied is ook nog niet ontwikkeld conform het RUP. Zo zijn de zones van artikel 2, 3 en 4 nog niet gerealiseerd als bedrijventerrein.</p> <p>De huidige activiteiten kunnen verder worden uitgevoerd tot op het moment dat de bestemming conform het RUP gerealiseerd is.</p>	<p>§6: Bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen, constructies en functies</p> <p>Aan de bestaande vergunde of vergund geachte, gebouwen en constructies, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen onderhouds-, instandhoudings-, renovatie- en/of verbouwingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaand vergund of vergund geacht volume.</p> <p>Het bestaande grondgebruik dat vandaag plaats vindt, kan op het terrein worden uitgeoefend tot op het moment dat de werken zijn gestart voor de realisatie van de vergunning die de bestemming van het RUP realiseert.</p> <p>Er kunnen op het terrein geen gebouwen of constructies opgetrokken worden in functie van het bestaande grondgebruik.</p>
	<p>§7: Reclame in de zones van art 1, 2, 3 en 4</p> <p>Reclame moet qua plaatsing, vormgeving, oppervlakte en kleurgebruik worden geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen. Per bedrijf mag maximaal 1 reclame-uiting worden voorzien; deze moet evenwijdig aan de gevel van het betreffende gebouw zijn en mag maximaal 10% van de totale oppervlakte van de desbetreffende gevel bedragen. Indien meerdere bedrijven gehuisvest worden in één gebouw dient deze 10% ingevuld te worden per bedrijf à rato van de respectievelijke bedrijfsoppervlakte.</p> <p>Reclamevoering bovendaks of via lichtbakken is niet toegestaan.</p> <p>Vrijstaande publiciteitsconstructies zijn niet toegelaten.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

§8: Werken, handelingen en wijzigingen in zones van art. 1, 2, 3 en 4

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met volgende algemene inrichtingsvoorschriften:

- De inrichting van het bedrijventerrein moet zo gebeuren dat een optimale benutting van bedrijfsoppervlakte in functie van duurzaam ruimtegebruik bekomen wordt.
- Duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik moeten worden gehanteerd.
- Parkeerfaciliteiten voor werknemers en bezoekers op het bedrijfsperceel / bedrijventerrein moeten optimaal worden gegroepeerd en georganiseerd.

§9: Inrichtingsstudie op te maken bij gefaseerde realisatie van bestemmingszones van artikel 2, 3 en 4.

Het globaal ruimtelijk concept voor de zones van artikel 2, 3 en 4 wordt aangegeven in een inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan dient bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor (een deel van) de bestemmingszones te worden gevoegd.

Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Het **inrichtingsplan** bevat minstens, indien van toepassing:

1. een plan met aanduiding van de mogelijke ontwikkeling en ontsluiting van de aangrenzende zone;
2. een plan met aanduiding van de private zones en de zones van het openbaar domein; een plan met de indeling wonen en werken; een plan met de indeling groen en verharding;
3. een aanduiding van het aantal bedrijfsunits dat binnen de fase zal gerealiseerd worden en de eventuele gemeenschappelijke voorzieningen, in relatie tot de te realiseren bedrijfsunits en gemeenschappelijke voorzieningen in de volgende fasen;

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

4. het aantal te realiseren parkeerplaatsen in relatie tot de fasering en waar en hoe deze parkeerplaatsen zullen aangelegd worden;
5. de te realiseren infiltratiezones en waterbergingszones in relatie tot de fasering en waar en hoe deze zones zullen ingericht worden;
6. een faseringsplan bestaande uit:
 - een aanduiding van de verschillende fases;
 - de bepaling van de huidige fase;
 - de ruimtelijke inpassing van de nog te realiseren fases;
 - bewijs dat de huidige fase de volgende niet hypothekeert.

Het inrichtingsplan bevat de maatregelen die leiden tot intensief en zorgvuldig ruimtegebruik, zowel op de openbare als de private eigendommen en dit ter bevordering van de samenhang tussen de woonfunctie en de economische functie.

§10: Inrichtingsstudie op te maken bij gefaseerde realisatie van bestemmingszones van artikel 5.

Het globaal ruimtelijk concept voor de zone van artikel 5 wordt aangegeven in een inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan dient bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor (een deel van) de bestemmingszones te worden gevoegd.

Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Het ***inrichtingsplan*** bevat minstens, indien van toepassing:

1. een plan met indeling groen en verharding;
2. een beplantingsplan met uitspraken aangaande de groene invullingen van de bestemmingszone (hoogstammen, struiken, heesters, ...);
3. een plan met uitspraken over de verharde zones (inrichting als pleintjes, ...);
4. een plan met conceptuele aanduiding van het toegepaste stadsmeubilair

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

(bankjes, picknick-tafels, vuilbakken, verlichting, ...);

5. een plan met aanduiding van eventuele paden en/of andere langzaam verkeer verbindingen;
6. een plan met aanduiding van de infiltratiezones en waterbergingszones en hoe deze zones zullen ingericht worden.

Deze aspecten kunnen op één of meerdere plannen gebundeld worden, op voorwaarde dat de leesbaarheid gegarandeerd blijft.

§11: Inrichtingsstudie op te maken bij gefaseerde realisatie van bestemmingszones van artikel 7.

Het globaal ruimtelijk concept voor de zone van artikel 7 wordt aangegeven in een inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan dient bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor (een deel van) de bestemmingszones te worden gevoegd.

Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Het **inrichtingsplan** bevat minstens, indien van toepassing:


1. een plan met aanduiding van de mogelijke ontwikkeling en ontsluiting van de bestemmingszone;
2. een plan met aanduiding van de private zones en de zones van het openbaar domein; een plan met de indeling groen en verharding;
3. een aanduiding van het aantal woonunits dat binnen de fase zal gerealiseerd worden en daaraan gekoppeld een ruimtebalans die de totale woonoppervlakte (en bijgevolg: woondichtheid) in de bestemmingszone weergeeft;
4. het aantal te realiseren parkeerplaatsen in relatie tot de fasering en waar en hoe deze parkeerplaatsen zullen aangelegd worden;
5. een faseringsplan bestaande uit:
 - een aanduiding van de verschillende fases;


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

- de bepaling van de huidige fase;
- de ruimtelijke inpassing van de nog te realiseren fases;
- bewijs dat de huidige fase de volgende niet hypothekeert.

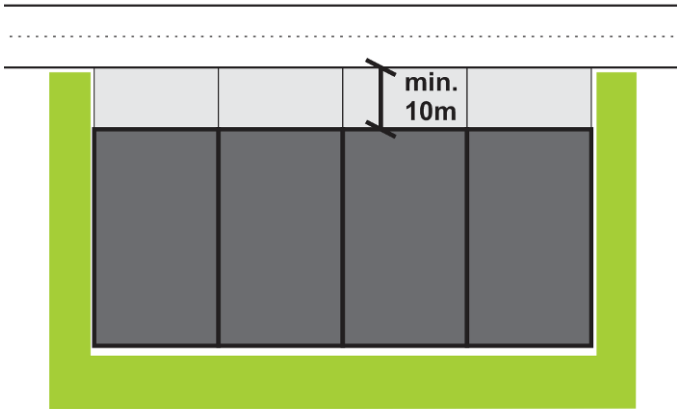
3 Specifieke bepalingen

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 1. Lokaal bedrijventerrein type 1</p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
		<p>Art. 1.1. Bestemming</p>
<p>De bestemmingszone doorsnijdt verscheidene bebouwde percelen en gebouwen. In de zone ten noorden van de bestemmingszone, gelegen buiten het plangebied, is het gewestplan van kracht.</p> <p>Opdat de vergunningverlener een adequate inschatting kan maken van vergunningsaanvragen worden binnen de bestemmingszone de voorschriften van het gewestplan toegepast.</p>		<p>Hoofdbestemming</p> <p>De zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen.</p> <p>Nevenbestemming:</p> <p>Kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 2. Lokaal bedrijventerrein type 2</p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
		<p>Art. 2.1. Bestemming</p>
<p>Het plan voorziet in een lokaal bedrijventerrein voor bedrijfsverzamelgebouwen met een modulaire opbouw.</p> <p>Een lokaal bedrijf is een bewerkend en verwerkend bedrijf dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving en beperkt is van omvang en qua werkingsgebied Hasselt en haar nabije omgeving heeft.</p> <p>De vestiging van louter commerciële en dienstverlenende bedrijven is niet toegelaten. Dit houdt in dat er steeds een verwerkende activiteit uitgevoerd moet worden. De bedrijvigheid kan slaan op productie, verwerking, opslag, voorraadbeheer...evenwel zonder dat deze hinder veroorzaken voor de omgeving.</p> <p>Een overkoepelend facilitair gebouw bevat functies die voor alle bedrijfsunits van toepassing kunnen zijn. De integratie van deze functies in het overkoepelend facilitair gebouw leidt er toe dat dat deze functies niet meer moeten voorzien worden in de individuele bedrijfsunits. Onder deze functies worden o.a. begrepen: vergaderzalen, refter, ontvangst, tentoonstellingsruimte, communicatie...</p> <p>Seveso-bedrijven zijn 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 Brussels</p>		<p>Hoofdbestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor bedrijven van lokaal belang met één van de volgende hoofdactiviteiten: productie, opslag, verwerking en bewerking van goederen.</p> <p>Binnen de bestemmingszone kan er één overkoepelend facilitair gebouw opgericht worden.</p> <p>Volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seveso-bedrijven; - autonome kantoren; - louter kleinhandel. <p>Bedrijven die sterke hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- en trillinghinder... veroorzaken die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden, zijn niet toegelaten.</p> <p>Bedrijven op het bedrijventerrein die later omwille van een verstrengde wetgeving als Seveso gecategoriseerd worden, kunnen behouden blijven voor zover zij geen hinder veroorzaken voor de omgeving.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Seveso-bedrijven en andere hinderlijke bedrijven horen dan ook niet thuis op dit type van bedrijventerrein.</p> <p>In functie van een duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein en ervoor te zorgen dat de gelijkvloerse verdieping maximaal gevrijwaard wordt voor de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten, is het wenselijk om de conciërgewoningen en de overige nevenbestemmingen zo veel als mogelijk en in relatie tot het functioneren van het bedrijf, te integreren op de verdieping.</p> <p>Het betreft max. 2 woningen voor de gehele zone, waarvan één woning in de zone ten westen van de Nieuwe steenweg en één ten oosten van de Nieuwe steenweg.</p> <p>Er kunnen geen individuele conciërgewoningen opgericht worden per bedrijf, bedrijfsgebouw of bedrijfsunit.</p>		<p>Nevenbestemming</p> <p>De noodzakelijk bij de hoofdbestemming horende kantoren, lokalen voor administratie, ontvangstruimte, tentoonstellingsruimten, verkoopsruimten, sanitaire voorzieningen, sociale uitrusting en andere voorzieningen in functie van de bedrijfsactiviteit.</p> <p>De totale vloeroppervlakte bestemd voor deze functies mag per individueel bedrijf maximaal 30% bedragen van de totale bruto vloeroppervlakte.</p> <p>Binnen de bestemmingszone kunnen er maximaal twee wooneenheden worden ingericht die dienst doen als conciërgewoning voor het bedrijventerrein. Er mag maximaal één conciërgewoning opgericht worden in het westelijk deel, zone gelegen ten westen van de Nieuwe steenweg en één in het oostelijk deel, zone gelegen tussen de Nieuwe steenweg en de spoorweg. De bruto vloeroppervlakte van de conciërgewoning bedraagt maximum 240 m². De oppervlakte van de conciërgewoning is steeds ondergeschikt aan de oppervlakte van de bedrijfsunits.</p> <p>De voorkeur gaat uit naar de realisatie van gemeenschappelijke voorzieningen op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - deze nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van het bedrijventerrein of het geheel van bedrijven; - deze een ruimtelijke en functionele relatie hebben met de bedrijvigheid op het terrein; - deze het goed functioneren van het lokaal bedrijventerrein niet in het gedrang brengen; - deze de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet overstijgen.


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><i>Werken in functie van de ontsluiting (aanleg van weginfrastructuur en aanhorigheden)</i> van het lokale bedrijventerrein en de bedrijfsunits zijn toegelaten.</p>
		<p>Art. 2.2. Inrichting</p>
		<p>§1: Opdelen van de zone in bedrijfsunits</p>
<p>Het plan voorziet in een lokaal bedrijventerrein voor bedrijfsverzamelgebouwen met een modulaire opbouw. De modulaire bedrijfsunits worden gebundeld en de resterende ruimte rond de gebouwen wordt als gemeenschappelijke ruimte aangelegd.</p> <p>De totale oppervlakte van deze zone bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4.029 m² voor de westelijke zone langs de Diepenbekerweg en de Nieuwe steenweg; de bebouwbare oppervlakte bedraagt 2.014,50 m² - 22.818 m² voor de oostelijke zone tussen de Nieuwe steenweg en de spoorweg; de bebouwbare oppervlakte bedraagt 11.409 m² <p>Onder gemeenschappelijke infrastructuur wordt onder meer begrepen: afvalpark, energieopslag, parkeerterrein, vergaderzalen, picknickplekken, fietsenstalling, refter...</p>		<p>De zone dient vormelijk als een samenhangend geheel ontwikkeld te worden.</p> <p>De zone kan verder opgedeeld worden in functie van de realisatie van verschillende bedrijfsunits.</p> <p>De maximale B/T bedraagt 0,50.</p> <p>Binnen deze maximale B/T dient er, ter aanvulling op de individuele bedrijfsunits, ook ruimte voorzien te worden voor de inrichting van gemeenschappelijke infrastructuur.</p>
		<p>§2: Aard en inplanting van de gebouwen en constructies</p>
<p>Er wordt gestreefd naar intensief ruimtegebruik als één van de duurzaamheidsprincipes. Mogelijkheden om intensief en efficiënt ruimtegebruik na te streven zijn dan bijvoorbeeld in de hoogte bouwen, geschakeld bouwen... Hoe beter wordt ingespeeld op dat intensief ruimtegebruik, hoe meer bedrijven gevestigd kunnen worden</p>		<p>§2.1. Algemeen</p> <p>Het plaatsen van de bedrijfsunits is vrij. Deze kunnen zowel in een halfopen of gesloten bebouwingsvorm voorkomen.</p> <p>Het overkoepelend facilitair gebouw kan onder de vorm van een open bebouwingsvorm opgericht worden.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>en/of hoe meer ruimte overblijft voor bijvoorbeeld groenvoorzieningen.</p> <p>Er wordt een schakeling van verschillende bedrijfsunits beoogd. Het maximaal aantal te schakelen bedrijfsunits wordt in overleg met de brandweer bepaald.</p> <p>Deze schakeling kan zowel door een zijdelingse bundeling als door een combinatie van een zijdelingse bundeling en aaneenschakeling van voor- en achterzijden.</p> <p>Elke bedrijfsunit kan voorzien worden van een laad- en loskade. Om te vermijden dat vrachtwagens gedeeltelijk op het openbaar domein staan om te laden en te lossen dienen de gebouwen minimaal 10 m uit de rooilijn gebouwd te worden.</p>  <p>Er worden voorwaarden inzake duurzaamheid, esthetische beeldwaarde en ruimtelijke kwaliteit opgelegd. Er moet over gewaakt worden dat, indien er een gedeelte van de oppervlakte van de bedrijfsunit ingericht wordt als representatieve bedrijfsruimte (kantoren, etalage, ...), deze dan naar het openbaar domein gericht</p>		<p>De bedrijfsgebouwen dienen op minimaal 10 m van de rooilijn van de openbare weg gebouwd te worden.</p> <p>Indien er in de bedrijfsunit kantoren of etalagefuncties voorzien worden, moeten deze georiënteerd zijn naar het openbaar domein.</p>

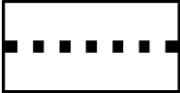
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>moet zijn.</p> <p>Langsheen de spoorweg dient een gebouwenwand gevormd te worden waarbij de gebouwen maximaal geschakeld worden.</p>		<p>De gebouwen in het zuiden van de bestemmingszone dienen een wand te vormen ten aanzien van de spoorweg.</p>
<p>Om een zekere mate van uniformiteit én beeldkwaliteit te verkrijgen, wordt er gewerkt met een vaste dakvorm. De dakvorm is verplicht plat (met een marge van 10 %) omdat men streeft naar de toepassing van groendaken.</p>		<p>§2.2 Dakvorm</p> <p>Platte daken zijn verplicht. Een dakhelling van maximum 10 % dakhelling is toegelaten. De daken dienen uitgewerkt te worden als groendak. In surplus aan het groendak mogen op het dak ook installaties voor dagverlichting, technische installaties en energievoorzieningen geïntegreerd worden. Deze laatste mogen maximaal 50% van de totale dakoppervlakte innemen.</p> <p>In functie van kantoren of conciërgewoningen mogen er dakterrassen ingericht worden voor zover deze niet boven de maximale kroonlijst worden gerealiseerd.</p>
		<p>§3: Afmetingen van de gebouwen en constructies</p>
<p>Om een zekere mate van uniformiteit én beeldkwaliteit te verkrijgen, wordt er gewerkt met een maximumhoogte van de gebouwen.</p> <p>Alle gebouwen dienen voor de brandweer bereikbaar te zijn vanaf de openbaar weg. Indien er diepere gebouwen worden gerealiseerd dienen er achter de bedrijfsgebouwen brandweerwegen aangelegd te worden.</p>		<p>De bruto grondoppervlakte van de bedrijfsunits bedraagt</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimaal 250 m² - maximaal 600 m². <p>De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 10 m.</p> <p>De bedrijfsunits hebben een minimale breedte van 12 m.</p> <p>Van de minimale breedte kan gemotiveerd afgeweken worden indien kan aangetoond worden dat de voorzieningen op andere plaatsen in het bedrijventerrein gebundeld worden en er nog voldoende kwalitatieve bedrijfsgevels overblijven.</p>

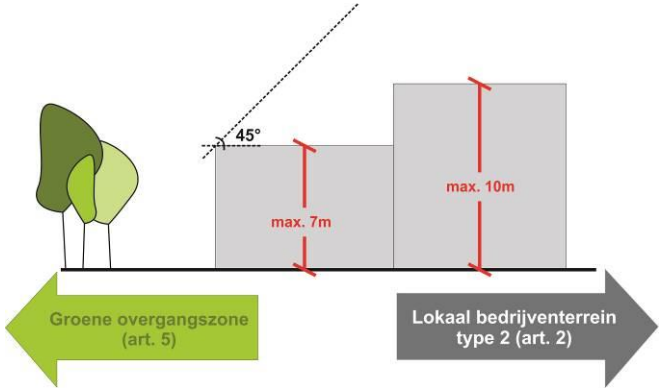
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het plan voorziet in de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein met modulaire bedrijfsunits die in een semipublieke groene ruimte worden geplaatst.</p> <p>Inheems oftewel streekeigen groen bestaande uit bv. bomen, hagen, heesters, grassen... Bestaande bomen dienen maximaal behouden te worden.</p> <p>Het is de bedoeling om het terrein zo open mogelijk te houden en zo weinig mogelijk afsluitingen te plaatsen.</p> <p>De gebundelde parkeerplaatsen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.</p> <p>Een groot aandeel van deze zone dient verplicht beplant te worden in het kader van een aantrekkelijker straatbeeld. Zo wordt een beeld gecreëerd van een gelijkaardige voortuin.</p> <p>De aanplantingen moeten kort na de werken aangebracht worden. Deze zone wordt ingericht als representatieve zone met integratie van parkeerplaatsen.</p> <p>Elke bedrijfsunit moet ingebed worden in een groenstructuur.</p>		<p>§4: Onbebouwde delen</p> <p>§4.1. Algemeen</p> <p>De minimale G/T bedraagt 0,4. Binnen deze G/T kunnen ook waterbuffers aangelegd worden.</p> <p>De onbebouwde ruimte wordt maximaal groen ingericht met inheemse soorten:</p> <p>Bestaande bomen op het terrein worden behouden.</p> <p>De verplichte groenbeplanting dient aangelegd te worden onmiddellijk na het beëindigen van de vergunde werken.</p> <p>Afsluitingen mogen enkel worden opgericht als groenbeplanting en/of met paal&draad.</p> <p>Het inrichten van buitenopslagzones is verboden.</p> <p>Het realiseren van gebundelde parkeerplaatsen is toegelaten.</p> <p>§4.2. Voortuinstrook</p> <p>Deze behelst de niet bebouwde delen tussen het bedrijfsgebouw en de openbare weg. Deze ruimte kan deels verhard worden in functie van de aanleg van een toegangszone en een laad- en loszone.</p> <p>De niet verharde delen dienen als groene ruimte ingericht te worden.</p> <p>Parkeerplaatsen worden verplicht aangelegd in waterdoorlatende, duurzame materialen.</p>
		<p>§5: Ontsluiting – Interne wegenis</p> <p>De bestemmingszone (zowel de oostelijke als westelijke) kan via één ontsluitingspunt ontsloten worden naar de omliggende wegenis. Voor de oostelijke zone is dit ontsluitingspunt indicatief aangeduid op het grafische plan conform art. 9. Het ontsluitingspunt voor de westelijke zone zal bij de vergunningsaanvraag beoordeeld worden. Het voorzien van rechtstreekse individuele aansluitingen op het omliggende wegennet is verboden.</p>



Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		De breedte van de interne ontsluitingswegen bedraagt minimaal 6m.
		§6: Laden en lossen
		Per bedrijfsunit is er één laad- en loszone toegelaten. De laad- en loszones worden ruimtelijk gekoppeld per twee bedrijfsunits. De laad- en loszone wordt ingericht aansluitend op de openbare weg.
		§7: Parkeren
De parkeernorm van minstens 1 parkeerplaats per 100 m ² bruto vloeroppervlakte bedrijvigheid omvat zowel parking voor het bedrijfspersoneel als deze voor bezoekers en andersvaliden. Onder waterdoorlatende, duurzame materialen worden geperforeerde materialen verstaan. Klinkers met open voegen zijn onvoldoende waterdoorlatend.		Per 100 m ² bruto vloeroppervlakte bedrijfsunit dient minstens 1 parkeerplaats ingericht te worden. Alle parkeerplaatsen dienen ruimtelijk geïntegreerd te worden in de aanleg van de onbebouwde delen. De parkeerplaatsen dienen hierbij zoveel mogelijk gebundeld te worden. In de inrichtingsstudie die aan de vergunningsaanvraag dient toegevoegd te worden wordt aangegeven waar en hoe de parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden. Alle bovengrondse parkeervoorzieningen worden aangelegd in waterdoorlatende, duurzame materialen.
		§8: Fietsparkeren
Fietsstallingen worden collectief georganiseerd. Dit wil zeggen dat er samenwerking moet zijn tussen minstens 4 bedrijven om deze fietsstalling op een gecentraliseerde plek te organiseren. Het is aan te bevelen om in samenwerking met de integrale bestemmingszone, en bij uitbreiding met de aanliggende bestemmingszones, één gecentraliseerde fietsstalling te voorzien om sociale cohesie op het terrein te stimuleren.		Per 200 m ² bruto vloeroppervlakte bedrijvigheid dient minstens 1 fietsparkeerplaats voorzien te worden. Fietsstallingen moeten collectief worden georganiseerd. Ze dienen afsluitbaar en overdekt te zijn.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p style="text-align: center;">Art. 3. Lokaal bedrijventerrein type 3</p> <p style="text-align: center;"><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
		<p>Art. 3.1. Bestemming</p>
<p>Deze zone maakt deel uit van de bedrijvenzone en heeft tot doel op een geïntegreerde en kwalitatieve manier de overgang te realiseren tussen het aanpalende werkgebied enerzijds en het woongebied anderzijds.</p> <p>Er wordt een werkgebied voorzien aansluitend op de private woning van de lokale ondernemer.</p> <p>Er wordt gestreefd naar intensief ruimtegebruik als een van de duurzaamheidsprincipes. Mogelijkheden om intensief en efficiënt ruimtegebruik na te streven, zijn dan bijvoorbeeld in de hoogte bouwen, geschakeld bouwen, de bedrijfswooning integreren in bedrijfsgebouw, ... Hoe beter wordt ingespeeld op dat intensief ruimtegebruik, hoe meer bedrijven gevestigd kunnen worden en/of hoe meer ruimte overblijft voor bijvoorbeeld groenvoorzieningen.</p> <p>Een overgangszone wordt gecreëerd door de realisatie van gebouwen die met hun schaal en hun activiteiten een overgang maken tussen de zuivere bedrijven en het woongebied. Het is dus zowel onderdeel van de woonzone als van het bedrijventerrein. Er wordt gewoond en gewerkt. In de zone worden kleinschalige bedrijven beoogd, met één bijhorende woning. Voorbeeld: naaiatelier, 3D-printing... met atelier en woonst bovenop/geïntegreerd in het eigen bedrijf.</p>		<p>Hoofdbestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor bedrijven van lokaal belang met één van de volgende hoofdactiviteiten: productie, opslag, verwerking en bewerking van goederen.</p> <p>In de zone worden enkel activiteiten toegelaten die geen overlast (licht, geluid, geur, trilling...) veroorzaken naar de woningen langs de Maastrichtersteenweg.</p> <p>In de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient aangetoond te worden dat de geplande activiteiten geen overlast genereren ten aanzien van deze woningen.</p> <p>Volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seveso-bedrijven; - autonome kantoren; - louter kleinhandel.


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>In functie van een duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein en ervoor te zorgen dat de gelijkvloerse verdieping maximaal gevrijwaard wordt voor de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten, is het wenselijk om de bedrijfswoningen en de overige nevenbestemmingen zo veel als mogelijk en in relatie tot het functioneren van het bedrijf, te integreren op de verdieping.</p>		<p>Nevenbestemming</p> <p>Het is verplicht één volwaardige bedrijfswoning per bedrijf te realiseren met een maximum bruto vloeroppervlakte van 240 m² en steeds ondergeschikt aan de oppervlakte van de bedrijfsunit.</p> <p>De noodzakelijk bij de hoofdbestemming horende kantoren, lokalen voor administratie, ontvangstruimte, tentoonstellingsruimten, verkoopsruimten, sanitaire voorzieningen, sociale uitrusting en andere voorzieningen in functie van de bedrijfsactiviteit.</p> <p>De totale vloeroppervlakte bestemd voor deze functies mag, met uitzondering van de bedrijfswoning, per individueel bedrijf maximaal 30% bedragen van de totale bruto vloeroppervlakte.</p> <p>De voorkeur gaat uit naar de realisatie van gemeenschappelijke voorzieningen op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - deze nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van het bedrijventerrein of het geheel van bedrijven; - deze een ruimtelijke en functionele relatie hebben met de bedrijvigheid op het terrein; - deze het goed functioneren van het lokaal bedrijventerrein niet in het gedrang brengen; - deze de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet overstijgen; - deze geen overlast veroorzaken voor de woningen langsheen de Maastrichtersteenweg. <p>Werken in functie van de ontsluiting (aanleg van weginfrastructuur en aanhorigheden) van het lokale bedrijventerrein en de bedrijfsunits zijn toegelaten.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		Art. 3.2. Inrichting
		§1: Opdelen van de zone in bedrijfsunits
<p>De totale oppervlakte van de zone bedraagt 6.623 m². De bebouwbare oppervlakte bedraagt 3.973,80 m²</p>		<p>De zone dient vormelijk als een samenhangend geheel ontwikkeld te worden. De zone kan verder opgedeeld worden in functie van de realisatie van verschillende bedrijfsunits (met bijhorende woonunits). De toegelaten woonunits dienen ruimtelijk geïntegreerd te worden in de bedrijfsunits. De maximale B/T bedraagt 0,60</p>
		§2: Aard en inplanting van de gebouwen en constructies
<p>Er wordt gestreefd naar intensief ruimtegebruik als een van de duurzaamheidsprincipes. Mogelijkheden om intensief en efficiënt ruimtegebruik na te streven zijn dan bijvoorbeeld in de hoogte bouwen, geschakeld bouwen, ... Hoe beter wordt ingespeeld op dat intensief ruimtegebruik, hoe meer bedrijven gevestigd kunnen worden en/of hoe meer ruimte overblijft voor bijvoorbeeld groenvoorzieningen.</p> <p>Het is de bedoeling om een hoogkwalitatief beeld te vormen vanuit de bedrijvenzone naar de woonzone. Iemand die een woning koopt langs de Maastrichtersteenweg kijkt liever tegen een rij van speelse 'huisgevels' aan dan tegen een rechte rij dichte, blinde dozen. Daarom wordt een zekere speelsheid in gevelritme en het gebruik van kleinschalige, natuurlijke gevelmaterialen opgelegd. Voorbeelden van kleinschalige, natuurlijke gevelmaterialen: hout, baksteen, glas, groengevel...</p>		<p>§2.1 Algemeen</p> <p>Het plaatsen van vrijstaande bedrijfsunits en vrijstaande woonunits is verboden; de units dienen maximaal gebundeld te worden tot aaneengesloten bebouwingszones. De gebouwen worden minimaal per twee gekoppeld.</p> <p>Maximaal 50% van de bouwvolumes mag ingeplant worden op de voorbouwlijn. Deze is op het grafisch plan aangeduid als stippellijn. De overige bouwvolumes worden ingeplant op een afstand van minimaal 2m50 ten opzichte van deze voorbouwlijn.</p> <p>De gevels van de bouwvolumes, grenzend aan de bestemmingszone van artikel 5 ("Groene overgangszone"), dienen uitgewerkt te worden met kleinschalige, natuurlijke gevelmaterialen.</p> <p>Het is toegelaten dat de woon- en bedrijfsunits een toegang voor langzaam verkeer hebben aan de zijde van artikel 5 ("Groene overgangszone").</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om een zekere mate van uniformiteit én beeldkwaliteit te verkrijgen, wordt er gewerkt met een vaste dakvorm. De dakvorm is verplicht plat (met een marge van 10 %) omdat men streeft naar de toepassing van groendaken.</p>		<p>§2.2 Dakvorm</p> <p>Platte daken zijn verplicht. Een dakhelling van maximum 10 % dakhelling is toegelaten. De daken dienen uitgewerkt te worden als groendak. In surplus aan het groendak mogen op het dak ook installaties voor dagverlichting, technische installaties en energievoorzieningen geïntegreerd worden. Deze laatste mogen maximaal 50% van de totale dakoppervlakte innemen.</p> <p>In functie van kantoren of woningen mogen er dakterrassen ingericht worden voor zover deze niet boven de maximale kroonlijst worden gerealiseerd.</p>
<p>Om een zekere mate van uniformiteit én beeldkwaliteit te verkrijgen, wordt er gewerkt met een maximum hoogte van de gebouwen.</p> 		<p>§3: Afmetingen van de gebouwen en constructies</p> <p>De bruto grondoppervlakte van de bedrijfsunits bedraagt</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimaal 250 m² - maximaal 500 m². <p>De bruto vloeroppervlakte van de bedrijfsunits bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimaal 500 m² - maximaal 1.000 m². <p>Binnen deze volumes moet per bedrijfsunit één woonunit worden gerealiseerd. Deze heeft een maximale bruto vloeroppervlakte van 240m². Elke woonunit moet uitgerust worden met een private buitenruimte die rechtstreeks ontsloten wordt via (één van) de leefruimte(s).</p> <p>De maximale kroonlijsthoogte aan de zijde van artikel 5 (Groene Overgangszone) bedraagt 7 m.</p> <p>De maximale kroonlijsthoogte aan de zijde van artikel 2 (Lokaal bedrijventerrein type 2) bedraagt 10m.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het plan voorziet in de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein met modulaire bedrijfsunits die in een semipublieke groene ruimte worden geplaatst.</p> <p>Inheems oftewel streekeigen groen bestaande uit bv. bomen, hagen, heesters, grassen... Bestaande bomen dienen maximaal behouden te worden.</p> <p>Het is de bedoeling om het terrein zo open mogelijk te houden en zo weinig mogelijk afsluitingen te plaatsen.</p> <p>De gebundelde parkeerplaatsen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.</p> <p>Een groot aandeel van deze zone dient verplicht beplant te worden in het kader van een aantrekkelijker straatbeeld. Zo wordt een beeld gecreëerd van een gelijkaardige voortuin. De aanplantingen moeten kort na de werken aangebracht worden. Deze zone wordt ingericht als representatieve zone met integratie van parkeerplaatsen.</p> <p>Elke bedrijfsunit moet ingebed worden in een groenstructuur.</p>		<p>§4: Onbebouwde delen</p> <p>§4.1 Algemeen</p> <p>De minimale G/T bedraagt 0,4. Binnen deze G/T kunnen ook waterbuffers aangelegd worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De onbebouwde ruimte wordt maximaal groen ingericht met inheemse soorten: Bestaande bomen op het terrein worden behouden. - De verplichte groenbeplanting dient aangelegd te worden onmiddellijk na het beëindigen van de vergunde werken. - Afsluitingen mogen enkel worden opgericht als groenbeplanting en/of met paal&draad. - Het inrichten van zones voor buitenopslag is verboden. - Het realiseren van gebundelde parkeerplaatsen is toegelaten. <p>§4.2 Voortuinstrook</p> <p>Deze behelst de niet bebouwde delen tussen het bedrijfsgebouw en de openbare weg. Deze ruimte kan deels verhard worden in functie van de aanleg van een toegangszone en een laad- en loszone.</p> <p>De niet verharde delen dienen als groene ruimte ingericht te worden.</p> <p>Parkeerplaatsen worden verplicht aangelegd in waterdoorlatende, duurzame materialen.</p> <p>§4.3 Doorsteken langzaam verkeer</p> <p>De zone wordt verplicht uitgevoerd met doorsteken die de verbinding voor langzaam verkeer mogelijk maken tussen de bestemmingszone van artikel 2 ("Lokaal bedrijventerrein type 2") en de bestemmingszone van artikel 5 ("Groene overgangszone").</p> <p>Deze doorsteken zijn indicatief aangeduid op het grafisch plan met een -lijn.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		§5: Laden en lossen
		<p>Laad- en loszones worden geclusterd per twee bedrijven.</p> <p>De laad- en loszone dient ingericht te worden aansluitend op de openbare weg.</p> <p>Het is niet toegelaten de laad- en loszone aan de zijkant of de achterzijde van de bedrijfsunit in te richten.</p>
		§6: Parkeren
<p>De parkeernorm van minstens 1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlakte bedrijvigheid omvat zowel parking voor het bedrijfspersoneel als deze voor bezoekers en andersvaliden.</p> <p>Dubbel gebruik van de parkeerplaatsen is mogelijk: zo kan het bezoekersparkeren voor de woningen ondervangen worden door de parkeerruimte, voorzien bij de bedrijvigheid. Het personeel en de bezoekers van de bedrijven zullen immers op andere tijdstippen gebruik maken van deze parkeerinfrastructuur, dan de bezoekers van de woningen.</p> <p>Onder waterdoorlatende, duurzame materialen worden geperforeerde materialen verstaan. Klinkers met open voegen zijn onvoldoende waterdoorlatend.</p>		<p>Per 100 m² bruto vloeroppervlakte bedrijfsunit dient minstens 1 parkeerplaats ingericht te worden.</p> <p>Per wooneenheid wordt minstens één parkeerplaats gerealiseerd.</p> <p>Alle parkeerplaatsen dienen ruimtelijk geïntegreerd te worden in de aanleg van de onbebouwde delen. De parkeerplaatsen dienen hierbij zoveel mogelijk gebundeld te worden. In de inrichtingsstudie die aan de vergunningsaanvraag dient toegevoegd te worden wordt aangegeven waar en hoe de parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden.</p> <p>Alle bovengrondse parkeervoorzieningen worden aangelegd in waterdoorlatende, duurzame materialen.</p>
		§7: Fietsparkeren
<p>Fietsstallingen worden collectief georganiseerd. Dit wil zeggen dat er samenwerking moet zijn tussen minstens 4 bedrijven om deze fietsstalling op een gecentraliseerde plek te organiseren.</p> <p>Het is aan te bevelen om in samenwerking met de integrale bestemmingszone, en bij uitbreiding met de aanliggende bestemmingszones, één gecentraliseerde fietsstalling te voorzien om sociale cohesie op het terrein te stimuleren.</p>		<p>Per 200 m² bruto vloeroppervlakte bedrijvigheid dient minstens 1 fietsparkeerplaats voorzien te worden.</p> <p>Fietsstallingen moeten collectief worden georganiseerd. Ze dienen afsluitbaar en overdekt te zijn.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p style="text-align: center;">Art. 4. Lokaal bedrijventerrein type 4</p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
		<p>Art. 4.1. Bestemming</p>
<p>Het plan voorziet in een lokaal bedrijventerrein voor bedrijfsverzamelgebouwen met een modulerbare opbouw.</p> <p>Een lokaal bedrijf is een bewerkend en verwerkend bedrijf dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving en beperkt is van omvang en qua werkingsgebied Hasselt en haar nabije omgeving heeft.</p> <p>De vestiging van louter commerciële en dienstverlenende bedrijven is niet toegelaten. Dit houdt in dat er steeds een verwerkende activiteit uitgevoerd moet worden. De bedrijvigheid kan slaan op productie, verwerking, opslag, voorraadbeheer...evenwel zonder dat deze hinder veroorzaken voor de omgeving.</p> <p>Een overkoepelend facilitair gebouw bevat functies die voor alle bedrijfsunits van toepassing kunnen zijn. De integratie van deze functies in het overkoepelend facilitair gebouw leidt er toe dat dat deze functies niet meer moeten voorzien worden in de individuele bedrijfsunits. Onder deze functies worden o.a. begrepen: vergaderzalen, refter, bedrijfsrestaurant, ontvangst, tentoonstellingsruimte, communicatie...</p> <p>De horecazaak die in het facilitair gebouw wordt ondergebracht dient in functie van de omliggende bedrijvigheid te worden uitgebaat. Hieronder verstaan we vb. een broodjeszaak, kleine bistro... Cafés,</p>		<p>Hoofdbestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor bedrijven van lokaal belang met één van de volgende hoofdactiviteiten: productie, opslag, verwerking en bewerking van goederen.</p> <p>Binnen de bestemmingszone kan er één overkoepelend facilitair gebouw opgericht worden. Binnen dit overkoepelend facilitair gebouw kan één horecazaak en één sportfaciliteit worden ondergebracht.</p> <p>Volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seveso-bedrijven; - autonome kantoren; - louter toonzalen; - louter kleinhandel. <p>Bedrijven die sterke hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- en trillingshinder veroorzaken die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden, zijn niet toegelaten.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>feestzalen, dancings... waarvan de uitbating niet ten dienste staat van de bedrijven zijn niet toegelaten in het facilitair complex.</p> <p>Seveso-bedrijven zijn 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 Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Seveso-bedrijven en andere hinderlijke bedrijven horen dan ook niet thuis op dit type van bedrijventerrein.</p>		<p>Bedrijven op het bedrijventerrein die later omwille van een verstrengde wetgeving als Seveso gecategoriseerd worden, kunnen behouden blijven voor zover zij geen hinder veroorzaken voor de omgeving.</p>
<p>In functie van een duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein en ervoor te zorgen dat de gelijkvloerse verdieping maximaal gevrijwaard wordt voor de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten is, het wenselijk om de conciërgewoning en de overige nevenbestemmingen zo veel als mogelijk en in relatie tot het functioneren van het bedrijf, te integreren op de verdieping.</p> <p>Door de ligging aan de Diepenbekerweg wordt hier een bedrijventerrein ontwikkeld voor bedrijven met een hoge visibiliteit die in de kernstad niet terecht kunnen wegens een te hoge dynamiek of draagkracht.</p> <p>Omwille van de verhoogde visibiliteit op deze locatie kunnen de bedrijven een toonzaal inrichten bij het bedrijf. De nevenbestemmingen blijven echter ondergeschikt aan de hoofdbestemming van de zone. De realisatie van louter toonzaal (cfr. keukenwinkels) wordt vermeden. Het aandeel productie, opslag, verwerking en bewerking van goederen dient te primeren.</p> <p>Het betreft max. 1 woning voor de gehele zone, er kunnen geen individuele conciërgewoningen opgericht worden per bedrijf of</p>		<p>Nevenbestemming</p> <p>De noodzakelijk bij de hoofdbestemming horende kantoren, lokalen voor administratie, ontvangstruimte, tentoonstellingsruimten, verkoopsruimten, sanitaire voorzieningen, sociale uitrusting en andere voorzieningen in functie van de bedrijfsactiviteit.</p> <p>In deze zone is het inrichten van een toonzaal bij het bedrijf toegelaten.</p> <p>Binnen de bestemmingszone kan er maximaal één wooneenheid worden ingericht die dienst doet als conciërgewoning voor het bedrijventerrein. De bruto vloeroppervlakte van de conciërgewoning bedraagt maximum 240 m². De oppervlakte van de conciërgewoning is steeds ondergeschikt aan de oppervlakte van de bedrijfsunits.</p> <p>De totale bruto vloeroppervlakte bestemd voor alle nevenbestemmingen mag per individueel bedrijf maximaal 40% bedragen van de totale bruto vloeroppervlakte.</p> <p>De voorkeur gaat uit naar de realisatie van gemeenschappelijke voorzieningen op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - deze nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van het bedrijventerrein of het geheel van bedrijven; - deze een ruimtelijke en functionele relatie hebben met de bedrijvigheid op het


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
bedrijfsgebouw.		terrein; - deze het goed functioneren van het lokaal bedrijventerrein niet in het gedrang brengen; - deze de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet overstijgen. Werken in functie van de ontsluiting (aanleg van weginfrastructuur en aanhorigheden) van het lokale bedrijventerrein en de bedrijfsunits zijn toegelaten.
		Art. 4.2. Inrichting
		§1: Opdelen van de zone in bedrijfsunits
<p>Het plan voorziet in een lokaal bedrijventerrein voor bedrijfsverzamelgebouwen met een moduleerbare opbouw. De modulaire bedrijfsunits worden gebundeld en de resterende ruimte rond de gebouwen wordt als gemeenschappelijke ruimte aangelegd.</p> <p>De totale oppervlakte van de zone bedraagt 17.346 m².</p> <p>De bebouwbare oppervlakte bedraagt 8.673 m².</p> <p>Onder gemeenschappelijke infrastructuur wordt onder meer begrepen: afvalpark, energieopslag, parkeerterrein, vergaderzalen, picknickplekken, fietsenstalling, refter...</p>		<p>De zone dient vormelijk als een samenhangend geheel ontwikkeld te worden.</p> <p>De zone kan verder opgedeeld worden in functie van de realisatie van verschillende bedrijfsunits.</p> <p>De maximale B/T bedraagt 0,50.</p> <p>Binnen deze maximale B/T dient er, ter aanvulling op de individuele bedrijfsunits, ook ruimte voorzien te worden voor de inrichting van gemeenschappelijke infrastructuur.</p>
		§2: Aard en inplanting van de gebouwen en constructies
<p>Er wordt gestreefd naar intensief ruimtegebruik als één van de duurzaamheidsprincipes. Mogelijkheden om intensief en efficiënt ruimtegebruik na te streven zijn dan bijvoorbeeld in de hoogte bouwen, geschakeld bouwen... Hoe beter wordt ingespeeld op dat intensief ruimtegebruik, hoe meer bedrijven gevestigd kunnen worden en/of hoe meer ruimte overblijft voor bijvoorbeeld groenvoorzieningen.</p>		<p>§2.1 Algemeen</p> <p>Het plaatsen van de bedrijfsunits is vrij. Deze kunnen zowel in een halfopen of gesloten bebouwingsvorm voorkomen.</p> <p>Het overkoepelend facilitair gebouw kan onder de vorm van een open bebouwingsvorm opgericht worden.</p>

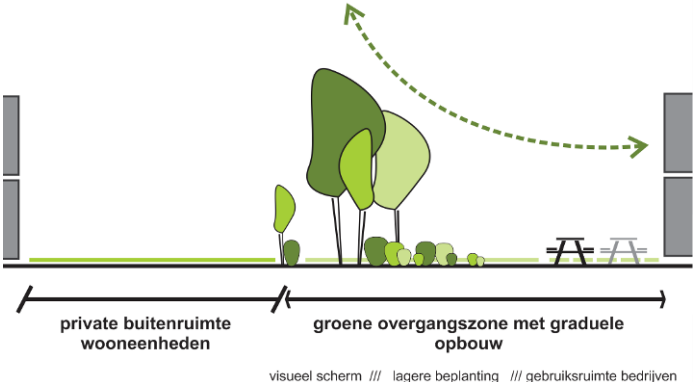
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt een schakeling van verschillende bedrijfsunits beoogd. Het maximaal aantal te schakelen bedrijfsunits wordt in overleg met de brandweer bepaald.</p> <p>Deze schakeling kan zowel door een zijdelingse bundeling als door een combinatie van een zijdelingse bundeling en aaneenschakeling van voor- en achterzijden.</p> <p>Er worden voorwaarden inzake duurzaamheid, esthetische beeldwaarde en ruimtelijke kwaliteit opgelegd. Er moet over gewaakt worden dat, indien er een gedeelte van de oppervlakte van de bedrijfsunit ingericht wordt als representatieve bedrijfsruimte (kantoren, etalage, ...), deze dan naar het openbaar domein gericht moet zijn.</p> <p>Frontarchitectuur is een hoogwaardige architectuur met een uitgesproken volumetrie. Het zijn gebouwen die een kwaliteitsvol beeld garanderen naar het aanpalende openbaar domein toe. De gevels worden als volwaardige gevels uitgewerkt met een evenwichtige verhouding tussen de open en gesloten delen. De gevels worden in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen uitgevoerd.</p> <p>Langsheen de spoorweg dient een gebouwenwand gevormd te worden waarbij de gebouwen maximaal geschakeld worden.</p>		<p>De oriëntatie van de bedrijven dient gericht te zijn op de Diepenbekerweg.</p> <p>De gebouwen dienen uitgewerkt te worden met frontarchitectuur en een hoogwaardige vormgeving. De gevels die uitgeven op de Diepenbekerweg dienen voor minstens 40% te worden uitgevoerd in glas of een ander transparant, hoogwaardig materiaal.</p> <p>De gebouwen in het noorden van de bestemmingszone dienen een wand te vormen ten aanzien van de spoorweg.</p>
<p>Om een zekere mate van uniformiteit én beeldkwaliteit te verkrijgen, wordt er gewerkt met een vaste dakvorm. De dakvorm is verplicht plat (met een marge van 10 %) omdat men streeft naar de toepassing van groendaken.</p>		<p>§2.2 Dakvorm</p> <p>Platte daken zijn verplicht. Een dakhelling van maximum 10 % dakhelling is toegelaten.</p> <p>De daken dienen uitgewerkt te worden als groendak. In surplus aan het groendak mogen op het dak ook installaties voor dagverlichting, technische installaties en energievoorzieningen geïntegreerd worden. Deze laatste mogen maximaal 50% van de totale dakoppervlakte innemen.</p> <p>In functie van kantoren of conciërgewoningen mogen er dakterrassen ingericht worden</p>


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		voor zover deze niet boven de maximale kroonlijst worden gerealiseerd.
		§3: Afmetingen van de gebouwen en constructies
In functie van een eventuele latere opdeelbaarheid leggen we de gevelbreedte vast in modules van 12m. op die manier blijven de units opdeelbaar zodat er voldoende ruimte over blijft voor een laad- en loszone, een toegang en voldoende groenaanplant en/of parkeergelegenheid.		De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 12,00 m. De bedrijfsunits hebben een breedte van 12 m of een veelvoud hiervan. Van de breedtenorm kan gemotiveerd afgeweken worden indien kan aangetoond worden dat de voorzieningen op andere plaatsen in het bedrijventerrein gebundeld worden en er nog voldoende kwalitatieve bedrijfsgevels overblijven.
		§4: Onbebouwde delen
Het plan voorziet in de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein met modulaire bedrijfsunits die in een semipublieke groene ruimte worden geplaatst. Inheems oftewel streekeigen groen bestaande uit bv. bomen, hagen, heesters, grassen... Bestaande bomen dienen maximaal behouden te worden. Elke bedrijfsunit moet ingebed worden in een groenstructuur. Het is de bedoeling om het terrein zo open mogelijk te houden en zo weinig mogelijk afsluitingen te plaatsen. De gebundelde parkeerplaatsen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.		§4.1. Algemeen <ul style="list-style-type: none"> - De minimale G/T bedraagt 0,4. Binnen deze G/T kunnen ook waterbuffers aangelegd worden. - De onbebouwde ruimte wordt maximaal groen ingericht met inheemse soorten. - Bestaande bomen op het terrein worden behouden. In functie van een goede ruimtelijke ordening kunnen bomen wel geroid worden. In dat geval wordt een nieuwe boom ter compensatie aangeplant. - De verplichte groenbeplanting dient aangelegd te worden onmiddellijk na het beëindigen van de vergunde werken. - Afsluitingen mogen enkel worden opgericht als groenbeplanting en/of met paal&draad. - Het inrichten van buitenopslagzones is verboden. - Het realiseren van gebundelde parkeerplaatsen is toegelaten.
Een groot aandeel van deze zone dient verplicht beplant te worden in		§4.2. Voortuinstrook Deze behelst de niet bebouwde delen tussen het bedrijfsgebouw en de openbare weg.


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>het kader van een aantrekkelijker straatbeeld. Zo wordt een beeld gecreëerd van een gelijkaardige voortuin. De aanplantingen moeten kort na de werken aangebracht worden. Deze zone wordt ingericht als representatieve zone met integratie van parkeerplaatsen.</p>		<p>Deze ruimte kan deels verhard worden in functie van de aanleg van een toegangszone en een laad- en loszone.</p> <p>De niet verharde delen dienen als groene ruimte ingericht te worden.</p> <p>Parkeerplaatsen worden verplicht aangelegd in waterdoorlatende, duurzame materialen.</p>
		<p>§5: Ontsluiting – Interne wegenis</p>
		<p>De bestemmingszone kan via één ontsluitingspunt, zoals indicatief aangeduid op het grafische plan conform art. 10, ontsloten worden naar de omliggende wegenis. Het voorzien van rechtstreekse individuele aansluitingen op het omliggende wegennet is verboden.</p> <p>De breedte van de interne ontsluitingswegen bedraagt minimaal 6m.</p>
		<p>§6: Laden en lossen</p>
		<p>Per bedrijfsunit is er één laad- en loszone toegelaten. De laad- en loszones worden ruimtelijk gekoppeld per twee bedrijfsunits.</p> <p>De laad- en loszone dient ingericht te worden aansluitend op de wegenis. Het is niet toegelaten de laad- en loszone aan spoorzijde van de bedrijfsunit in te richten.</p>
		<p>§7: Parkeren</p>
<p>De parkeernorm van minstens 1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlakte bedrijvigheid omvat zowel parking voor het bedrijfspersoneel als deze voor bezoekers en andersvaliden.</p>		<p>Per 100 m² bruto vloeroppervlakte bedrijfsunit dient minstens 1 parkeerplaats ingericht te worden.</p> <p>Per bedrijfsunit worden maximaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein ingericht.</p> <p>Alle parkeerplaatsen dienen ruimtelijk geïntegreerd te worden in de aanleg van de onbebouwde delen. De parkeerplaatsen moeten collectief worden georganiseerd. In de inrichtingsstudie die aan de vergunningsaanvraag dient toegevoegd te worden wordt</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Onder waterdoorlatende, duurzame materialen worden geperforeerde materialen verstaan. Klinkers met open voegen zijn onvoldoende waterdoorlatend.</p>		<p>aangegeven waar en hoe de parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden.</p> <p>Alle bovengrondse parkeervoorzieningen worden aangelegd in waterdoorlatende, duurzame materialen.</p>
<p>Fietsstallingen worden collectief georganiseerd. Dit wil zeggen dat er samenwerking moet zijn tussen minstens 4 bedrijven om deze fietsstalling op een gecentraliseerde plek te organiseren.</p> <p>Het is aan te bevelen om in samenwerking met de integrale bestemmingszone één gecentraliseerde fietsstalling te voorzien om sociale cohesie op het terrein te stimuleren.</p>		<p>§8: Fietsparkeren</p> <p>Per 200 m² bruto vloeroppervlakte dient minstens 1 fietsparkeerplaats voorzien te worden.</p> <p>Fietsstallingen moeten collectief worden georganiseerd. Ze dienen afsluitbaar en overdekt te zijn.</p>


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 5. Groene overgangszone</p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “overig groen” in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
		<p>Art. 5.1. Bestemming</p>
<p>De groene overgangszone is een zone gelegen tussen het woongebied langsheen de Maastrichtersteenweg en de bedrijvigheid type 3.</p> <p>Deze strip kan worden ingezet als gemeenschappelijke tuinzone voor de wooneenheden, opgenomen in de bestemmingszones van artikel 3 (lokale bedrijven type 3) en artikel 7 (woongebied langsheen de Maastrichtersteenweg).</p> <p>De zone kan voorts ook gebruikt worden als picknick- of rustzone voor het personeel van de aanpalende bedrijven.</p>		<p>De groene overgangszone heeft de bestemming van (semi-)publieke doorwaadbare groenzone.</p> <p>In de groene overgangszone wordt een langzaam verkeerverbinding aangelegd tussen de Maastrichtersteenweg en het bedrijventerrein conform artikel 13.</p> <p>Deze zone is eveneens bestemd voor waterbuffering. Ze heeft tot doel een landschappelijke groene ruimte te vormen tussen de zone voor wonen langsheen de Maastrichtersteenweg (artikel 7) en de naastliggende zones voor bedrijvigheid (artikel 2 en artikel 3) binnen het uitvoeringsplan.</p> <p>Het inrichten van parkeerplaatsen is verboden.</p> <p>Het plaatsen van afsluitingen is verboden.</p> <p>Eender welke vorm van opslag in deze zone is verboden.</p> <p>De zone is publiek doorwaadbaar.</p> <p>Deze zone dient gerealiseerd te zijn vóór de ingebruikname van de zone voor lokale bedrijven type 3 (artikel 3).</p>


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
 <p>private buitenruimte wooneenheden groene overgangszone met graduele opbouw</p> <p>visueel scherm /// lagere beplanting /// gebruiksruimte bedrijven</p> <p>De groene overgangszone kan recreatief worden gebruikt: het is toegelaten om zitelementen, picknick-tafels, e.d. te voorzien in de collectieve ruimte van de groene overgangszone. De zone kan ingezet worden als speelruimte voor de woonunits, als verpoosruimte, verblijfsruimte, ... Het is echter niet het opzet om deze zone in te richten met voetbalvelden, tennisvelden, zwembaden, e.d.</p> <p>De zone wordt vormgegeven als een parkachtig gebied met pleinstructuren: terrassen, waterpartijen, pergola's, e.d. kunnen worden gerealiseerd.</p> <p>Onder waterdoorlatende, duurzame materialen worden geperforeerde materialen verstaan. Klinkers met open voegen zijn onvoldoende waterdoorlatend.</p>		<p>Art. 5.2. Inrichting</p> <p>De strook dient voor 60 % beplant te worden volgens een kleinmazig beplantingsrooster met streekeigen lage struiken en hoge heesters en hoogstammige bomen en/of leibomen.</p> <p>De beplantingsgraad dient gradueel te verlopen doorheen de zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een dense, groene wand wordt gerealiseerd in het noorden van de bestemmingszone. Deze wand wordt bekomen door de inplanting van hoogstammen en/of leibomen en heesters. Deze bomenwand dient te zorgen voor de visuele afscherming van de woningen langsheen de Maastrichtersteenweg (artikel 7). - Richting zone voor lokale bedrijven type 3 (artikel 3) kan deze dense groene wand afgebouwd worden tot een zone met heesters / struiken. <p>De groene overgangszone dient ingezet te worden als verblijfsruimte voor alle gebruikers en bewoners van het gebied.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur, vereist voor de goede werking van de overgangszone, is toegelaten.</p> <p>Verharding: de realisatie van terrassen en kleinschalige pleintjes is toegelaten.</p> <p>De realisatie van waterelementen is toegestaan.</p> <p>Het oprichten van gebouwen, constructies en van wegenis is niet toegelaten.</p> <p>Alle eventuele verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende, duurzame materialen.</p>

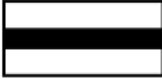
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p style="text-align: center;">Art. 6. Bufferzone</p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “overig groen” in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
<p>De bufferzone is gelegen ter hoogte van een historische spoorbedding. Het groen langs en op de oude spoorwegbedding wordt zoveel mogelijk behouden.</p> <p>De bufferzone is enerzijds gelegen tussen twee zones bedrijvigheid, maar vormt lokaal ook de overgang tussen bedrijvigheid en woongebied. Het is dus belangrijk dat ook deze bufferzone voldoende uitgewerkt wordt als groenbuffer.</p>		<p>Art. 6.1. Bestemming</p> <p>De bufferzone wordt uitgewerkt als een groene overgangszone tussen het zuidelijk gelegen bedrijventerrein en de noordelijk gelegen woningen langs de Maastrichtersteenweg.</p> <p>De bufferzone kan zowel een privaat als publiek karakter hebben. De bufferzone kan dienst doen als tuinzone voor de aanpalende woningen.</p>
		<p>Art. 6.2. Inrichting</p>
		<p>De bufferzone dient te bestaan uit een overwegend groen aangelegde zone die als overgang fungeert. Er moet een dicht visueel scherm worden gerealiseerd onder de vorm van hoogstammen en/of leibomen en hoge heesters. Er wordt gebruik gemaakt van standplaatsgeschikt en inheems groen.</p> <p>De realisatie van gebouwen, constructies en wegenis is niet toegelaten.</p> <p>Verhardingen zijn niet toegelaten.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 7. Woongebied</p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen - woongebied” in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
<p>De zone langs de Maastrichtersteenweg wordt afgewerkt als een homogene stedelijke woonzone waarbij de bestaande woonfunctie behouden blijft. De woonzone sluit aan op het nog te ontwikkelen woongebied Wolske.</p>		<p>Art. 7.1. Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen.</p> <p>Dit kan onder de vorm van grondgebonden eengezinswoningen.</p> <p>Het realiseren van meergezinswoningen/gestapelde wooneenheden is in deze zone niet toegelaten.</p>
		<p>Art. 7.2. Inrichting</p>
<p>De bestaande woningen in het plangebied zijn grondgebonden ééngezinswoningen.</p> <p>De inplanting van de woningen wordt gespecificeerd in functie van de configuratie van de percelen. Indien de percelen loodrecht op de Maastrichtersteenweg geënt zijn worden de woningen met de voorgevel parallel aan de Maastrichtersteenweg ingeplant. Indien de perceelconfiguratie anders is dan mag hiervan afgeweken worden en kunnen de woningen vrij ingeplant worden op het perceel, rekening houdend met de goede ruimtelijke ordening en de plaatsing ten aanzien van reeds aanwezige of toekomstige inplanting van woning op aanpalende percelen. De dichtstbijzijnde gevel dient minimaal op 5 m van de rooilijn ingeplant te worden.</p>		<p>§1: Aard en inplanting van de gebouwen en constructies</p> <p>De woningen worden op een minimale afstand van 5,00 m ingeplant ten opzichte van de rooilijn (Maastrichtersteenweg).</p>


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>§2: Onbebouwde delen</p> <p>De onbebouwde delen, horend bij de grondgebonden ééngezinwoningen, worden gerealiseerd als private buitenruimte.</p> <p>De <u>overige niet bebouwde delen</u> behoren tot de semi-publiek ruimte. Binnen deze delen kunnen ook gemeenschappelijke waterbuffers worden aangelegd.</p>

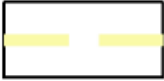
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 8. Zone voor wegenis</p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "lijninfrastructuur" in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
		<p>Art. 8.1. Bestemming</p>
<p>De bestemmingszone betreft bestaande wegenis. Aangezien deze infrastructuur reeds gerealiseerd is, worden er geen bijkomende (inrichtings)voorwaarden opgelegd.</p>		<p>Deze zone is bestemd voor wegenis en de hieraan verbonden noodzakelijke infrastructuur.</p>
		<p>Art. 8.2. Inrichting</p>
		<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 9. Ontsluiting bedrijvenzone noord (indicatief)</p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "lijninfrastructuur" in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
<p>De Nieuwe Steenweg zal de toekomstige ontsluiting van het nieuwe lokaal bedrijventerrein verzorgen dat ten noorden van de spoorlijn is gelegen.</p>		<p>Art. 9.1. Bestemming</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing. Zie artikels 2 en 3.</p> <p>In functie van de ontsluiting van het lokaal bedrijventerrein type 2 en het lokaal bedrijventerrein type 3 wordt een verbinding voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd.</p> <p>De pijl (grafisch plan) duidt indicatief aan waar de interne ontsluitingsweg van het bedrijventerrein aansluit op de Nieuwe Steenweg.</p> <p>In de toe te voegen inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag (zie algemene bepalingen, §9) wordt de exacte ligging van de wegenis gemotiveerd.</p> <p>Het is verboden om de zones onder artikels 2 en 3 te ontsluiten via de Maastrichtersteenweg.</p>
<p>Onder de "breedte van de ontsluitingswegen" wordt enkel en alleen de wegenis begrepen; noodzakelijke voetpaden, fietspaden, boordstenen, groenbermen e.d. zijn hier niet in begrepen.</p>		<p>Art. 9.2. Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren en/of de aanpassingen van weginfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten.</p> <p>De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op het bedrijfsverkeer.</p> <p>Uiteindes van de weginfrastructuur moeten voorzien worden van een keerlus.</p> <p>De breedte van de ontsluitingswegen bedraagt minimaal 6 m.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 10. Ontsluiting bedrijvenzone zuid (indicatief)</p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “lijninfrastructuur” in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
		<p>Art. 10.1. Bestemming</p>
<p>Het bedrijventerrein met verhoogde visibiliteit (zie artikel 4), ten zuiden van de spoorlijn, ontsluit rechtstreeks op de Diepenbekerweg. Het is deze aansluiting die vervat zit in artikel 10.</p> <p>Om het aantal aantakkingen te beperken, wordt slechts één gegroepeerde toegang voorzien en dit bij voorkeur ter hoogte van de ontsluiting van het te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein Pietelbeek.</p>		<p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing. Zie artikel 4.</p> <p>In functie van de ontsluiting van het specifiek lokaal bedrijventerrein met verhoogde visibiliteit wordt een verbinding voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd.</p> <p>De pijl (grafisch plan) duidt indicatief aan waar de interne ontsluitingsweg van het bedrijventerrein aansluit op de Diepenbekerweg.</p> <p>De nieuwe ontsluiting wordt gekoppeld aan de ontsluiting van de zone Pietelbeek, het bedrijventerrein dat zal worden ontwikkeld ten zuiden van de Diepenbekerweg.</p> <p>Er is slechts 1 aantakking op de Diepenbekerweg toegelaten.</p>
		<p>Art. 10.2. Inrichting</p>
<p>Onder de “breedte van de ontsluitingswegen” wordt enkel en alleen de wegenis begrepen; noodzakelijke voetpaden, fietspaden, boordstenen, groenbermen e.d. zijn hier niet in begrepen.</p>		<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren en/of de aanpassingen van weginfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten.</p> <p>De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op het bedrijfsverkeer.</p> <p>Uiteindes van de weginfrastructuur moeten voorzien worden van een keerlus.</p> <p>De breedte van de ontsluitingswegen bedraagt minimaal 6 m.</p>


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 11. Zone voor spoorinfrastructuur</p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "lijninfrastructuur" in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
		<p>Art. 11.1. Bestemming</p>
<p>De zone voor spoorinfrastructuur betreft de bestaande sporen. Aangezien de bestemmingszone een reeds gerealiseerde infrastructuur omvat, worden er geen bijkomende (inrichtings)voorwaarden opgelegd.</p>		<p>Dit gebied is bestemd voor spoorweginfrastructuur en aanhorigheden. Deze zone omvat de spoorlijn Hasselt-Maastricht-Luik.</p>
		<p>Art. 11.2. Inrichting</p>
		<p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen, wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van deze spoorinfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de verkeers- en vervoersinfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 12. Te behouden groenstructuren (indicatief)</p>
		<p>Art. 12.1. Bestemming</p>
<p>Binnen de grenzen van het RUP Klein Dorlick zijn er een aantal beeldbepalende groenstructuren aanwezig. Deze groenstructuren bevinden zich langs de spoorweg Hasselt-Maastricht-Luik, de Nieuwe steenweg en de Diepenbekerweg. Het behoud van de bestaande groenstructuren wordt vooropgesteld om het te ontwikkelen bedrijventerrein groen in te kleuren.</p>		<p>De zone is bestemd voor het behoud van bestaande groenstructuren.</p> <p>De te behouden groenstructuren worden indicatief aangeduid op het grafisch plan met een groene stippellijn.</p>
		<p>Art. 12.2. Inrichting</p>
<p>Alle beheerwerken aan deze groenstructuren zijn toegelaten. De groenstructuren mogen enkel gerooid worden indien dit past binnen een bestaand beheer of indien de groenstructuren een acuut gevaar inhouden.</p> <p>Na rooien van de groenstructuren dienen deze vervangen worden door nieuwe groenstructuren die op termijn even structurerend zijn als de bestaande groenstructuren.</p>		<p>Ter hoogte van de indicatieve stippellijn dienen de bestaande groenstructuren behouden te blijven. Indien de groenstructuren gerooid worden dienen ze vervangen te worden door nieuwe groenstructuren.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 13. Langzaam verkeerverbinding (indicatief)</p>
		<p>Art. 12.3. Bestemming</p>
<p>Er dient een duidelijke continuïteit en aansluiting te zijn met de reeds bestaande langzaam verkeer verbindingen. Inclusief de aansluiting aan de Wolskestraat.</p> <p>De noordelijke langzaam verkeer verbinding voorziet een link tussen de Wolskestraat en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.</p> <p>De zuidelijke langzaam verkeer verbinding omvat een verkeersveilige oplossing voor het fietsverkeer langsheen de Diepenbekerweg alsook een veilige oversteek naar het zuidelijk gelegen bedrijventerrein en recreatiegebied Pietelbeek via de nieuwe aantakking op de Diepenbekerweg.</p> <p>De westelijke langzaam verkeer verbinding omvat eveneens een verkeersveilige oplossing voor het fietsverkeer langsheen de Nieuwe Steenweg.</p>		<p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing. Zie artikels 2, 4, 6 en 11.</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van langzaam verkeer verbindingen die indicatief worden aangeduid op het grafisch plan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. een verbinding tussen de Maastrichtersteenweg en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein 2. verbindingen langs de Nieuwe Steenweg 3. een verbinding voor langzaam verkeer langsheen de Diepenbekerweg tussen de Nieuwe Steenweg en de bestaande fietstunnel ten oosten van het plangebied. <p>Ter hoogte van art. 11 zal de langzaam verkeersverbinding onder de bestaande spoorweg aangelegd worden.</p>
		<p>Art. 12.4. Inrichting</p>
<p>De gebruikskwaliteit voor fietsers en voetgangers moet voorop staan bij de inrichting, vormgeving en materialisatie van de langzaam verkeer verbindingen. Dit impliceert dat er bvb. geen kiezels worden toegepast.</p> <p>Ook dient men bij ontwerp van het lengteprofiel van deze verbindingen rekening te houden met de maximale hellingen die</p>		<ol style="list-style-type: none"> 1. Verbinding Diepenbekerweg en Maastrichtersteenweg <ul style="list-style-type: none"> - De langzaam verkeer verbinding wordt bij voorkeur uitgewerkt in duurzame materialen; - De verbinding heeft een minimale breedte van 3 m; - De materialisatie moet rekening houden met de gebruikskwaliteit van de eindgebruikers (= zowel fietsers als voetgangers). 2. Verbinding Nieuwe Steenweg – fietstunnel, langsheen Diepenbekerweg

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
haalbaar zijn voor fietsers.		<ul style="list-style-type: none"> - De langzaam verkeer verbinding wordt uitgewerkt in duurzame materialen; - De verbinding heeft een minimale breedte van 3m; - De materialisatie moet rekening houden met de gebruikskwaliteit van de eindgebruikers (= fietsers).

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 14. Waterloop (indicatief)</p>
		<p>Art. 12.5. Bestemming</p>
		<p>De zone is bestemd voor het behoud van bestaande waterlopen. De te behouden waterlopen worden indicatief aangeduid op het grafisch plan met een blauwe lijn.</p>
		<p>Art. 12.6. Inrichting</p>
		<p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen, wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de waterloop en zijn aanhorigheden.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 15. Bouwvrije zone langs waterloop (indicatieve overdruk)</p>
		<p>Art. 12.7. Bestemming</p>
		<p>De indicatieve zone in overdruk duidt een bouwvrije zone van 5 m aan langs de waterloop.</p> <p>De bouwvrije zone van 5 m langs de waterloop wordt gemeten vanaf de bovenkant van het talud, voor een waterloop in open bedding en vanaf de buitenwand van de inbuizing, voor een ingebuisde waterloop.</p>
		<p>Art. 12.8. Inrichting</p>
		<p>Er mogen binnen deze zone van vijf meter geen gebouwen, vaste constructies en vaste beplanting opgericht worden.</p>

BUUR | bureau voor urbanisme cvba

www.buur.be

Leuven

Sluisstraat 79 / 03.02 (De Hoorn)

B-3000 Leuven

T +32 1 689 85 50

F +32 1 689 85 49

Kantoren ARCADIS Belgium nv

www.arcadisbelgium.be

Antwerpen-Berchem

Posthofbrug 12 (City Link)

B-2600 Antwerpen-Berchem

T +32 3 360 83 00

F +32 3 360 83 01

Gent

Gaston Crommenlaan 8, bus 101

B-9050 Gent

T +32 9 242 44 44

F +32 9 242 44 45

Hasselt

Eurostraat 1 bus 1

B-3500 Hasselt

T +32 11 28 88 00

F +32 11 28 88 01

Bruxelles

Koningsstraat 80

B-1000 Brussel

T +32 4 349 56 00

F +32 4 349 56 10

Luik

Rue des Guillemins 26

B-4000 Luik

T +32 4 349 56 00

F +32 4 349 56 10

Charleroi

119, Avenue de Philippeville

B-6001 Charleroi

T +32 71 298 900

F +32 71 298 901



ISO gecertificeerd voor
 Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, infrastructuur, milieu en ruimtelijke ordening