

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**  
**RUP Kristalpark West**

**Stad Lommel**

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

Op bevel,  
De Secretaris,



Johan Claes



De Voorzitter



Peter Vanvelthoven

**COLOFON**

**Opdracht:**  
RUP Kristalpark West  
Stad Lommel

**Opdrachtgever:**  
Stad Lommel  
Hertog Janplein 1  
3920 Lommel

**Opdrachthouder:**  
Antea Belgium N.V.

Roderveldlaan 1  
2600 Antwerpen

Corda Campus - Gebouw 6  
Kempische Steenweg 293/32  
3500 Hasselt

Tel 03/221.55.00  
Fax 03/221.55.01  
www.anteagroup.com

Tel 011/89 77 00  
Fax 011/89 77 01

BTW: BE 414.321.939  
RPR Antwerpen 0414.321.939  
IBAN: BE81 4062 0904 6124  
BIC: KREDBEBB

*Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001*

**Identificatienummer:**

2231143078/emu

**Datum:**

Juni 2017  
Juni 2017

**status / revisie:**

Definitief ontwerp  
Definitief ontwerp\_rev01

**Vrijgave:**

Marten Dugernier – Accountmanager Ruimte

**Projectmedewerkers:**

Wim Smeets - Landschapsarchitect / Stedenbouwkundige  
Marijke Gorissen - Ingenieur Architect  
Miguel Vanleene - Ingenieur-Architect / Ruimtelijk planner  
Eline Mulkens – ruimtelijk planner

  
© Antea Group 2017

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.

## INHOUD

|                   |   |           |
|-------------------|---|-----------|
| <b>ART. 0</b>     | <b>ALGEMENE BEPALINGEN</b> .....                              | <b>4</b>  |
| 0.1               | VOORSCHRIFTEN .....   | 4         |
| 0.2               | SCHAAL EN MAATVOERING .....                                   | 4         |
| 0.3               | GEbruIK VAN DE GRONDEN .....                                  | 4         |
| 0.4               | TOEPASSINGSNIVEAU VOORSCHRIFTEN EN OVERGANGSBEPALINGEN .....  | 4         |
| 0.5               | NUTSLEIDINGEN .....   | 4         |
| 0.6               | REALISATIE ONTSLUITINGSINFRASTRUCTUUR EN WEGENIS .....        | 5         |
| 0.7               | MATERIAALGEBRUIK EN ARCHITECTONISCH VOORKOMEN .....           | 5         |
| 0.8               | INTEGRAAL WATERBEHEER .....                                   | 6         |
| 0.9               | OPMAAK INRICHTINGSSCHETS .....                                | 7         |
| 0.10              | BEGRIPPEN .....   | 8         |
| <b>ART. 1</b>     | <b>BEPALINGEN TEN AANZIEN VAN ALLE BEDRIJFSPERCELEN</b> ..... | <b>11</b> |
| 1.1               | SEVESO-INRICHTINGEN .....                                     | 11        |
| 1.2               | UITBREIDING BESTAANDE BEDRIJVEN .....                         | 11        |
| 1.3               | CONCIËRGEWONING .....   | 12        |
| 1.4               | BOUWVRIJE ZONE .....  | 12        |
| 1.5               | GROENVOORZIENINGEN .....                                      | 13        |
| 1.6               | ERFSCHIEDINGEN EN AFSLUITINGEN .....                          | 15        |
| 1.7               | REPRESENTATIEVE BEDRIJFSRUIMTEN .....                         | 15        |
| 1.8               | TOONZAAL MET BEPERKTE VERKOOP .....                           | 15        |
| 1.9               | VERHARDE ZONES .....  | 16        |
| 1.10              | PARKEREN .....  | 16        |
| 1.11              | PUBLICITEIT EN RECLAME-INRICHTINGEN .....                     | 18        |
|                   | <b>BIJZONDERE BEPALINGEN</b> .....                            | <b>20</b> |
| <b>ART. 2</b>     | <b>HOOGWAARDIG BEDRIJVENPARK</b> .....                        | <b>21</b> |
| <b>ART. 3</b>     | <b>MODERN BEDRIJVENPARK</b> .....                             | <b>23</b> |
| <b>ART 3BIS</b>   | <b>ZONE VOOR OPENLUCHTRECREATIE (IN OVERDRUK)</b> .....       | <b>25</b> |
| <b>ART 3TRIS</b>  | <b>ZONE VOOR INDOORRECREATIE (IN OVERDRUK)</b> .....          | <b>26</b> |
| <b>ART. 4</b>     | <b>MEGAPROJECTZONE</b> .....                                  | <b>27</b> |
| <b>ART. 5</b>     | <b>KMO-ZONE</b> .....   | <b>28</b> |
| <b>ART. 6</b>     | <b>VOORTUINSTROOK</b> .....                                   | <b>30</b> |
| <b>ART. 7</b>     | <b>BUFFERZONE</b> .....                                       | <b>32</b> |
| <b>ART. 8</b>     | <b>RECREATIEZONE</b> .....                                    | <b>35</b> |
| <b>ART. 9</b>     | <b>ZONE VOOR INFRASTRUCTUURLANDSCHAP</b> .....                | <b>37</b> |
| <b>ART. 10</b>    | <b>ZONE VOOR WEGENIS</b> .....                                | <b>39</b> |
| <b>ART. 10BIS</b> | <b>ZONE VOOR DIENSTWEG (INDICATIEF)</b> .....                 | <b>41</b> |
| <b>ART. 11</b>    | <b>ZONE VOOR WINDTURBINES</b> .....                           | <b>42</b> |
| <b>ART. 12</b>    | <b>RESERVATIESTROOK (IN OVERDRUK)</b> .....                   | <b>43</b> |
| <b>ART. 13</b>    | <b>UITBREIDING MODERN BEDRIJVENPARK (IN OVERDRUK)</b> .....   | <b>44</b> |
| <b>ART. 14</b>    | <b>HOOGSPANNINGSLEIDING</b> .....                             | <b>45</b> |

## Art. 0 Algemene bepalingen

| Richtinggevend  | Verordenend  |
|---|--|
| <p>Op het grafisch plan zijn een aantal nutsleidingen aangeduid, doch niet alle daar de ligging ervan kan wijzigen in de tijd alsook er nieuwe nutsleidingen kunnen bijkomen. Daarnaast wordt</p> | <p><b>0.1 Voorschriften</b></p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of het 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><b>0.2 Schaal en maatvoering</b></p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van een opmetingsplan. De op plan expliciet weergegeven maten zijn bindend.</p> <p><b>0.3 Gebruik van de gronden</b></p> <p>Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.</p> <p><b>0.4 Toepassingsniveau voorschriften en overgangsbepalingen</b></p> <p>Aan de bestaande, hoofdzakelijk vergunde gebouwen die niet of slechts gedeeltelijk beantwoorden aan de voorschriften van het voorliggend RUP mogen onderhouds-, herstellings- en verbouwingswerken worden uitgevoerd voor zover ze beperkt blijven tot de bestaande omvang van het volume.</p> <p>Indien men toch vergunningsplichtige werken aan deze gebouwen wenst uit te voeren waarbij het bestaand volume gewijzigd wordt, dan dienen de werkzaamheden waarvoor de vergunning van toepassing is, te voldoen aan de bepalingen van het RUP.</p> <p>Bestemmingswijzigingen dienen altijd (ook binnen het bestaand volume) in overeenstemming te zijn met de bepalingen van dit RUP.</p> <p><b>0.5 Nutsleidingen</b></p> <p>Binnen het gehele plangebied is de aanleg van ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, teledistributie, informaticadistributie, telefoon en riolering alsook bovengrondse installaties in functie van deze nutsleiding (vb electriciteitskabe, ...) toegestaan, tenzij expliciet anders vermeld in de bijzondere</p> |

**Richtinggevend**

verwezen naar het gewestelijk RUP "Leidingstraat Dilsen-Lommel".

**Verordenend**

voorschriften. De reeds aanwezige hoogspannings-, en aardgasleidingen zijn indicatief op plan weergegeven.

Ten aanzien van alle leidingen dienen steeds alle wettelijke bepalingen gevolgd te worden. Bouwaanvragen grenzend aan de indicatief weergegeven leidingen en spoorwegen dienen steeds voor advies aan de beheerder te worden voorgelegd. Deze kan voorwaarden aan de vergunningen opleggen.

Bij alle werkzaamheden binnen het plangebied dient de stabiliteit van de leidingen verzekerd te worden, deze mag geenszins in gedrang komen.

### **0.6 Realisatie ontsluitingsinfrastructuur en wegenis**

De ontsluitingsinfrastructuur en wegenis dient gerealiseerd te worden in de daarvoor voorziene zone (zie Art.9, Art.10 en Art.10bis). Daarnaast is het binnen alle andere bestemmingszones toegestaan om (beperkte delen van) de ontsluitingsinfrastructuur alsook andere tot het openbaar domein horende elementen (zoals halte-infrastructuur, publieke (fiets)parking, ...) te realiseren.

### **0.7 Materiaalgebruik en architectonisch voorkomen**

Binnen het plangebied dient middels verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd te worden naar een hedendaagse, kwalitatieve architectuur, naar architecturaal aantrekkelijke projecten.

Voor alle van buitenaf zichtbaar blijvende gevelmaterialen en dakbedekkingen geldt dat het geheel, harmonisch dient te worden samengesteld, esthetisch verantwoord en aangepast dient te zijn aan het ruimtelijk voorkomen van het gebouw en zijn omgeving.

Ongezonde, gevaarlijke of onesthetische materialen; zoals asbestcementen golfplaten, betonblokken die niet als paramentwerk kunnen gebruikt worden, en dergelijke, worden niet toegelaten voor de buitenwanden der gebouwen. Evenmin zijn ijzeren golfplaten toegelaten als dakbedekking. Het oprichten van boogloodsen of gelijkaardige constructies zijn niet toegelaten.

De representatieve bedrijfsruimten zullen herkenbaar worden gemaakt door het materiaal- en kleurgebruik, de verhoudingen van de gevelopeningen en het gebruik van sculpturale gevel- en dakelementen. (zie ook art. 1.7 - 'Representatieve bedrijfsruimten')

Technische installaties dienen geïntegreerd te worden in of op de bedrijfsgebouwen en zijn niet zichtbaar vanaf het openbaar domein. Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning dienen deze te worden weergegeven op plan.

Het materiaaigebruik wordt omstandig gemotiveerd in de toelichtingsnota gevoegd bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

### **0.8 Integraal waterbeheer**

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is hier van toepassing.

Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1000m<sup>2</sup> moet door de vergunningverlenende instantie, advies worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater.

Regenwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt 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.

In het kader daarvan moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden: gezien de bodemgesteldheid (cfr. de bodemkaart) hier uitermate geschikt is om het regenwater van de verharding te laten bezinken, moet bij nieuwe verharding en bebouwing er van uitgegaan worden dat er geen lozing van hemelwater op de riolering plaatsvindt. Er moet voldoende ruimte voorzien worden om het regenwater te laten infiltreren.

Bij het uitvoeren van infiltratiemaatregelen moet voor nieuwe structuren steeds gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten of vijvers (wadi's). Deze ruimtes moeten dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis, gebouwen en andere verhardingen. Dit kan in de vorm van een open gracht aan de rand van het perceel of een open bekken. De zate van eventuele nieuwe wegen moet worden

Binnen het gehele plangebied zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.

Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat er voldoende mogelijkheden aangewend worden om het water in de grond te laten infiltreren.

Bij de aanleg van verhardingen dient steeds voldoende ruimte voor water gecreëerd te worden. Bij de dimensionering hiervan binnen het openbaar domein moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 20 jaar.

Permanente bemalingen of (bijkomende) verbindingen met de grondwatertafel worden niet toegelaten tenzij kan aangetoond worden dat de impact op de grondwaterhuishouding niet significant is.

Er dient voldaan te 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.

**Richtinggevend**

**Verordenend**

verbreed zodat een grachtensysteem kan voorzien worden. Er moet uitgegaan worden van het principe dat langs elke nieuwe weg een komvormige infiltratieberm wordt aangelegd voor de infiltratie van hemelwater. Bestaande grachten moeten behouden worden.

Er moeten infiltratieproeven worden uitgevoerd op de locaties waar men regenwater wenst op te vangen om de infiltratiecapaciteit van de bodem en afgeleid daarvan de dimensionering van het infiltratiebekken(s) te kunnen bepalen. Hierbij moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 20 jaar, met een minimum van 250 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte (los van de aanwezige hemelwaterputten) en een infiltratieoppervlakte van minimaal 4% van de verharde oppervlakte. Het risico van overloop moet zo mogelijk op eigen terrein worden gehouden. Tevens moet een inschatting gemaakt worden van de hoogste grondwaterstand. De dekking tussen de bodem van de infiltratievoorziening en de grondwatertafel moet minimaal 30cm bedragen. Er moet in de te verwachten vergunning(en) een dwarsprofiel van het infiltratie/bufferbekken bijgebracht worden met het niveau van de inloop en eventuele overloop. Het volume dat voor buffering instaat is het volume onder de overloop.

De ruimte voor water die moet gecreëerd worden onder vorm van open waterbergingszones moet binnen elk van de voorgestelde zoneringen in dit RUP mogelijk zijn.

De inrichtingsstudie maakt - als informatief document - deel uit van het dossier betreffende de vergunningsaanvraag en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties.

**0.9 Opmaak inrichtingsschets**

In bepaalde bestemmingszones wordt gevraagd om ter ondersteuning van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag een inrichtingsschets toe te voegen.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Dit document duidt aan op welke wijze het plangebied ontwikkeld kan worden met oog op de fasering, de ontsluiting en de ruimtelijke en architecturale kwaliteit. De

inrichtingsstudie dient tevens aan te geven op welke manier er in de ontwikkeling met duurzaamheid wordt omgegaan en hoe de nieuwe ingrepen zich verhouden tot de bestaande en toekomstige ontwikkelingen binnen de totaliteit van de zone.

De inrichtingsschets dient rekening te houden met de bestaande waardevolle elementen van het terrein en met alle elementen van het aanpalende openbare domein. Hierbij moet ook de plaatsing van toegangen en de grootte van de parkeerruimte op plan ingetekend worden.

### 0.10 Begrippen

**Bebouwingsindex (B/T):** De bebouwingsindex is de verhouding van de bebouwbare oppervlakte (B) op de terreinoppervlakte (T) van een bedrijfsperceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen.

De bebouwbare oppervlakte (B) is hierbij de oppervlakte die kan bebouwd en/of overdekt worden, gemeten op maaiveldniveau, op de uiterste buitengrens van de bebouwing en/of overdekking.

De bebouwingsindex wordt uitgedrukt als decimaal getal. De bebouwingsindex geeft dus in omgekeerde zin (100 - B/T) een aanwijzing van het aandeel van (het) (de) betrokken perce(e)l(en) dat open ruimte moet blijven.

Indien een zone gefaseerd wordt ontwikkeld is de bebouwingsindex per fase van toepassing. M.a.w. bij iedere fase dient aangetoond te worden dat de fase in kwestie voldoet aan de bebouwingsindex.

**Bedrijfsperceel:** verzameling van één of meerdere kadastrale op elkaar aansluitende percelen / perceelsdelen die in gebruik genomen worden door een bedrijf.

**Bestemming:** het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een perceel of een perceelsdeel, dat d.m.v. voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

**Bouwhoogte:** totale hoogte van een gebouw gemeten tussen het maaiveldniveau en het hoogste punt van het bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwoonderdelen zoals schoorstenen, antennes, technische installaties, ...

**Detailhandel:** Detailhandel of kleinhandel is het leveren van fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. Vaak is aan de detailhandel een toonzaal gekoppeld waarin de te verkopen goederen worden 'tentoongesteld'.

**Gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**Groenindex (G/T):** Getal dat de oppervlakteverhouding aangeeft tussen de groen ingerichte, niet verharde



Richtinggevend

Verordenend

ruimte en de terreinoppervlakte (T) van een bedrijfsperceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen. Open buffervoorzieningen worden groen ingericht en maken deel uit van de 'groen ingerichte ruimte'. Perceelsdelen gelegen binnen Art. 6 Voortuinstrook mogen betrokken worden in de berekening.

De groenindex wordt uitgedrukt als decimaal getal.

**P-bedrijf:** Een bedrijf dat aan één of meer van de volgende criteria voldoet:

- Nadelige invloed op de exploitatie van een RWZI;
- Relevante impact op de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater;
- Verplichting tot opmaak emissieverslag;
- Overschrijding van forfaitair vastgestelde vracht van één of meer parameters uit de afvalwaterheffingsformule;
- Potentieel vervuilend voor 'end-of-pipe'-behandeling.

**Rooilijn:** vastgelegde grens tussen privaat en openbaar domein.

**Seveso-inrichting:** inrichtingen die vallen onder artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

**Verharding:** behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt, dolomiet enz. Waterdoorlatende verhardingen zijn verhardingen die de waterdoorlaatbaarheid slechts in beperkte mate beperken zoals betonrasterstenen, grindpaden en andere aangepaste materialen, betonstraatstenen met open voeg, ...

**Vloerindex (V/T):** Getal dat de oppervlakteverhouding aangeeft tussen de bovengronds gerealiseerde bruto-vloeroppervlakken (V) en de totale terreinoppervlakte (T) van een bedrijfsperceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen. De vloerindex wordt uitgedrukt als een decimaal getal.

De **bruto-vloeroppervlakte of bvo** (V) betreft de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw.

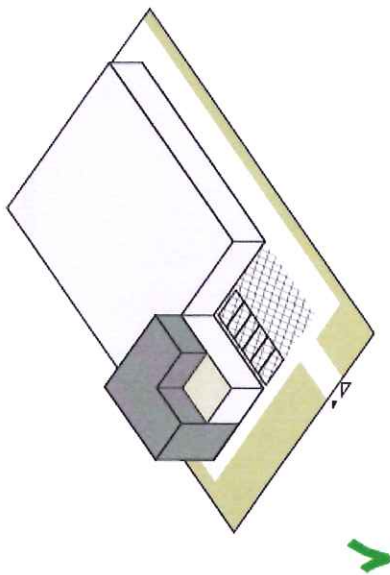
**Voorgevellijn:** (Denkbeeldige) lijn die wordt bepaald door het grootste deel van de voorgevel dwars over het perceel door te trekken naar de zijdelingse perceelsgrenzen.

**Zone:** het op het plan omlijnd en/of met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een

| Richtinggevend | Verordenend   |
|----------------|---|
|                | bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.<br><b>Zonegrens:</b> grens van een zone |

## Art. 1 Bepalingen ten aanzien van alle bedrijfsperven

| Richtinggevend  | Verordend   |
|---|---|
| <p>Binnen Art. 5 KMO-zone geldt een beperking van samenvoegen tot max. 2 bedrijfsperven, in de overige bestemmingszones geldt geen beperking.</p> <p>Voorbeeld ter illustratie: een bedrijf gelegen op een perceel binnen de zone voor modern bedrijvenpark kan uitbreiden op een aangrenzend perceel gelegen in KMO-zone. In dit geval worden voor het perceel gelegen in KMO-zone tijdelijk de inrichtingsvoorschriften van de zone voor modern bedrijvenpark van toepassing (tijdelijke afwijking van het grafisch plan). Wanneer het bedrijfsperv later opnieuw opgesplitst wordt in afzonderlijke percelen, worden opnieuw de oorspronkelijk</p> | <p><b>1.1 Seveso-inrichtingen</b></p> <p>De vestiging van nieuwe bedrijven die Seveso-plichtig zijn, wordt binnen het plangebied niet toegelaten. Bestaande bedrijven die door wijziging van wetgeving Seveso-plichtig worden kunnen hun activiteit blijven uitoefenen mits uit de veiligheidsstudie die het bedrijf aldan dient op te maken blijkt dat dit mogelijk is. Bestaande Seveso bedrijven kunnen zelf (of via een concern) uitbreiden op voorwaarde dat deze uitbreiding geen hypotheek legt op de huidige en toekomstige activiteiten in het recreatiegebied en verzoenbaar is met de omgeving op dat moment.</p> <p><b>1.2 Uitbreiding bestaande bedrijven</b></p> <p>Het is toegestaan om ter uitbreiding van een bestaand bedrijf een aangrenzend bedrijfsperv toe te voegen aan het huidige bedrijfsperv (waardoor de max. richtoppervlaktewaarde van het bedrijfsperv wordt overschreden) onder volgende voorwaarden.</p> <p>Uitbreiding op bedrijfsperv gelegen <u>binnen dezelfde bestemmingszone</u> als de bestemmingszone van het oorspronkelijke bestaande bedrijf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- binnen Art. 5 KMO-zone kunnen maximaal 2 bedrijfsperven samengevoegd worden;</li> <li>- de inrichting van het uitgebreide bedrijfsperv dient te voldoen aan de inrichtingsbepalingen van de onderliggende bestemmingszone en wordt zo opgevat dat het bedrijfsgebouw te allen tijde opnieuw kan opgesplitst worden in afzonderlijke bedrijfsunits.</li> </ul> <p>Uitbreiding op bedrijfsperv gelegen <u>binnen een andere bestemmingszone</u> als de bestemmingszone van het oorspronkelijke bestaande bedrijf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alleen bedrijfsperven grenzend aan het oorspronkelijk bedrijfsperv kunnen samengevoegd worden;</li> <li>- de inrichting van het uitgebreide bedrijfsperv kan tijdelijk afwijken van de inrichtingsbepalingen van de onderliggende bestemmingszone. De inrichting dient daarbij steeds te voldoen aan de inrichtingsbepalingen van de bestemmingszone waarin het oorspronkelijke bedrijf gelegen. Na het opnieuw opsplitsen van het uitgebreide bedrijfsperv in afzonderlijke bedrijfsperven worden de inrichtingsvoorschriften van de oorspronkelijke bestemmingszone zoals weergegeven op het grafisch plan terug van toepassing.</li> </ul> |

| Richtinggevend   | Verordenend  |
|--|--|
| <p>bestemmingsvoorschriften van respectievelijk KMO-zone en modern bedrijvenpark van toepassing zoals aangeduid op het grafisch plan.</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Indien de aangrenzende bedrijfspercelen van elkaar gescheiden worden door een bufferzone, kan deze bufferzone plaatselijk beperkt overbouwd worden i.f.v. de bedrijfsvoering, toegankelijkheid en/of veiligheid zolang: <ul style="list-style-type: none"> <li>o de continuïteit van een groene bufferstrook maximaal wordt behouden;</li> <li>o het bebouwen van de bufferzone tot een minimum wordt beperkt;</li> </ul> </li> </ul> <p>Na het opnieuw opsplitsen van het uitgebreide bedrijfsperceel moet de bufferzone hersteld en ingericht worden conform Art.7(4).</p> <h3>1.3 Conciërgewoning</h3> <p>Per bedrijfsperceel is één conciërgewoning toegelaten op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de maximale vloeroppervlakte van de conciërgewoning 200m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bedraagt en 1/4 van de totale bruto vloeroppervlakte van het bedrijf niet overschrijdt;</li> <li>- dat ze architecturaal geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw;</li> <li>- er slechts één buitentoegang tot de conciërgewoning is, deze kan eventueel geaccentueerd worden door architectuur. Daarnaast wordt één interne verbinding tussen de woning en het bedrijf toegestaan;</li> <li>- de leefruimtes van de conciërgewoning zich volledig op de verdieping bevinden. Enkel de eventuele technische ruimtes, slaapvertrekken en bergruimte mogen zich op het gelijkvloers bevinden;</li> <li>- de positionering van de conciërgewoning de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf niet hypothekeert;</li> <li>- de conciërgewoning niet beschikt over een private tuin, noch over een zwembad in de tuin;</li> <li>- de conciërgewoning aansluitend op de leefruimte beschikt over een terras van min. 9m<sup>2</sup> met een bruikbare diepte van min. 1,80m.</li> </ul> <h3>1.4 Bouwvrije zone</h3> <p>Langsheen de vrijliggende achterste en zijdelingse perceelsgrenzen van het bedrijfsperceel dient een bouwvrije zone gerealiseerd of in stand gehouden te worden. De breedte van deze bouwvrije zone wordt als volgt bepaald:</p> |

| Perceelsbreedte (aan de rooilijn) | Minimumbreedte van de bouwvrije zone  |
|-----------------------------------|---|
| ≤ 100m                            | 8m<br><br>(met afwijkingmogelijkheid naar 6 m conform het KB betreffende brandveiligheid) |
| > 100m                            | 10m   |
| Voor de Megaprojectzone           | 12m   |

De bouwvrije zone dient zo groen mogelijk te worden ingericht en dient langs de zijdelingse en achterste perceelgrens over een breedte van min. 3m beplant te worden. Plaatselijke versmallingen van de groenstrook worden, mits motivatie, beperkt toegelaten. Ter hoogte van de versmalling dient een groenstrook van min. 1,50m gegarandeerd te blijven.

Het is in de bouwvrije zone – mits voldaan wordt aan bovenstaande voorwaarde betreffende de groenstrook – toegestaan om:

- parkeerplaatsen te realiseren
- dienstwegen aan te leggen

Het is in de bouwvrije zone verboden om:

- hellende op –en afritten te realiseren, tenzij de brandweer hiervoor toch een gunstig advies zou geven en mits landschappelijke integratie ervan in de bouwvrije strook.
- Machines, materiaal of materieel op te slaan.

In de bouwvrije zone moet minimaal aan één zijde een dienstweg, ter breedte van min. 4m, aangelegd worden ten behoeve van de hulpdiensten, rekening houdend met het advies van de brandweer.

## 1.5 Groenvoorzieningen

### Algemeen beheer

Invasieve exoten (Amerikaanse vogelkers (*Prunus serotina*), Amerikaanse eik (*Quercus rubra*), Japanse duizendknoop (*Fallopia japonica*), Valse acacia (*Robinia pseudoacacia*) en Knolcyperus (*Cyperus*

In bijlage van de toelichtingsnota wordt een indicatieve

| Richtinggevend   | Verordenend   |
|--|---|
| <p>limitatieve lijst van streekeigen en cultuurgewassen toegevoegd.<br/>Beplantingslijsten zijn vastgesteld per stratengroep:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lijst 1: Ondernemerstraat, Rembert Dodoensstraat, Christoffel Plantijnstraat, Simon Stevinstraat, Louis Pasteurstraat.</li> <li>- Lijst 2: Gerard Mercatorstraat, Balendijk.</li> </ul> | <p>esculentus)) die zich op het bedrijfsterrain bevinden, dienen bestreden te worden. Voor Knolcyperus is er ook een meldingsplicht aan het FAVV. Uitspreiding van het maaise/groenafval (zeker in geval van Japanse duizendknoop en Knolcyperus) is verboden.</p> <p><b>Groenindex per bedrijfsperceel</b></p> <p>De niet bebouwde en niet verharde zones per bedrijfsperceel moeten ingericht worden als groenzone. Deze groenzone (inclusief de groenzone in Art. 6 voortuinstrook) bedraagt, tenzij anders bepaald in de bijzondere bepalingen, minimum <u>15 % van de oppervlakte van het bedrijfsperceel</u> (groenindex <math>G/T \geq 0,15</math>).</p> <p>Deze groenzone zal onmiddellijk na het bouwen van het gebouwencomplex aangelegd en beplant worden op basis van een beplantingsplan te voegen aan de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</p> <p>De beplantingen worden op een zo landschappelijk en natuurlijk mogelijke wijze uitgevoerd met een streekeigen onderhoudsarme beplanting.</p> <p>Binnen de afsluiting wordt onderscheid gemaakt tussen <u>representatief groen</u> (max 10% van totaal groenplan) en <u>landschappelijk groen</u>.</p> <p>Rondom het onthaal mag het groen <u>representatief</u> zijn, met artistieke, speelse vormgeving. Hier kunnen cultuurgewassen aangewend worden; boomkeuze conform de dimensie van het gebouw.</p> <p>Aan de achterzijde / zijde van de fabriekshal dient men <u>landschappelijk groen</u> aan te leggen dat inspeelt op de omgeving (zoals grazig, heide, schaduw, bosranden, open duin met jeneverbes, ...) waarbij steeds extensief maaien/beheer voorop staat (maaien na bloei van doelsoorten (bv zandblauwtje) of als hun rol als waardplant uitgespeeld is (bv smalle weegbree in functie van veldparelmoervlinder).</p> <p>De afwatering van het terrein gebeurt (bij voldoende ruimte) in wadi's met mogelijk verdiept gedeelte als bluswater. Indien de ruimte het niet toelaat wordt er gebruik gemaakt van buffergrachten. Deze hebben bij voorkeur een maximale hellingsgraad van 1:3 (of 1:2). Daarnaast dient er maximaal gewerkt te worden met duurzame waterdoorlaatbare materialen, zeker voor parkeerplaatsen.</p> <p><b>Habitat kommavlinder</b></p> <p>Voor percelen betrokken bij het beheersplan van de Stad Lommel voor de kommavlinder dient de beplanting afgestemd zijn op de habitat van de kommavlinder en de andere doelsoorten van het gebied. Het streefbeeld is hier een mozaïek van heide, korte grassen (fijn schapengras, roodzwenkgras), buntgras, struisgrasvegetaties, mossen, kleine eikjes (evt. hakhout), open plekjes, pijpenstro. Bij elke stedenbouwkundige aanvraag van nieuwbouwprojecten op de betrokken percelen dient aangetoond te worden dat het beplantingsplan conform is met de habitatvereisten van kommavlinder en de andere doelsoorten van het gebied.</p> |
| <p>De maximale hellingsgraad wordt beperkt om het beheer te vergemakkelijken, het landschappelijk uitzicht te verbeteren en een ecologische val voor amfibieën te voorkomen.</p>   |   |

## 1.6 Erfscheidingsen en afsluitingen

Behoudens beplantingen mogen erfscheidingsen slechts worden uitgevoerd in palen met draadwerk. De omheining dient bij percelen gelegen aan Art.10 Zone voor wegenis op de achterste grens met Art. 6 Voortuinstrook te worden geplaatst.

Volgende afwijking wordt toegestaan: Hoekpercelen, gelegen binnen de bestemmingszone Art. 5 KMO zone, mogen hun omheining langs de Christoffel Plantijnstraat, Simon Stevinstraat, Remberth Dodoenstraat of de Jan Palfijnstraat op 6,00m van de rooilijn binnen Art. 6 Voortuinstrook oprichten i.p.v. op de achterste grens met Art. 6 Voortuinstrook. De resterende 4m binnen Art. 6 Voortuinstrook dient echter volledig ingericht te blijven volgens de specifieke inrichtingsbepalingen van de bestemmingszone.

## 1.7 Representatieve bedrijfsruimten

Representatieve bedrijfsruimten: Het geheel van lokalen en ruimten die geen betrekking hebben op het productieproces en de bedrijfstechnische aspecten. Hiermee wordt o.a. bedoeld kantoorruimten, presentatie- en conferentieruimten, conciërgewoning, sanitaire lokalen, sociale ruimten zoals een refter, exoruimten, ontvangstlokaal,... De representatieve bedrijfsruimten maken integraal deel uit van de bedrijfsgebouwen: zij vormen geen losstaand volume of gebouw.

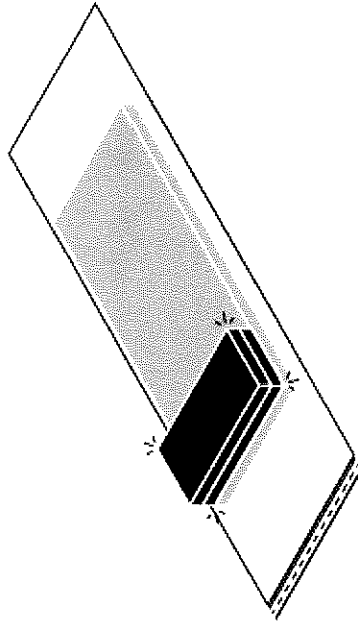
Bij percelen die grenzen aan de hoofdontsluitingsweg Gerard Mercatorstraat zijn de representatieve bedrijfsruimten maximaal gericht naar de hoofdontsluitingsweg (Gerard Mercatorstraat).

Bij de overige percelen dienen de representatieve bedrijfsruimten gericht te zijn naar de zone voor wegenis.

Met name deze delen van het bedrijf dienen een kwalitatieve architectonische uitstraling te hebben (zie ook art. 0.7 Materiaalgebruik en architectonisch voorkomen).

## 1.8 Toonzaal met beperkte verkoop

Tenzij andersluidend in de bijzondere bepalingen is het bij ieder bedrijf toegestaan om een toonzaal op te richten in functie van de tentoonstelling van de in het bedrijf geproduceerde goederen / bedrijfsactiviteiten / geleverde diensten. Deze toonzaal dient steeds geïntegreerd te zijn in het bedrijfsgebouw. Gekoppeld aan deze toonzaal mag een beperkte verkoop in relatie tot het bedrijf en van de in het bedrijf geproduceerde goederen / bedrijfsactiviteiten / geleverde diensten plaatsvinden. De toonzaal en de verkoop dient steeds ondergeschikt en gerelateerd te zijn aan de hoofdactiviteit en beperkt



te zijn in oppervlakte. Indien er een toonzaal met eventuele verkoop voorzien wordt dan dient bij de vergunningsaanvraag de gevraagde oppervlakte van de verkoop- en toonzaalfunctie i.f.v. de totale oppervlakte en activiteiten van het bedrijf gemotiveerd te worden. Bovenstaande bepalingen zijn van toepassing op elke bedrijfsentiteit afzonderlijk.

## **1.9 Verharde zones**

Tenzij andersluidend in de bijzondere bepalingen zijn onderstaande bepalingen van toepassing ten aanzien van de verhardingen op de bedrijfspercelen:

Behoudens de toegang(en), dienstweg(en) en parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers, fietsenparkings, stapelplaatsen en bufferbassin mag het terrein niet verhard worden.

De breedte van de inrit voor vrachtwagens (toelevering) en voertuigen is 7,00m met een bochtstraal van 8,00m in functie van de aansluiting op de openbare weg.

De inrit voor enkel en alleen personenvoertuigen naar bvb de parkings mogen een breedte hebben van 6,00m. Het aantal inritten of toegangen dienen tot een minimum beperkt te worden.

Stapelplaatsen in open lucht voor machines, materialen of afvalproducten van het eigen bedrijf zijn slechts toegelaten indien ze, vanaf de zone voor wegenis aan het oog onttrokken zijn (door bvb een groenscherm). Het stapelen van machines, materiaal, materieel of afvalproducten is echter verboden in de bouwvrije zone (zie 1.4 'Bouwvrije zone').

Het stallen van (auto)wrakken wordt niet toegelaten.

Bij het verharde van het terrein dient steeds op eigen terrein voldoende ruimte voorzien te worden voor infiltratie en buffering.

Het gebruik van waterdoorlatende verharding is verplicht. Omwille van milieutechnische redenen en/of stabiliteitsredenen kan hier gemotiveerd van afgeweken worden.

## **1.10 Parkeren**

### **Capaciteit parkeerruimte**

Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht en binnen de theoretische bebouwbare oppervlakte dient een parkeerruimte te worden aangelegd met een minimale stallingscapaciteit zoals hieronder wordt bepaald:

Voor parkeren worden bepalingen opgelegd m.b.t. de minimale stallingscapaciteit afhankelijk van de gerealiseerde functies en m.b.t. inrichting van de parkeerplaatsen.



**Richtinggevend**

**Verordenend**

Industriële en ambachtelijke gebouwen

- Parkeerplaatsen nieuwbouw:
  - o voor nijverheidsgebouwen, opslagplaatsen e.d.: 1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo.
  - o voor administratieve gebouwen: 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> bvo.
- Parkeerplaatsen verbouwingwerken:
  - o voor nijverheidsgebouwen, opslagplaatsen e.d.: 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 100 m<sup>2</sup> bijkomende bvo.
  - o voor administratieve gebouwen: 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 50 m<sup>2</sup> bijkomende bvo.
- Fietsenstalling:
  - o 1 fietsenstalling per begonnen schijf van 200 m<sup>2</sup> bvo.

Kantoorgebouwen

- Parkeerplaatsen nieuwbouw:
  - o 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> bvo.
- Parkeerplaatsen verbouwingwerken:
  - o 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 50 m<sup>2</sup> bijkomende bvo.
- Fietsenstalling:
  - o 1 fietsenstalling per begonnen schijf van 50 m<sup>2</sup> bvo.

Autoherstelplaatsen en garages

- Parkeerplaatsen nieuwbouw:
  - o 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> bvo.
- Parkeerplaatsen verbouwingwerken:
  - o 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 50 m<sup>2</sup> bijkomende bvo.
- Fietsenstalling:
  - o 1 fietsenstalling per begonnen schijf van 50 m<sup>2</sup> bvo.

Conciërgewoning

- Parkeerplaatsen:

- o 1 parkeerplaats bij conciërgewoning < 150m<sup>2</sup>;
- o 2 parkeerplaatsen bij conciërgewoning ≥ 150m<sup>2</sup>.

Voor functies waarvoor hierboven niet expliciet normen zijn opgenomen, dienen de normen van de van toepassing zijnde stedelijke verordening gehanteerd te worden.

Een afwijking m.b.t. parkeerruimte kan worden toegestaan op basis van een bedrijfsvervoersplan conform de richtlijnen van de stedelijke mobiliteitsdienst of een mobiliteitsstudie conform het besluit van de Vlaamse regering dd. 3 juli 2009 houdende de wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

#### Inrichting

Parkings kunnen ondergronds worden gerealiseerd.

De op maaiveld gerealiseerde parkeerplaatsen worden maximaal aan het zicht vanaf het openbaar domein onttrokken. Dit kan door de parkeerplaatsen in het terrein te laten verzinken, er rond taluds aan te leggen, door middel van beplanting, ...

De parkings dienen steeds landschappelijk geïntegreerd te worden in de omgeving. De verhandingen dienen daarom tot een minimum beperkt te worden.

### 1.11 Publiciteit en reclame-inrichtingen

De publiciteit en reclame-inrichting wordt geïntegreerd in het gebouw, eventueel gecombineerd met een 'reclamezuil' geplaatst binnen de op het plan voorziene bedrijvzone, geplaatst binnen de omheining. De hoogte van de eventuele reclamezuil bedraagt maximum 15 m. De publiciteit en reclame-inrichting vormt een harmonisch geheel met het bedrijfsgebouw en het bedrijfsperceel.

De aard, de maximumoppervlakte en de plaats van de aan te brengen publiciteit en reclame-inrichtingen dienen verantwoord te worden bij de vergunningsaanvraag zodat een harmonisch geheel gegarandeerd wordt.

De publiciteit is enkel toegestaan indien ze betrekking heeft op de bedrijvigheid die op die plaats uitgeoefend wordt.

Het aanbrengen van publiciteit boven op de daken van de gebouwen of tegen de omheiningen is verboden.

De publiciteit en reclame-inrichting dient verplicht gericht te zijn naar de aangrenzende zone voor wegenis.



| Verordenend           |  |
|-----------------------|--|
| <b>Richtinggevend</b> | <p>De publiciteit en reclame-inrichting mag niet gericht zijn naar aangrenzende dienstwegen en dergelijke meer.</p>  |
|                       | <p>M.b.t. de zone voor windturbines (art. 11) is het toegelaten om publiciteit aan te brengen op de gondel van de windturbine. De publiciteit dient betrekking te hebben op de exploitant (of eigenaar) ervan.</p> |

---

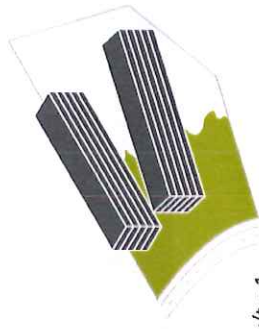
***Bijzondere bepalingen***

## Art. 2 Hoogwaardig bedrijvenpark

Aanvullend op de 'algemene bepalingen' (art. 0) en de 'bepalingen ten aanzien van alle bedrijfspercelen' (art. 1) gelden volgende bijzondere bepalingen voor de zone 'hoogwaardig bedrijvenpark':

| Richtinggevend<br>Toelichting   | Essentiële aspecten   | Verordend<br>Stedenbouwkundige voorschriften   |
|---|---|--|
| <p>Deze zone vormt de toegangs- / poortzone tot het Kristalpark. Zowel de architecturale uitwerking en beeldkwaliteit van deze zone alsook de toegelaten functies zijn ter ondersteuning van de poortfunctie. Er dient gestreefd te worden naar een hoogwaardige architectuur.</p>  | <p>- Hoofdbestemming</p> <p>- Bijkomend toegelaten functies</p> | <p><b>Gebiedscategorie: Bedrijvigheid</b></p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor kleine, middelgrote en grote ondernemingen, inclusief verzamelkantoren en kantoorachtige bedrijvigheid.</p> <p>Daarnaast zijn volgende functies / bedrijven toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dienstverlenende bedrijven en administratieve vestigingen uitgezonderd die waarvan de voornaamste activiteiten loketgebonden zijn, bijvoorbeeld bankfilialen, postkantoor, ...</li> <li>- Gebouwen met gemeenschappelijk voorzieningen ten dienste van het bedrijventerrein. Het betreft bvb een café-restaurant, kinderopvang, tank-servicestation, conferentieruimten, copycenter/drukkerij...</li> </ul> |
| <p>Onder een "louter productiebedrijf" wordt verstaan een bedrijf waarin grondstoffen en- of half-afgewerkte producten worden verwerkt tot half-afgewerkte en afgewerkte producten. De werking van productiebedrijven en het uitzicht ervan valt moeilijk te rijmen met de poortfunctie. Ook distributie- en transportbedrijven vallen moeilijk te rijmen met de poortfunctie. Deze bedrijven kunnen beter op een andere locatie in Kristalpark worden ondergebracht.</p> | <p>- Verboden functies / bedrijven</p>                          | <p>De bedrijven die in deze zone opgericht worden, veroorzaken geen abnormale hinder noch bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank- en trillingshinder. Milieubelastende activiteiten die niet door middel van maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden, zijn niet toegelaten.</p> <p>Onder andere volgende activiteiten of installaties zijn verboden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Louter productiebedrijven</li> <li>- Distributie- en transportbedrijven</li> <li>- Handelsvestigingen;</li> </ul>  |

| Richtinggevend<br>Toelichting   | Essentiële aspecten                       | Verordenend<br>Stedenbouwkundige voorschriften   |
|---|---|--|
| <p>De zone bestaat uit een volledig ontwikkeld gebied gelegen aan de Louis Pasteurstraat en nog grotendeels te ontwikkelen deel langsheen de G Mercatorstraat. De inrichtingsvoorschriften worden op deze situatie afgestemd, in het reeds ontwikkelde deel werd immers rekening gehouden met de voorschriften van voorgaand BPA.</p> <p>Er wordt voorzien in 2 mogelijke ontwikkelingsopties die met name verschillen in de B/T en V/T. In de eerste optie worden deze nagenoeg overgenomen van het bestaande BPA.</p> <p>In de tweede optie, wordt er vanuit een visie voor meer groen aan de toegang van het bedrijventerrein voor gekozen om de B/T lager te houden en de V/T op te trekken. Hierdoor kan er met een kleinere footprint meer vloeroppervlakte gerealiseerd worden en daarbij ook nog meer groen gevrijwaard worden.</p> | <p>- Inplanting</p><br><p>- Bebouwing</p> | <p><b>Inrichting</b></p> <p>In functie van de ontwikkeling van de zones dient steeds een inrichtingsschets te worden aangereikt.</p> <p>Binnen deze zone zijn twee verschillende inrichtingsmogelijkheden mogelijk, deze worden hieronder omschreven. Er dient per bedrijf steeds voldaan te worden aan de ene <b>of</b> de andere optie. Het is niet toegestaan om mogelijkheden van beide te combineren.</p> <p>Volgende inrichtingsvoorschriften zijn evenwel van toepassing voor beide opties:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inplanting voorgevel:           <ul style="list-style-type: none"> <li>o Langs G Mercatorstraat: vrije inplanting;</li> <li>o Langs L. Pasteurstraat: tussen 10m en 25m tov de rooilijn;</li> <li>o Langs Balendijk: vrije inplanting.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>OPTIE 1:</b></p> <p>Er wordt voldaan aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <math>B/T \leq 0,5</math></li> <li>- <math>0,3 \leq V/T \leq 0,75</math></li> <li>- Groenindex <math>\geq 0,15</math></li> </ul> <p><b>OPTIE 2:</b></p> <p>Er wordt voldaan aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <math>B/T \leq 0,2</math></li> <li>- <math>0,2 \leq V/T \leq 1</math></li> <li>- Groenindex <math>\geq 0,30</math>, groenvoorzieningen worden maximaal gekoppeld aan de ontsluitingsweg.</li> </ul> |



### Art. 3 Modern bedrijvenpark


Aanvullend op de 'algemene bepalingen' (art. 0) en de 'bepalingen ten aanzien van alle bedrijfspercelen' (art. 1) gelden volgende bijzondere bepalingen voor de zone 'modern bedrijvenpark':

| <b>Richtinggevend</b><br>Toelichting   | Essentiële aspecten  | Verordend<br>Stedenbouwkundige voorschriften  |
|--|--|---|
| <p>Een groot deel van Kristalpark is bestemd als Modern bedrijvenpark. Gelet op de ligging van deze zone is het toelaatbaar alhier de mogelijk vervuilende en/of milieubelastende industrieën te huisvesten. De bedrijven die zich binnen deze zone wensen te vestigen hebben behoefte aan een bedrijventerrein van min. 5000m<sup>2</sup>.</p> <p>Ter hoogte van de Gerard Mercatorstraat bevindt zich een effluent-leiding. P-bedrijven die zich wensen te vestigen op Kristalpark dienen hierop aansluiting te krijgen.</p> | <p>- Hoofdbestemming</p>   | <p><b>Gebiedscategorie: Bedrijvigheid</b></p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor het oprichten van gebouwen en bijhorende infrastructuur voor ruimte-behoevende kleine, middelgrote en grote ondernemingen.</p> <p>P-bedrijven worden gesitueerd in aansluiting met de G Mercatorstraat.</p> |
| <p>- Verboden functies / bedrijven</p>   | <p>- Bedrijven die luchtverontreiniging met zware metalen of geurcomponenten veroorzaken</p> <p>- Handelsvestigingen</p> | <p>Volgende activiteiten of installaties zijn verboden:</p>   |
| <p>- Inplanting</p>  | <p>- Percelen gelegen aan de hoofdontsluitingsweg (Gerard)</p>   | <p><b>Inrichting</b></p> <p><b>Gebouwen</b></p> <p>Ten aanzien van de oprichting en inplanting van gebouwen gelden volgende randvoorwaarden:</p> <p>Wat betreft de inplanting:</p> <p>Voorgevel:</p>  |


| Richtinggevend<br>Toelichting   | Essentiële aspecten   | Verordenend<br>Stedenbouwkundige voorschriften  |
|---|---|---|
| <p>Met het oog op efficiënt ruimtegebruik wordt een B/T tot 0,75 toegelaten. Er dient echter steeds rekening gehouden te worden met de verplichte bouwvrije stroken en de realisatie van de parkeerbehoefte op het eigen terrein.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebouwing</li> </ul> | <p>Mercatorstraat): vrije oprichting van de voorgevel.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoekpercelen aan de hoofdontluitingsweg (Gerard Mercatorstraat): vrije oprichting van de voorgevel gericht naar de hoofdontluitingsweg, de zijgevel gericht naar de overige wegenis dient binnen een zone van 10m achter de achterste grens met Art. 6 Voortuinstrook opgericht te worden.</li> <li>- Overige percelen: de voorgevel wordt opgericht binnen een zone van 10m achter de achterste grens met Art. 6 Voortuinstrook.</li> <li>- De bebouwingsindex (B/T) per bedrijfsperceel bedraagt min. 0,25 en max. 0,75, mits de nodige bouwvrije zones gerespecteerd worden;</li> <li>- Bouwhoogte: max. 15m;</li> <li>- Voor het plaatsen van technische installaties op en naast de gebouwen, die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gebouw, kan van de maximum bouwhoogte afgeweken worden.</li> </ul> |



## Art 3bis Zone voor openlucht recreatie (in overdruk)

| <p>Richtinggevend<br/>Toelichting</p>   | <p>Essentiële aspecten</p> | <p>Verordenend<br/>Stedenbouwkundige voorschriften</p>   |
|--|----------------------------|--|
| <p>In aansluiting met de recreatiezone zijn een aantal terreinen gelegen die vandaag al (sporadisch) een recreatief gebruik kennen. Middels een overdruk wordt dit recreatief (mede)gebruik bevestigd en kan de zone onder voorwaarden en in aanvulling op de bestemming in grondkleur ook bestemd worden als recreatiezone.</p> <p>Indien de zone effectief als recreatiezone gebruikt wordt dient deze gebufferd te worden zoals voorzien in de voorschriften van Art. 7 Bufferzone.</p> | <p>- Hoofdbestemming</p>   | <p><b>Gebiedscategorie: ///</b></p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>In aanvulling op de bestemming in grondkleur (modern bedrijvenpark) is open lucht dagrecreatie als (hoofd)bestemming toegestaan.</p> <p>Binnen de overdruk zoals weergegeven op het grafisch plan zijn, naast de bestemming van modern bedrijvenpark, volgende functies toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- openlucht - dagrecreatie, gemotoriseerde sporten in open lucht, sport- en speelterreinen, met inbegrip van accommodatie en vrije open ruimte.</li> </ul> <p>Daarnaast is de oprichting van een conciërgewoning toegestaan, voor zover deze voldoet aan de voorwaarden zoals bepaald in Art. 1.3</p> <p>Verblijfsrecreatie in de vorm van permanente bedden is verboden.</p> <p>Inrichting:</p> <p>Indien deze overdrukzone wordt ontwikkeld voor openlucht dagrecreatie dan zijn de inrichtingsvoorschriften van 'Art.8 Recreatiezone', samen met de voorschriften van "Art.7 Bufferzone", van toepassing.</p> <p>Indien deze zone wordt ontwikkeld als modern bedrijvenpark dan zijn de bepalingen van "Art. 3 Modern bedrijvenpark" van toepassing.</p> |

## Art 3tris Zone voor indoorrecreatie (in overdruk)

| Richtinggevend<br>Toelichting   | Essentiële aspecten          | Verordenend<br>Stedenbouwkundige voorschriften  |
|---|------------------------------|---|
|    | <p>Gebiedscategorie: ///</p> | <p>Bestemming</p> <p>In aanvulling op de bestemming in grondkleur (modern bedrijvenpark) is indoordagrecreatie als (hoofd)bestemming toegestaan.</p> <p>Binnen de overdruk zoals weergegeven op het grafisch plan zijn, naast de bestemming van modern bedrijvenpark, volgende functies toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Indoor - dagrecreatie, gemotoriseerde sporten indoor.</li> <li>- Verblijfsrecreatie in de vorm van permanente bedden is verboden.</li> </ul> |
| <p>In aansluiting met de recreatiezone zijn een aantal terreinen gelegen die vandaag al (sporadisch) een recreatief gebruik kennen. Middels een overdruk wordt dit recreatief (mede)gebruik bevestigd en kan de zone onder voorwaarden en in aanvulling op de bestemming in grondkleur ook bestemd worden als recreatiezone.</p> <p>De onderliggende grondbestemming blijft bestaan. Deze overdruk laat enkel een bijkomende functie, nl. indoorrecreatie toe.</p> <p>Voorbeelden van indoor-dagrecreatie zijn: bowling, karting, binnenspeeltuin, ... Indoor- dagrecreatie is dagrecreatie die volledig geïntegreerd is in een gebouw.</p> | <p>- Hoofdbestemming</p>     | <p>Inrichting</p> <p>Indien deze overdrukzone wordt ontwikkeld voor recreatie dan zijn m.b.t. de inrichting, de inrichtingsvoorschriften van de onderliggende grondbestemming Art.3 'Modern bedrijvenpark' van toepassing.</p>  |

## Art. 4 Megaprojectzone

Aanvullend op de 'algemene bepalingen' (art. 0) en de 'bepalingen ten aanzien van alle bedrijfspercelen' (art. 1) gelden volgende bijzondere bepalingen voor de 'megaprojectzone':

| Richtinggevend<br>Toelichting   | Essentiële aspecten   | Verordenend<br>Stedenbouwkundige voorschriften  |
|---|---|---|
| <p>In aansluiting met het modern bedrijvenpark, Kristalpark III en de spoorwegverbinding wordt een zone voorzien voor megaprojecten. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan spoorweggebonden bedrijvigheid. De minimale richtgrootte bedraagt 10.000m<sup>2</sup> per bedrijfsperceel.</p> | <p>- Hoofdbestemming</p> <p>- Verboden functies / bedrijven</p> | <p><b>Gebiedscategorie: Bedrijvigheid</b></p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor sterk ruimte-behoevende bedrijvigheid, inclusief spoorwegintensieve bedrijven.</p> <p>De bedrijven die in deze zone opgericht worden, veroorzaken geen abnormale hinder noch bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank- en trillingshinder. Milieubelastende activiteiten die niet door middel van maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden, zijn niet toegelaten.</p> <p>Het oprichten van handelsvestigingen is verboden.</p>   |
| <p>Met het oog op efficiënt ruimtegebruik wordt een B/T tot 0,75 toegelaten. Er dient echter steeds rekening gehouden te worden met de verplichte bouwvrije stroken en de realisatie van de parkeerbehoefte op het eigen terrein.</p>   | <p>- Inplanting</p> <p>- Bebouwing</p>                          | <p><b>Inrichting</b></p> <p><b>Gebouwen</b></p> <p>Ten aanzien van de oprichting en inplanting van gebouwen gelden volgende randvoorwaarden:</p> <p>Wat betreft de inplanting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrije inplanting</li> <li>- De bebouwingsindex (B/T) per bedrijfsperceel bedraagt min. 0,25 en max. 0,75, mits de nodige bouwvrije zones gerespecteerd worden.</li> <li>- Voor het plaatsen van technische installaties op en naast de gebouwen, die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gebouw, kan van de maximum bouwhoogte afgeweken worden.</li> </ul> |


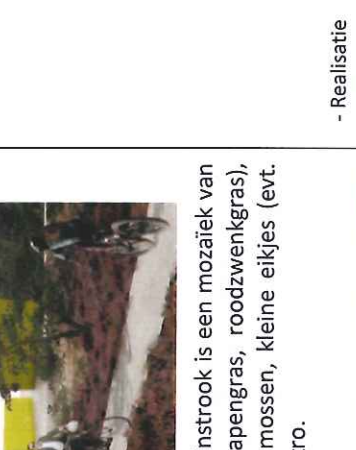
## Art. 5 KMO-zone

Aanvullend op de 'algemene bepalingen' (art. 0) en de 'bepalingen ten aanzien van alle bedrijfspercelen' (art. 1) gelden volgende bijzondere bepalingen voor de 'KMO-zone':

| Richtinggevend<br>Toelichting  | Essentiële aspecten   | Verordenend<br>Stedenbouwkundige voorschriften   |
|--|---|--|
| <p>Binnen de KMO-zone wordt met name voor kleinere bedrijven en startende bedrijven ruimte voorzien. Deze bedrijven kennen een andere 'korrelgrootte' met een richtoppervlakte van max. 5000m<sup>2</sup> en hebben een beperkte impact op het milieu.</p> | <p>- Hoofdbestemming</p> <p>- Verboden functies / bedrijven</p> | <p><b>Gebiedscategorie: Bedrijvigheid</b></p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor het oprichten van gebouwen en bijhorende infrastructuur voor ambachtelijke bedrijven, kleine en middelgrote ondernemingen.</p> <p>De bedrijven die in deze zone opgericht worden, veroorzaken geen abnormale hinder noch bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank- en trillingshinder (vb breekinstallaties). Milieubelastende activiteiten die niet door middel van maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden, zijn niet toegelaten.</p> <p>Onder andere volgende activiteiten of installaties zijn verboden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- handelsvestigingen;</li> <li>- breekinstallaties;</li> <li>- opslag van gevaarlijke producten in openlucht.</li> </ul> <p><b>Inrichting</b></p> <p><b>Gebouwen</b></p> <p>Ten aanzien van de oprichting en inplanting van gebouwen gelden volgende randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebouwen kunnen zowel in open, halfopen als gesloten bouwvorm worden opgericht.</li> <li>- De voorgevel wordt opgericht binnen een zone van 15 meter achter de</li> </ul> |

| Richtinggevend<br>Toelichting   | Essentiële aspecten | Verordenend<br>Stedenbouwkundige voorschriften   |
|---|---------------------|--|
| <p>Met het oog op efficiënt ruimtegebruik wordt een B/T tot 0,75 toegelaten. Er dient echter steeds rekening gehouden te worden met de verplichte bouwvrije stroken en de realisatie van de parkeerbehoefte op het eigen terrein.</p> | <p>- Bebouwing</p>  | <p>achterste grens met Art. 6 Voortuinstrook; tussen de 10 en 15 m. achter de rooilijn (bij bvb pijpenkoppen) en op een minimale afstand gelijk aan de bouwhoogte van de achterste perceelsgrens.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De bebouwingsindex (B/T) per bedrijfsperceel bedraagt min. 0,25 en max. 0,75, mits de nodige bouwvrije zones gerespecteerd worden.</li> <li>- <b>Bouwhoogte : max 10m.</b></li> <li>- Voor het plaatsen van technische installaties op en naast de gebouwen, die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gebouw, kan van de maximum bouwhoogte afgeweken worden.</li> </ul> |

## Art. 6 Voortuinstrook

| Richtinggevend<br>Toelichting  | Essentiële aspecten                   | Veroderend<br>Stedenbouwkundige voorschriften  |
|--|---------------------------------------|--|
|   | <p>Gebiedscategorie: overig groen</p> | <p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor de aanleg van een representatieve en landschappelijke voortuin bij de bedrijfsgebouwen.</p>  |
| <p>In de voortuinstroken wordt bij voorkeur zo weinig mogelijk aangeplant (slechts enkele eilandgroepen van streekeigen heesters/bomen). Zo krijgt de natuurlijke vegetatie meer kansen en wordt het maai-beheer vereenvoudigd.</p>  | <p>- Hoofdbestemming</p>              | <p><b>Inrichting</b></p> <p>De breedte van de zone is op het grafisch plan aangegeven.</p> <p>De voortuinzones krijgen een landschappelijke en zo natuurlijk mogelijke inrichting: er wordt zo weinig mogelijk aangeplant.</p> <p>De op elkaar en op het openbaar domein aansluitende voortuinstroken dienen een ecologisch, aaneensluitend uitziend parklandschap te vormen.</p> <p>De voortuinzone dient volledig groen te worden ingericht. Verhardingen zij niet toegelaten met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verhardingen in functie van de toegangen tot de bedrijfspercelen, deze dienen tot een minimum beperkt te worden.</li> <li>- verhardingen in functie van de aanleg van verbindingen voor langzaam verkeer.</li> </ul> <p>Het is verboden om gebouwen en/of parkeervoorzieningen op te richten binnen de bestemmingszone.</p> |
|  <p>Het streefbeeld voor de voortuinstrook is een mozaïek van heide, korte grassen (fijn schapengras, roodzwenkgras), buntgras, struisgrasvegetaties, mossen, kleine eikjes (evt. hakhout), open plekjes, pijpenstro.</p> | <p>- Realisatie</p>                   | <p>Deze bestemmingszone dient onmiddellijk (in het eerstvolgende plantseizoen) na</p>  |

| Richtinggevend<br>Toelichting  | Essentiële aspecten  | Verordenend<br>Stedenbouwkundige voorschriften   |
|--|--|--|
| <p>Deze stroken mogen maximaal twee keer per jaar gemaaid worden, na 15 juni en na 15 september.</p> | <p><b>Beheer</b></p> <p>De bestemmingszone wordt als groene zone in stand gehouden.</p> <p>De voortuinstroken zijn onderhevig aan een maaischema, opgenomen in het bermbeheerplan van de stad.</p> | <p>het bouwen van het gebouwencomplex aangelegd en beplant te worden op basis van een beplantingsplan.</p> |

## Art. 7 Bufferzone

| Richtinggevend<br>Toelichting | Essentiële aspecten      | Verordenend<br>Stedenbouwkundige voorschriften  |
|-------------------------------|--------------------------|---|
|                               | <p>- Hoofdbestemming</p> | <p><b>Gebiedscategorie: overig groen</b></p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd als buffer en vervult een ecologische en structurende functie.</p> <p>De buffers zijn bouwvrij.</p> <p>De aanleg van nutsvoorzieningen en verbindingen voor langzaam verkeer is slechts toegestaan indien voldaan wordt aan de verderop volgende inrichtingsvoorwaarden.</p> <p>In aansluiting met de spoorweg mogen in de bufferzone spoorweginfrastructuren worden aangelegd.</p> <p><b>Inrichting</b></p> <p>Er wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende types bufferzone. Deze worden met een volgnummer geduid op het grafisch plan. Per type zijn volgende specifieke voorschriften van toepassing</p> <p><b>Randbufferzone A (1)</b></p> <p>Bufferzone tussen zone voor windturbines en hoogwaardig bedrijventpark, modern bedrijventpark en mega-projectzone: de beplanting binnen de strook gebeurt met hoogstammige bomen, aangevuld met heesters en grasbezaaiing.</p> <p>Binnen deze zone zijn voorzieningen voor openbaar nut (riolering, persleidingen, nutsleidingen, ... met bijhorende dienstweg) toegelaten indien deze binnen de rand van de zone zijn gelegen of de bufferzone enkel kruisen. (zie ook Art. 10bis 'Zone voor dienstweg (indicatief)')</p> <p>In de zuidelijke zone tegen het spoor is er een zachte recreatie toegelaten (wandelen, fietsen, joggen,...) indien deze op de rand van de zone is gelegen.</p> <p>In aansluiting met de spoorweg mag de bufferzone ingericht worden als spoorwegafkapping met bijhorende verharding onder de voorwaarde dat de</p> |



| Richtinggevend<br>Toelichting  | Essentiële aspecten            | Verordenend<br>Stedenbouwkundige voorschriften   |
|--|--------------------------------|--|
| <p>Deze zone beschermt recreatie af van bedrijvigheid.</p>   | <p>- Buffer naar spoorweg</p>  | <p>bufferfunctie primeert.<br/> <b>Randbufferzone B (2)</b><br/>           Bufferzone naast het spoor: aanleg van extensief beheerde groenstructuur bestaande uit bos afgewisseld met heide en heischraal grasland.<br/>           Eventuele wandelpaden zijn onverhard.<br/>           Eventuele dienstweg/fietspad mag met een beton- of asfaltverharding met beperkte breedte (max. 4 m) worden uitgevoerd (zie ook Art. 10bis 'Zone voor dienstweg (indicatief)').<br/>           In aansluiting met de spoorweg mag de bufferzone ingericht worden als spoorwegafkapping met bijhorende verharding onder de voorwaarde dat de bufferfunctie primeert.<br/> <b>Recreatiebufferzone (3)</b><br/>           Binnen deze bufferzone dient men een berm met heuvelprofiel te hebben op voldoende afstand van de zonegrens en met voldoende hoogte en afgeknotte tophoek.<br/>           De plaatsing van een groenscherm bestaande uit onderhoudsarme struiken is verplicht aan te brengen.<br/>           Doorbrekingen van de bufferzone zijn enkel toegelaten voor toegang tot het recreatiegebied of voor dienstwegen (hulpdiensten, onderhoud, e.a...) (zie Art. 10bis 'Zone voor dienstweg (indicatief)'). Deze dienen beperkt te worden tot een strikt minimum.<br/>           Deze zone kan door voorzieningen voor openbaar nut (rioleringen, persleidingen, nutsleidingen, e.a. ... ) worden gekruist.</p> |
| <p>Bij uitbreiding van de recreatiezone naar de daarvoor voorziene zone dient de volledige uitgebreide recreatiezone gebufferd te worden. Na realisatie van deze buffer kan de bufferzone tussen Art. 3bis Recreatiezone en Art. 8 Recreatiezone opgeheven worden.</p> | <p>- Buffer naar recreatie</p> | <p><b>Recreatiebufferzone (3)bis (in overdruk)</b><br/>           Deze bufferzone dient gerealiseerd te worden voorafgaand aan de realisatie van Art. 3bis Recreatiezone.<br/>           De inrichtingsvoorschriften van Recreatiebufferzone (3) zijn van toepassing.<br/>           Na realisatie van Recreatiebufferzone (3)bis kan de Recreatiebufferzone (3) tussen Art. 3bis Recreatiezone en Art. 8 Recreatiezone opgeheven worden.</p>  |



| Richtinggevend<br>Toelichting  | Essentiële aspecten    | Verordenend<br>Stedenbouwkundige voorschriften  |
|--|------------------------|---|
| <p>Deze groene zone onderscheidt bepaalde zones binnen het bedrijventerrein en vervult een ecologische verbindingsfunctie tussen bufferzones, voortuinstroken, groenstroken en groenzones.<br/>Berk wordt bij voorkeur niet gebruikt vanwege uitzaaiing.</p> | <p>- Groene linten</p> | <p><b>Groene linten (4)</b><br/>Hier dient opgaande beplanting voorzien te worden met streekeigen soorten zoals spork, lijsterbes, eik, hazelaar, boswilg, mits groot formaat en wildbescherming.<br/>Bij de aanleg dient er rekening gehouden met de regenwaterhuishouding.<br/>De beplantingen worden op een zo landschappelijk en natuurlijk mogelijke wijze uitgevoerd.</p> |
|  |                        | <p><b>Beheer</b><br/>De eigenaar staat in voor het onderhoud van de groenbuffer(s).</p>   |

## Art. 8 Recreatiezone

| <b>Richtinggevend</b><br>Toelichting   | Essentiële aspecten  | Verordend<br>Stedenbouwkundige voorschriften   |
|--|--|--|
| <p>Binnen deze zone bevindt zich vandaag het stedelijk motorcrosscentrum van Lommel met 3 verschillende omlopen. Dit recreatieterrein blijft behouden.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoofdbestemming</li> <li>- Verboden functies / bedrijven</li> </ul> | <p><b>Gebiedscategorie: recreatie</b></p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor dagrecreatie, gemotoriseerde sporten in open lucht sport, sport- en speelterreinen, met inbegrip van accommodatie en vrije open ruimte.</p> <p>Daarnaast is de oprichting van een conciërgewoning toegestaan, voor zover deze voldoet aan de voorwaarden zoals bepaald in Art. 1.3</p> <p>Verblijfsrecreatie in de vorm van permanente bedden is verboden.</p>   |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructies</li> <li>- Niet ontwikkelde delen</li> </ul>           | <p><b>Inrichting</b></p> <p>Alle werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegestaan.</p> <p>Het plaatsen van voorzieningen en constructies die noodzakelijk zijn voor de directe beoefening en/of beleving van de recreatieve activiteiten zoals verlichtingsmasten, veiligheidsinrichtingen, open schuilplaatsen, zitbanken etc. zijn toegelaten in het gehele plangebied. De omvang van de constructies die noodzakelijk zijn voor de directe beoefening van de sportactiviteiten wordt bepaald door de technische voorschriften hieromtrent.</p> <p>Het terrein dat in deze zone niet ingenomen wordt door terreinen voor recreatie, dient een natuurlijke parkeerplaats te krijgen teneinde passieve recreatie (spelen, wandelen, zitten, rusten,...) mogelijk te maken.</p> <p>De beplantingen worden op een zo landschappelijk en natuurlijk mogelijke wijze uitgevoerd met een streekeigen beplanting.</p> <p><b>Gebouwen</b></p> <p>Ten aanzien van de oprichting en inplanting van gebouwen gelden volgende</p> |



| Richtinggevend<br>Toelichting  | Essentiële aspecten   | Verordenend<br>Stedenbouwkundige voorschriften   |
|--|---|--|
| 5% van de recreatiezone (141.164 m <sup>2</sup> ) = ca. 7000 m <sup>2</sup><br>5% van de overdrukzone (37.660 m <sup>2</sup> ) = ca. 1900 m <sup>2</sup> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebouwing</li> <li>- Inplanting</li> </ul> | <p>randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De maximum vloeroppervlakte van de gesloten gebouwen mag niet meer bedragen 5 % van de terreinoppervlakte en de draagkracht van het recreatiegebied niet overschrijden.</li> <li>- Gebouwen worden op min. 5m van de zonegrens ingeplant</li> </ul> |

## Art. 9 Zone voor infrastructuurlandschap

| <p>Richtinggevend</p> <p>Toelichting</p>  | <p>Essentiële aspecten</p>   | <p>Verordenend</p> <p>Stedenbouwkundige voorschriften</p>  |
|--|------------------------------|--|
|    | <p>- Algemene inrichting</p> | <p><b>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</b></p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor de aanleg en instandhouding van ontsluitingsinfrastructuur.</p> <p><b>Inrichting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er wordt steeds een groenzone aan weerszijden van de weg aangelegd en in stand gehouden van 24m. Deze groenzone dient oa. als infiltratiezone voor regenwater en als leidingstraat voor DWA –riolering en nutsleidingen.</li> <li>- De groenzone dient zichtbaar ingericht te worden naar de slingerbeweging van de hoofdontsluitingsweg.</li> <li>- Hierin is telkens een zachte berm met gracht voor de infiltratieafvoer van het regenwater (RWA-riolering), DWA- en effluentriolering, een vrijliggend tweerichtingsfietspad van 2,5m breedte met een tussenstrook ten opzichte van de weg van minimum 1m en groenaanplanting aanwezig.</li> <li>- Eventuele pleinen binnen de groenzones bestaan uit duurzaam materiaal. De afwatering ervan dient ter plaatse te bezinken.</li> <li>- Eventuele beperkte verhardingen i.f.v. bvb bushalte, nutsvoorzieningen,.. binnen deze groenzones bestaan uit duurzaam materiaal. De afwatering ervan dient ter plaatse te bezinken.</li> <li>- De rijwiegbreedte bedraagt maximum 7 m (muv dienstweg)</li> <li>- De wegenis bestaat uit beton of asfalt dat zwaar vrachtverkeer kan dragen.</li> <li>- Fiets- en wandelpaden bestaan uit betonverhardingen, klinkers, dolomiet of asfalt.</li> <li>- Op regelmatige afstanden worden snelheidsremmende maatregelen</li> </ul> |

| Richtinggevend | Verorderend         |   |
|----------------|---------------------|---|
| Toelichting    | Essentiële aspecten | Stedenbouwkundige voorschriften   |
|                |                     | <p>voorzien op de rijweg, zoals rotondes, middeneilanden, e.a.</p> <p>Het op de voortuinstroken aansluitende openbaar domein dient een ecologisch, aaneensluitend uitzienend parklandschap te vormen.</p> |


**Art. 10 Zone voor wegenis**

| Richtinggevend<br>Toelichting   | Essentiële aspecten          | Verordenend<br>Stedenbouwkundige voorschriften   |
|---|------------------------------|--|
|      |                              | <p><b>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</b></p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor de aanleg en instandhouding van ontsluitingsinfrastructuur.</p> <p><b>Inrichting</b></p> <p>Er wordt een hiërarchisch onderscheid gemaakt tussen verschillende wegen. Ze worden met een volgnummer geduid op het grafisch plan. Per categorie zijn volgende specifieke voorschriften van toepassing (zie verder).</p> <p>Voor alle categorieën zijn evenwel volgende algemene voorschriften van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er wordt steeds een groenzone aan weerszijden van de weg aangelegd en in stand gehouden. Deze zone dient o.a. als infiltratiezone voor regenwater en als leidingstraat voor DWA –riolering en nutsleidingen.</li> <li>- Eventuele beperkte verhardingen i.f.v. bvb bushalte, nutsvoorzieningen,.. binnen deze groenzones bestaan uit duurzaam materiaal. De afwatering ervan dient ter plaatse te bezinken.</li> <li>- De rijwegbreedte bedraagt maximum 7 m (muv dienstweg)</li> <li>- De wegenis bestaat uit beton of asfalt dat zwaar vrachtverkeer kan dragen.</li> <li>- Fiets- en wandelpaden bestaan uit betonverhardingen, klinkers, dolomiet of asfalt.</li> <li>- Op regelmatige afstanden worden snelheidsremmende maatregelen voorzien op de rijweg, zoals rotondes, middeneilanden, e.a.</li> </ul> <p>Het op de voortuinstroken aansluitende openbaar domein dient een</p> |
|  | <p>- Algemene inrichting</p> |  |


| Richtinggevend | Verordenend  |  |
|----------------|--|--|
| Toelichting    | Essentiële aspecten  | Stedenbouwkundige voorschriften  |
|                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interne ontsluiting</li> <li>- Balendijk</li> </ul> | <p>ecologisch, aaneensluitend uitziend parklandschap te vormen.</p> <p>Het voorzien van een rechtstreekse toegang van de Louis Pasteurstraat tot N71 is verboden.</p> <p><b>Interne ontsluitingswegen (2)</b></p> <p>De groenzone aan weerszijden van de weg bedraagt ongeveer 4m.</p> <p><b>Balendijk (3)</b></p> <p>Er wordt een groenzone voorzien aan weerszijde van de weg. Aan de zuidzijde is hierin ook een tweerichtingsfietspad van 2,5m breedte voorzien.</p> |




**Art. 10Bis Zone voor dienstweg (indicatief)**

| Richtinggevend  | Essentiële aspecten     | Verordenend  |
|---|-------------------------|--|
| Toelichting   |                         | Stedenbouwkundige voorschriften  |
|    |                         | <b>Gebiedscategorie: ///</b>   |
|   |                         | <b>Bestemming</b><br>De indicatief aangeduide verbinding is bestemd voor de aanleg en instandhouding van dienstwegen.<br>De dienstweg kan ook als fietsverbinding gebruikt worden.   |
| Binnen het plangebied bevinden zich een aantal dienstwegen, of is het wenselijk om deze te voorzien. De bestaande en meeste wenselijke zijn indicatief op het plan weergegeven.<br>De dienstwegen fungeren als ontsluiting voor hulpdiensten, in functie van onderhoud, als nooduitgang ed. | - Breedte en inrichting | <b>Inrichting</b><br>De breedte en inrichting van de dienstweg wordt afgestemd op het vooropgestelde gebruik ervan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- In Art. 7 Bufferzone langs Art. 8 Recreatiezone:               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Breedte verharding min. 4m, max. 6m;</li> <li>o Beton- of asfaltverharding toegelaten;</li> </ul> </li> <li>- In Art. 7 Bufferzone langs spoor:               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Breedte verharding max 4m;</li> <li>o Beton- of asfaltverharding toegelaten;</li> </ul> </li> <li>- In Art. 11 zone voor windturbines:               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Breedte verharding max 4m;</li> <li>o Waterdoorlatende of landschappelijk geïntegreerde verharding verplicht.</li> </ul> </li> </ul> |

## Art. 11 Zone voor windturbines

| Richtinggevend<br>Toelichting   | Essentiële aspecten   | Verordened<br>Stedenbouwkundige voorschriften  |
|---|---|--|
|  <p>De voorschriften vereisen in geen geval dat het overdraaien van wieken ook zou moeten gebeuren binnen deze bestemmingszone. Het is bijgevolg toegelaten dat de wieken overdraaien over aanpalende bestemmingsgebieden. Het overdraaien van de wieken mag echter geen negatieve gevolgen hebben op de realisatie van de hoofdbestemming van de aangrenzende zone.</p> | <p>- Hoofdbestemming</p> <p>- Bijkomend toegelaten functies</p> | <p><b>Gebiedscategorie: Bedrijvigheid</b></p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor de inplanting en exploitatie van windturbines en bijhorende noodzakelijke infrastructuur.</p> <p>Daarnaast zijn volgende functies toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plaatsen van zend- en ontvangstapparatuur op de masten van de windturbines voor zover de schaal ervan in relatie tot de windturbine beperkt blijft en de werking van de windturbine niet hindert en mits toestemming van de stad Lommel.</li> </ul>   |
|   | <p>- Inrichting</p>   | <p><b>Inrichting</b></p> <p>Bij inrichting van de zone voor windturbines dient de inplanting van de windturbines te kaderen in een visueel samenhangend totaalbeeld. Het volstaat dat de sokkel van de windturbine ingeplant wordt binnen de bestemmingszone.</p> <p>Binnen de zone voor windturbines zal een dienstweg i.f.v. plaatsing, onderhoud en beheer worden aangelegd. Deze zal op de minst hinderende manier ingeplant en ingericht worden.</p> <p>De niet voor windturbines benutte ruimte dient een visueel open inrichting te krijgen.</p> <p>De oprichting van nieuwe windturbines mag geen hinder opleveren voor weggebruikers.</p> |

## Art. 12 Reservatiestrook (in overdruk)

| Richtinggevend  | Essentiële aspecten  | Verorderend  |
|---|--|--|
| <p><b>Toelichting</b></p>  <p>De aanleg en exploitatie van ondergrondse transportleidingen en de bijbehorende constructies, noodzakelijk voor de exploitatie ervan, is toegestaan. Nieuwe leidingen worden gerealiseerd in functie van het optimaal ruimtegebruik van de leidingstraat. De aanvragen voor vergunningen voor transportleidingen en bijbehorende constructies worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.</p> | <p><b>Gebiedscategorie: ///</b></p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>Deze zone betreft een overdrukzone zonder eigen bestemming. De bestemming in grondkleur is van toepassing.</p> <p>De aanduiding als reservatiestrook legt beperkingen op ten aanzien van de voorschriften in grondkleur.</p> <p><b>Inrichting</b></p> <p>Deze zone is bouwvrij met uitzondering van verhardingen in functie van erfdienstbaarheden, de aanleg van wegenis en openbaar domein en constructies noodzakelijk voor de exploitatie van ondergrondse leidingen.</p> <p>De vigerende veiligheidsvoorschriften met betrekking tot de aanleg van ondergrondse transportleidingen blijven onverminderd van toepassing.</p> | <p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>- Bouwvrije zone</p> |

## Art. 13 Uitbreiding modern bedrijvenpark (in overdruk)

Aanvullend op de 'algemene bepalingen' (art. 0) en de 'bepalingen ten aanzien van alle bedrijfspercelen' (art. 1) gelden volgende bijzondere bepalingen voor de zone 'modern bedrijvenpark':

| Richtinggevend<br>Toelichting  | Essentiële aspecten      | Verordend<br>Stedenbouwkundige voorschriften  |
|--|--------------------------|---|
| <p>De onderliggende grondbestemming blijft bestaan. Deze overdruk voorziet in de mogelijkheid voor het bestaande, huidige bedrijf, om binnen deze overdrukzone uit te breiden conform de voorschriften van Art.3 Modern bedrijvenpark.</p> <p>Deze overdrukzone kan enkel worden ontwikkeld in het geval dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het bestaande binnen deze zone gelegen bedrijf, uitbreidt ten noorden van Balendijk. Anders blijven de onderliggende grondbestemmingen van kracht.</li> </ul> | <p>- Hoofdbestemming</p> | <p><b>Bestemming</b></p> <p>In aanvulling op de onderliggende grondbestemmingen is een invulling van de hele zone als 'Modern Bedrijvenpark' conform de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van Art.3, toegestaan enkel en alleen in het geval dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dit noodzakelijk is voor een uitbreiding van het bestaande huidige bedrijf dat binnen deze zone is gelegen, op het moment van vaststelling van dit RUP.</li> </ul> <p>Indien deze overdrukzone wordt ontwikkeld dan zijn de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van 'Art.3 Modern bedrijvenpark' van toepassing.</p> |

## Art. 14 Hoogspanningsleiding

Aanvullend op de 'algemene bepalingen' (art. 0) en de 'bepalingen ten aanzien van alle bedrijfspercelen' (art. 1) gelden volgende bijzondere bepalingen voor de zone 'modern bedrijventpark':

| Richtinggevend<br>Toelichting  | Essentiële aspecten      | Verordnend<br>Stedenbouwkundige voorschriften  |
|--|--------------------------|--|
| <p>—●—</p> <p>Voor hoogspanningsleidingen gelden specifieke voorschriften.</p> <p>Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Bij vergunningsaanvragen en bij bouw, graaf- en constructieactiviteiten in de nabijheid van de hoogspanningsleiding dient het advies van Elia te worden ingewonnen (zie ook 'In acht te nemen veiligheidsvoorschriften in de nabijheid van hoogspanningslijnen' – bijlage bij de toelichtingsnota).</p> <p>De geleiders van een bovengrondse hoogspanningslijn kunnen zowel horizontaal als verticaal bewegen. Voor vaste constructies en bij de uitvoering van werken in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen gelden veiligheidsafstanden zoals onder meer bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). De hoogtebeperking die hieruit volgt wordt door meerdere factoren bepaald (o.a. het type van de verbinding en de kabel, de afstand tussen 2 pylonen, omgevingsvariabelen wind en temperatuur, de belasting op de hoogspanningslijn). Bij de vaste constructies horen ook de constructies bovenop daken zoals liften, airco,</p> | <p>- Hoofdbestemming</p> | <p><b>Gebiedscategorie: ///</b></p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>De aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.</p> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.</p> |

| Richtinggevend<br>Toelichting   | Essentiële aspecten | Verordenend<br>Stedenbouwkundige voorschriften |
|---|---------------------|--|
| <p>zonnepanelen en schoorstenen. Ook voor verlichtingspalen, reclameborden, tijdelijke constructies zoals tenten en wegneembare serres zijn de veiligheidsafstanden voor constructies van toepassing.</p> <p>Naast de in acht te nemen veiligheidsafstand t.o.v. de geleiders van een luchtlijn, is het eveneens belangrijk om rekening te houden met de aanwezige pylonen. Er zijn ook hier veiligheidsafstanden van toepassing naargelang de activiteit die errond uitgevoerd zal worden. De pylonen dienen bovendien steeds toegankelijk te zijn voor controle en onderhoudswerkzaamheden.</p> <p>Boven en vlakbij ondergrondse leidingen, gelegen in openbaar domein, mag er geen diepgevoerde begroeiing komen omdat deze de leidingen kunnen beschadigen.</p> |                     |  |