

TOERISTISCH RUP DEELPLAN 'SPORTZONE EKSEL'

GEMEENTE HECHTEL-EKSEL

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN | 22 december 2023



COLOFON

Project | 3940-005

Toeristisch RUP Deelplan 'Sportzone Eksel'

Datum | 22 december 2023

Opdrachtgever: Gemeente Hechtel-Eksel

Contactpersoon: Kristel Kenis, Sammy Reijnders

Opgemaakt door CREOSUM en Tractebel

Projectmedewerkers

Marthe Moris

Davy Ceunen

Marlies Aerts

Eveline Hoppers, Tractebel

GEMEENTE HECHTEL-EKSEL

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GEMRUP) TOERISTISCH RUP DEELPLAN 'SPORTZONE EKSEL'

Op basis van artikel 2.2.13 en 2.2.9 – 2.2.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgesteld door CREOSUM, 22 december 2023

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

De Algemeen Directeur wnd.

De burgemeester (ondertekening bij
delegatie art.281 DLB)

Marlies Aerts, Ruimtelijk Planner opgenomen in het register BVR 05.05.2000 en
latere wijzigingen

Sofie Vrijzen

Jan Dalemans

INHOUD

ARTIKEL 0 ALGEMENE BEPALINGEN	4
VERORDENENDE KRACHT	4
GELDIGHEID VAN ALGEMENE BEPALINGEN	4
GRENS VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN	4
BESTAANDE TOESTAND	4
OVERGANGSBEPALING MET BETREKKING TOT DE BESTAANDE GEBOUWEN EN BESTAANDE BESTEMMINGEN EN FUNCTIES	4
ARCHEOLOGISCH ERFGOED	5
BEPLANTING	5
DUURZAAMHEID	5
FIETSSTALPLAATSEN	5
HEMELWATER	6
NUTSVOORZIENINGEN	6
PARKEREN	6
PUBLICITEIT	6
TERMINOLOGIE	6
VERHARDINGEN	7
VERLICHTING	7
ARTIKEL 1 ZONE VOOR WONEN	8
ARTIKEL 2 ZONE VOOR LOKALE BEDRIJFVIGHEID	12
ARTIKEL 3 ZONE VOOR BUFFER	18
ARTIKEL 4 ZONE VOOR DAGRECREATIE BEBOUWDE ZONE	21
ARTIKEL 5 ZONE VOOR BUFFER	28
ARTIKEL 6 ZONE VOOR PARK	29

ARTIKEL 7 ZONE VOOR BOS	30
ARTIKEL 8 ZONE VOOR WEG	33
ARTIKEL 9 ONTSLUITING GEMOTORISEERD VERKEER	34
ARTIKEL 10 ONTSLUITING LANGZAAM VERKEER	35
ARTIKEL 11 HOOGSPANNING	36

ARTIKEL 0 ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND	TOELICHTEND
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING VISIE
VERORDENENDE KRACHT Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit Ruimtelijk Uitvoeringsplan. De bepalingen aangegeven in deze kolom, onder de rubriek 'verordenend', hebben verordenende kracht en zijn juridisch bindend.	Toelichtend De bepalingen aangegeven in deze kolom, zijn een toelichting bij de verordenende voorschriften. Ze dienen als een toelichtende interpretatie van het voorschrift dat er mee overeenkomt in de linker kolom, gelezen te worden. Indien er in de linker kolom geen verordenend voorschrift mee overeenkomt, gaat het om een algemene toelichting.
GELDIGHEID VAN ALGEMENE BEPALINGEN De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone.	
GRENS VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.	
	BESTAANDE TOESTAND De 'bestaande toestand' is de toestand – activiteiten in de gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van het voorontwerp - RUP.
OVERGANGSBEPALING MET BETREKKING TOT DE BESTAANDE GEBOUWEN EN BESTAANDE BESTEMMINGEN EN FUNCTIES Er geldt een overgangsbepaling voor bestaande hoofdzakelijk vergunde bebouwing die niet voldoet aan de voorschriften bij dit RUP. Aan deze gebouwen zijn onderhoudswerken en stabiliteitswerken toegestaan, zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Verbouwen is ook toegelaten, dat wil zeggen dat het doorvoeren van aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden, is toegestaan. Bij het herbouwen en substantiële uitbreidingen moet voldaan zijn aan de voorschriften van dit RUP. Onder herbouwen wordt verstaan: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van de constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken	

constructie een nieuwe constructie bouwen. Onder substantiële uitbreidingen wordt verstaan: uitbreidingen die meer dan 20 % van de bestaande vloeroppervlakte bedragen. De bestaande vergunde activiteiten en functies kunnen behouden blijven, ook al zijn ze strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften. Bij een aanvraag voor nieuwe activiteiten en functies moeten de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden toegepast.	
ARCHEOLOGISCH ERFGOED De bestaande regelgeving is van toepassing.	
BEPLANTING Nieuwe aan te planten beplanting zal zo veel mogelijk bestaan uit inheemse en standplaatsgebonden vegetatie.	
DUURZAAMHEID Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig kunnen zijn voor de realisatie van een bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen; • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • de bestaande of gewenste dichtheid; • de inpassing in de omgeving. Elke aanvraag van een omgevingsvergunning en/of verkavelingsvergunning binnen onderhavig gemeentelijk RUP, zal naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening¹, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria: • zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik; • kwalitatief kleur- en materiaalgebruik	
FIETSSALPLAATSEN Een ruime fietsenstalling moet voorzien worden nabij de toegang van de recreatieve voorzieningen op maaiveldniveau.	

¹ In de vigerende wetgeving wordt het begrip 'goede ruimtelijke ordening' gedefinieerd.

HEMELWATER In alle bestemmingszones zijn werken om hemelwater zoveel mogelijk te laten infiltreren in de bodem en/of vertraagd te laten afvoeren toegelaten. De Gewestelijke verordening is van toepassing.	
NUTSVOORZIENINGEN Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, buswachthokjes, publieke infopanelen, oplaadpalen voor auto's en fietsen, pylonen voor installaties voor telecommunicatie e.a. gelijkaardige voorzieningen in het kader van openbaar nut mogen in alle bestemmingszones. Deze nutsvoorzieningen moeten zoveel mogelijk landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden, zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen.	
PARKEREN De parkeerverordening is van kracht.	
PUBLICITEIT De bestaande wetten en reglementen zijn hier van toepassing.	
TERMINOLOGIE Bestaande bebouwing: Al de constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand. Bedrijf: onder bedrijf wordt verstaan: milieuvergunningsplichtige en milieumeldingsplichtige bedrijven of andere industriële of ambachtelijke bedrijven – kleine en/of – middelgrote ondernemingen met productieactiviteit, ambachtelijke activiteit, opslag, herstel activiteit. B/T - Bebouwingscoëfficiënt: De bebouwingscoëfficiënt is de verhouding van het geheel van de bebouwde terreinoppervlakte, inclusief de terrassen, patio's, afrit, gaanderijen en de overdekte buitenruimtes op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone. Bouwhoogte: Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de bovenkant voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke). Constructie: Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of er vast op geplaatst is. Gebouw: een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte. Gebouwencomplex: een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen.	

De rooilijn: dit is de lijn die de grens vormt van het openbaar domein met het privé domein. T = Terreinoppervlakte: totale oppervlakte van de zone waarop de betreffende voorschriften van toepassing zijn. Verharding: Verharding kan gesloten verharding, halfopen – of open - verharding zijn. Gesloten verhardingen zijn asfalt of beton. Halfopen - verhardingen zijn: betonplaten, klinkers, kasseien, steenslag, gebonden dolomiet. Zij zijn waterdoorlatend. Puin is niet toegelaten. Open - verhardingen bestaan uit ongebonden (grofkorrelig) materiaal, o.a. grind, ongebonden dolomiet. Dit is waterdoorlatend.	
VERHARDINGEN Verhardingen worden zoveel mogelijk beperkt en bij voorkeur voorzien in waterdoorlatende materialen.	
VERLICHTING Het plaatsen van verlichting is in alle bestemmingszones toegelaten onder volgende voorwaarden: - Verlichtingsarmaturen zijn sober van vorm en voorzien van een neerwaartse lichtstraling. Lichtoverlast wordt vermeden; - Er wordt gewerkt met lage-energieverlichting; - Er wordt gewerkt met een regelbare installatie in functie van het gebruik	

ARTIKEL 1 ZONE VOOR WONEN



CATEGORIE wonen op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

TOELICHTEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Hoofdbestemming:

Grondgebonden ééngezinswoningen met inbegrip van zorgwoningen of tweewoonst.

Nevenbestemming:

Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is :

1° de nevenfunctie bevindt zich op het gelijkvloers

2° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie

3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, met een maximale oppervlakte van 50 m².

Nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor de grondgebondenheid van de woning. De nevenbestemming mag niet afgesplitst worden.

Handel, horeca en ambacht zijn niet toegelaten.

De nieuwe woningen, langsheen de Sportlaan (95m à 100m, een 7-tal percelen van 40 m diep), worden op het grafisch plan aangeduid als 'art. 1 Zone voor Wonen'. De bebouwingstypologie die voorzien wordt moet aansluiten op de bestaande woonwijk, alsook op het achterliggend boslandschap.

Inrichting

Typologie

Eéngezinswoning in open bebouwingen met mogelijkheid tot een ondergeschikte, open constructie in één zijtuinstrook.

Tweewoonst in halfopen bebouwing met 1 blinde gevel op de perceelsgrens. De andere zijtuinstrook dient verplicht bouwvrij te blijven.

De bouwtypologie dient afgestemd te zijn op de omgeving en op maat van het betrokken perceel (draagkracht).

Perceel breedte open bebouwing : minimaal 16 meter
Perceel breedte tweewoonst : minimaal 24 meter

Inplanting

Voorbouwlijn op 5 meter achter de rooilijn
De vrijstaande gevels op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens

Bouwdiepte

Bouwdiepte (te meten vanaf de voorbouwlijn):

- op het gelijkvloers maximaal 17 m;
- op de verdieping maximaal 10 m in geval van hellende daken, maximaal 12 m in geval van platte daken waarbij de ramen in zijgevel op de verdieping zich binnen de eerste 10 m gemeten vanaf de voorbouwlijn dienen te bevinden;

De meerdiepte van de gelijkvloerse verdieping mag niet als terras ingericht worden.

Bouwhoogte

Maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst
Kroonlijsthoogte maximaal 6,50 m. Nokhoogte maximaal 11 m.

De bouwhoogte wordt gemeten t.o.v. bestaand maaiveld gemeten t.h.v. de voorbouwlijn.

Vloerpeil gelijkvloers: de vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen te zijn, maximaal 0,40m hoger ten opzichte van het peil van de voorliggende weg.

De dakvorm is vrij te kiezen, doch in harmonie met de omgeving.

Materialen

Gevelmaterialen: duurzame en kwalitatieve materialen, passend binnen de bebouwde omgeving.
Dakmaterialen: vrij te kiezen, zolang het om duurzame materialen gaat

Buitenruimte:

Voortuin: bouwvrij. Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor inritten en paden.

Zijtuin halfopen bebouwing: bouwvrij. Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor inritten en paden.

Zijtuin open bebouwing: bebouwbaar, open constructie in één zijtuinstrook. Voor het niet-bebouwde gedeelte van de zijtuinstrook: maximale groenvoorziening, beperking van de verhardingen tot noodzakelijke verhardingen voor inritten en paden.

Achtertuintuin:

Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor inritten en paden.

Het stapelen van materialen is niet toegestaan in voortuin en zijtuin.

Bijgebouwen:

Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan in de achtertuinstrook.

Vrijstaande bijgebouwen:

- enkel bergplaats, tuinhuis, dierenhok, poolhouse, garage, carport, tuinserre, ...
- woonfunctie of nevenbestemming zijn niet toegestaan in de vrijstaande bijgebouwen.

Inplanting vrijstaande bijgebouwen:

- 3,00 m van de achterste perceelsgrens
- 2,00 m van de zijdelingse perceelsgrens
- tegen de zijdelingse perceelsgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s)

Aantal constructies in de tuin tot minimum beperken.

Bouwhoogte: beperkt tot 1 bouwlaag, kroonlijsthoogte maximaal 3,00 m, nokhoogte maximaal 4,50 m

Dakvorm: vrij te kiezen

Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, d.w.z. één architecturaal geheel qua vorm en materiaalgebruik.

Oppervlakte bijgebouw bij ééngezinswoning : Maximaal 20% van de achtertuinzone met een maximum van 50 m² (inclusief de voorzien ondergeschikte, open constructie – carport- in één zijtuinstrook)

Oppervlakte bijgebouw bij tweewoonst : Maximaal 20% van de achtertuinzone met een maximum van 80 m² (2 x 40 m²)

Materiaalgebruik: duurzame en kwalitatieve materialen, in harmonie met het hoofdgebouw.

Betonplaten en golfplaten zijn uitgesloten.

Verhardingen

Verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden.

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Afsluitingen

Afsluitingen verplicht uit te voeren in streekeigen groen.

In de voortuinstrook:

- Afsluitingen op de rooilijn: haagbeplanting max. hoogte 1m, combinatie met draadafsluiting is toegestaan. Metselwerk met een max. hoogte 75cm is ook toegestaan.
- In de achteruitbouwstrook: haagbeplanting max. hoogte 1m, combinatie met draadafsluiting is toegestaan.

Zijdelingse perceelsscheidingen, vanaf voorbouwlijn: haagbeplanting max. hoogte 2m, combinatie met draadafsluiting is toegestaan.

Omwille van de privacy kan vanaf de achtergevel over een beperkte lengte, maximaal 5 meter, een ander materiaal (metselwerk, hout) toegestaan worden, max. hoogte 2m. Betonplaten zijn verboden

ARTIKEL 2 ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

BESTEMMINGSCATEGORIE bedrijvigheid

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Recyclagepark

Dit gebied is bestemd voor de vestiging en werking van bestaande lokale bedrijvigheid. Als het recyclagepark weg gaat zijn onderstaande voorschriften van toepassing

Louter residentiële woningbouw, gemeenschapsvoorzieningen die niet door een overheidsinstelling uitgebaat worden, private dienstverlenende en commerciële bedrijven en kantoren zijn niet toegestaan.

Eén bedrijfswoning per perceel is toegelaten.

De bedrijven mogen geen abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- en trillinghinder veroorzaken voor de omgeving. Milieubelastende activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden, zijn niet toegelaten.

De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 § 1, 1ste lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijk stoffen zijn betrokken', wordt niet toegelaten.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Het gebied werd reeds in gebruik genomen door Limburg.net die de site exploiteert als recyclagepark.

Aansluitend op het lokaal bedrijventerrein, wordt extra ruimte gereserveerd voor bedrijvigheid, art. 2 'Zone voor lokale bedrijvigheid', dit in functie van de noodzakelijke verruiming van het recyclagepark van Limburg.net.

Dit gebied is aangeduid voor de vestiging en werking van lokale bedrijven. De bedrijvigheid kan slaan op productie, verwerking, vervoer, distributie, opslag, voorraadbeheer, Uiteraard kunnen de bestaande bedrijven in de KMO-zone behouden worden. De uitbreiding van het bedrijventerrein is enkel bedoeld voor de noodzakelijke verruiming van het recyclagepark Hechtel-Eksel van Limburg.net.

De vestiging van in omvang beperkte private commerciële (met een handelsfunctie) en dienstverlenende bedrijven (zoals bijvoorbeeld een bank of een verzekeringskantoor) is niet wenselijk.

Woningbouw die in relatie staat met het bedrijventerrein zoals bijvoorbeeld huisvesting van bewakingspersoneel, maar ook van de zaakvoerder of een kaderlid, indien diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en de veiligheid van het bedrijf, is toegelaten

Inrichting Alle werken in functie van de inrichting en uitbating van het recyclagepark zijn toegelaten. Als het recyclagepark weg gaat, zijn onderstaande voorschriften van toepassing. Omgevingsvergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer de hieronder vermelde bepalingen nageleefd zijn: - de buffer op of grenzend aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, moet aangelegd zijn conform de aanduiding op plan en de stedenbouwkundige voorschriften van art.3 'Zone voor buffer' - de ontstane loten mogen niet groter zijn dan 5.000 m² De gebouwen worden minimaal per twee gekoppeld. Per kavel is de evolutie van een halfopen naar een gesloten bebouwing mogelijk. Daarbij is het bouwen of uitbreiden tot op de zijdelingse perceelsgrens echter enkel mogelijk met toestemming van de eigenaar(s) van het betrokken, naastliggende perceel. Zonder deze toestemming dient een bedrijf in een halfopen bebouwing een minimale afstand van 5.00 m ten aanzien van de vrije zijdelingse perceelsgrens te bewaren. Vergunningen die betrekking hebben op de bouwinitiatieven op het bedrijfsp perceel kunnen enkel verleend worden wanneer: - het aandeel bebouwing in de eerste vergunningsaanvraag minstens 30% van de perceelsoppervlakte is; - nieuwe hoofdgebouwen op een zijdelingse perceelsgrens ingeplant worden. Vrijstelling van de verplichting tot bouwen op de perceelsgrens kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in de omgeving of wanneer de goede werking van het bedrijf wordt bezwaard, dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota. De maximum toegelaten bouwhoogte is 10.00 m. Platte daken zijn verplicht. De architectuur van de gebouwen wordt zodanig opgevat dat er een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de representatieve bedrijfsruimten enerzijds en de overige bedrijfsruimten anderzijds en dit door middel van een verschillend materiaalgebruik, een andere volumewerking en/of een andere bouwhoogte.	Inrichting Bouwinitiatieven moeten gekenmerkt worden door een intensief ruimtegebruik: percelen van 50 are, representatieve bedrijfsruimten situeren zich aan de openbare weg, streven naar gekoppelde bebouwing, parking wordt groen ingekleed, nastreven van een kwaliteitsvolle bedrijfsarchitectuur, een opgelegde gevelbreedte ter hoogte van de voorbouwlijn, Er wordt uitgegaan van een halfopen bebouwingstypologie die kan evolueren naar een gesloten typologie. Indien echter gebouwd wordt over de volledige perceelsbreedte moet het bedrijf daarvoor toestemming krijgen van het naastliggende bedrijf of van de gemeente Hechtel-Eksel indien dit naastliggende perceel nog niet verkocht is aan een bedrijf. Zonder deze toestemming dient een bedrijf een minimale afstand van 5.00 m ten aanzien van de vrije zijdelingse perceelsgrens te bewaren. Het is belangrijk dat de bedrijvenzone steeds beantwoordt aan de geldende voorschriften met betrekking tot de brandveiligheid. Om een goede beeldkwaliteit na te streven, wordt er gewerkt met een maximum toegelaten bouwhoogte en een vaste dakvorm. Eveneens in het kader van die beeldkwaliteit, is het wenselijk dat de bedrijfsruimten die de receptie, kantoren, vergaderlokalen, eetzaal, toiletten, ... bevatten op een andere manier vormgegeven worden dan de overige bedrijfsruimten zoals bijvoorbeeld de bedrijfshal. Dat is mogelijk door gebruik te maken van de mogelijkheid om voor 1/3^{de} van de breedte van het gebouw 4.00 m vooruit te bouwen en dus een andere volumewerking te bekomen, door een ander gevelmateriaal te gebruiken voor dit gedeelte van het gebouw of door deze ruimten op 8.00 m bouwhoogte te voorzien en de overige delen
---	---

De bedrijfsgebouwen worden in de eerste bouwphase verplicht ingeplant op de voorbouwlijn. Minimaal 75% van de voorbouwlijn wordt bij de eerste aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning bebouwd.

De bedrijfsgebouwen mogen voor maximum één derde van de breedte van het gebouw maximum 4.00 m vooruit bouwen ten opzichte van de voorbouwlijn.

De voorbouwlijn situeert zich op 10.00 m van de rooilijn. De strook tussen de rooilijn en de voorbouwlijn kan deels verhard worden voor het aanleggen van toegangswegen en parkeerplaatsen. Het aandeel verharding mag echter nooit meer bedragen dan 60 % van deze strook. Het resterende deel moet onverhard zijn.

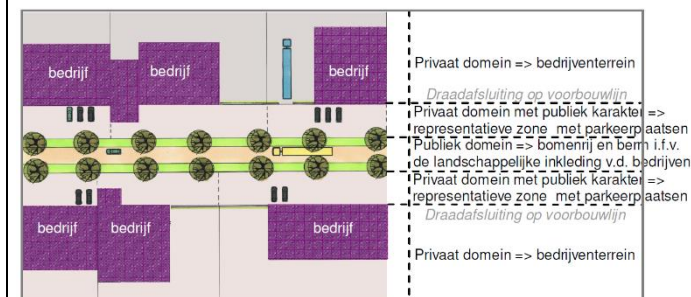
lager (6.00 m bijvoorbeeld) of omgekeerd, met name deze ruimten bijvoorbeeld 4.00 m bouwhoogte en de overige delen 6.00 tot 8.00 m hoog te voorzien.

Om een ordelijk en een ruimtelijk verantwoord straatbeeld te verkrijgen, wordt er op het grafisch plan een bouwlijn aangebracht.

De zone vóór deze bouwlijn is enkel bestemd voor toegangen, parking en groenvoorzieningen, met verbod op het plaatsen van perceel afsluitingen en beperkingen naar reclamepanelen. Storende bedrijfsactiviteiten moeten zoveel mogelijk aan het straatbeeld onttrokken worden.

Om een strakke gevelwand te vermijden en om geparkeerde wagens deels aan het straatbeeld te onttrekken, mogen de bedrijven voor een bepaald percentage van de gevelbreedte 4.00 m vooruit bouwen ten aanzien van de voorbouwlijn. Dit principe geldt echter niet voor omheiningen.

Het is wenselijk dat de bedrijfspercelen aanpalend aan de openbare weg gelijkaardig ingericht worden als de openbare weg waardoor het beeld van het weg uniformer wordt en de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Door de voorbouwlijn op 10.00 m van de rooilijn te leggen, ontstaat er voor de gebouwen ruimte voor een kwalitatieve semipublieke ruimte. De ruimte tussen de bouwlijn en rooilijn moet voor alle percelen op eenzelfde wijze ingericht worden. In deze ruimte kan geparkeerd worden.



Indien er een gemeenschappelijke parking aangelegd wordt, mag deze aangelegd worden vanaf de rooilijn over de volledige diepte van de zone voor lokale bedrijvigheid.
Elke gemeenschappelijke parking is maximum 600 m² groot.

Eventuele afsluitingen aan de straatzijde worden verplicht geplaatst op de voorbouwlijn. Afsluitingen aan de achterzijde van het bedrijf mogen enkel opgericht worden op de grens met de buffer en zijn verboden op de achterste perceelsgrens. Als afsluiting wordt hier enkel draad- en hekwerk met een maximale hoogte van 1.80 m en/of een groenbeplanting toegelaten.

Afsluitingen op de zijdelingse perceelsgrenzen mogen niet voorbij de voorbouwlijn geplaatst worden. Deze zijdelingse afsluitingen kunnen bestaan uit draad- en hekwerk met een maximale hoogte van 1.80 m en/of een groenbeplanting of een houten schutting van maximum 1.80 m hoog. Deze zijdelingse afsluiting beperkt zich tot het strikt noodzakelijke en wordt op een kwalitatieve manier geïntegreerd in de ruimtelijke aanleg van het terrein.

Minimaal 20% van het gebied tussen de rooilijn en de voorbouwlijn dient per perceel verplicht beplant te worden. De verplichte groenbeplanting dient ten laatste aangelegd te worden in het eerste plantseizoen na het afleveren van de eerste omgevingsvergunning op een bedrijfskavel. Om de aanleg van de groenbeplanting te garanderen, stoft het bedrijf verplicht een waarborg in de vorm van een geldsom aan de gemeente Hechtel-Eksel. Het bedrijf krijgt deze waarborg terug na de vaststelling door de gemeente Hechtel-Eksel van de realisatie van de beplanting.

De overige onverharde oppervlakte in deze zone wordt ingericht in functie van buffering van het hemelwater met wadi's, infiltratiebekkens en grachten. Deze voorzieningen kunnen in deze zone ook gemeenschappelijk door meerdere bedrijven samen worden gerealiseerd. Indien deze voorzieningen gemeenschappelijk door meerdere bedrijven samen worden voorzien in de bufferzone, wordt het bedrijf ontslaan van de verplichting om deze voorzieningen aan te leggen op het gedeelte van zijn perceel tussen de rooilijn en de voorbouwlijn.

Het is verder ook mogelijk om bijkomend aan de mogelijke parkings in de voortuinstrook twee gemeenschappelijke parkings, elk met een twintigtal parkeerplaatsen, aan te leggen. Deze parkings kunnen over de volledige diepte van de zone ingericht worden. De aanleg van deze parkings kan gebeuren op privé-initiatief of op initiatief van de gemeente Hechtel-Eksel.

Omheiningen en hekwerk is niet wenselijk voor de bouwlijn. Door de afsluitingen aan de straatzijde van de bedrijventerreinen op de voorbouwlijn te voorzien, krijgt de zone tussen de voorbouwlijn en de straat een meer publiek karakter en is medegebruik mogelijk. Als terreinafsluitingen worden enkel draad- en hekwerk met een maximale hoogte van 1.80 m en/of een groenbeplanting toegelaten. Muren van patio's worden niet gezien als een terreinafsluiting.

Een percentage van dit gebied dient verplicht beplant te worden in het kader van een aantrekkelijker straatbeeld en om tegemoet te komen aan de waterinfiltratie en de waterbuffering. Zo wordt een beeld gecreëerd van een gemeenschappelijke en gelijkaardige voortuin. Deze aanplantingen dienen ten laatste aangelegd te worden in het eerste plantseizoen na het afleveren van de eerste stedenbouwkundige vergunning op een bedrijfskavel. Deze private zone wordt ingericht als representatieve zone met integratie van parkeerplaatsen bij de bedrijvigheid.

Bij nieuwbouw, uitbreidingen met meer dan 100m² en verbouwingen (met wijziging van de dakbedekking) wordt een integraal waterbeheer nagestreefd.
In het kader van een duurzaam lokaal bedrijventerrein en duurzaam waterbeheer, geldt minimaal de "Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater", goedgekeurd door de Vlaamse

De representatieve bedrijfsruimten worden georiënteerd naar de openbare weg. Afvalstoffen, grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen niet gestort of gestapeld worden op deze delen die vanaf het openbaar domein of vanuit het aanliggende landschap zichtbaar zijn en het esthetische aspect van de omgeving kunnen schaden. Elke rommelige aanblik vanaf de grenzen van het perceel dient aan het oog onttrokken te worden. Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg. Vrijstelling van deze verplichting kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in het bedrijfsgebouw of de goede werking van het bedrijf bezwaart. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota. Storende functies zoals ventilatoren, poorten, ... waardoor geluid en stof kan doordringen zijn niet naar de woonzone gericht. Extensieve groendaken zijn verplicht. Gebouwen mogen niet op minder dan 5.00 m van de buffer ingeplant worden. Nieuwe bedrijfswoningen kunnen toegestaan worden wanneer deze geïntegreerd zijn in een bedrijfsgebouw en wanneer de bruto-vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m². Een bijhorende private buitenruimte van minimum 16.00 m² is verplicht.	Regering op 1 oktober 2004 inclusief latere wijzigingen van deze verordening. Krachtlijnen zijn: - de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel voor afval- en regenwater; - de aanleg van een buffervoorziening voor water of een wadi op de eigen bedrijfskavel – na onderling akkoord van twee of meer bedrijven kan men deze buffer voorzien op een gemeenschappelijke plek; - het verplicht aanwenden van (een deel van) het regenwater per bedrijf of in samenspraak met verschillende bedrijven voor allerlei activiteiten op het bedrijventerrein – zo kan bijvoorbeeld regenwater opgevangen worden in een ondergrondse opvangtank voor het spoelen van toiletten of voor het opslaan van bluswater; - het maximaal gebruik van waterdoorlaatbare materialen. In het kader van de realisatie van een duurzaam bedrijventerrein is het, naast een duurzaam ruimtegebruik door het koppelen van bedrijfsgebouwen en een duurzaam integraal waterbeheer, aangewezen om ook groendaken in te richten op de bedrijfsgebouwen. Om de functie van buffer kracht bij te zetten, is het verboden om een bouwconstructie op te richten binnen een zone van 5.00 m langs de buffer. Nieuwe bedrijfswoningen kunnen toegelaten worden wanneer deze in het hoofdgebouw geïntegreerd worden. Deze woningen verhogen de sociale veiligheid. Om de kwaliteit van het wonen te garanderen binnen de KMO-zone, moet een minimum oppervlakte aan terras of private tuin (niet de voortuin) voorzien worden bij de woning. Voor de bedrijfsgebouwen wordt er gezocht naar ruimtelijk architecturale aantrekkelijkheid: visuele afscherming van de visueel hinderlijke gebouwen en parkings; representatieve bedrijfsgebouwen en zichtlocaties worden extra architecturaal benaderd door
---	---

Reclamevoorzieningen kunnen enkel vergund worden wanneer zij op de voorgevel van de hoofdgebouwen aangebracht worden en voldoen aan volgende voorwaarden: - ze beslaan niet meer dan 10% van het geveleppervlak; - de oppervlakte bedraagt niet meer dan 10.00 m². Uithangborden vóór de bouwlijn kunnen vergund worden wanneer het hoogste punt van deze borden niet meer is dan 3.00 meter boven het maaiveld en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2.00 m².	te streven naar hoogwaardige architecturale kwaliteit van de voorgevel. Reclamevoorzieningen kunnen enkel toegelaten worden wanneer zij aangebracht worden op de voorgevel van gebouwen. De oppervlakte van deze voorzieningen wordt beperkt in functie van de oppervlakte van de voorgevel. Zij mogen slechts een beperkt deel van de voorgevel beslaan. Reclamevoorzieningen worden bij voorkeur niet verlicht. Uithangborden kunnen op aparte dragers aangebracht en verlicht worden. De omvang van deze panelen is beperkt tot maximum 2.00 m² per bedrijfsperceel.
Beheer De voortuinstronken moeten op een kwaliteitsvolle wijze beheerd worden. De groenvoorzieningen, wadi's en infiltratiebekkens moeten op een ecologische wijze beheerd worden.	Beheer De groenvoorzieningen, wadi's en infiltratiebekkens moeten beheerd worden volgens de principes van een verantwoord groenbeheer.

ARTIKEL 3 ZONE VOOR BUFFER

BESTEMMINGSCATEGORIE bedrijvigheid

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een permanente buffer.

Landbouw, bosbouw en landschapsontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn mogelijk als ondergeschikte functies.

Inrichting

De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

De breedte van de buffer bedraagt 10m.

In de buffer wordt een talud aangelegd van 1.50 m hoogte die beplant wordt zodat een landschappelijke houtwal verkregen wordt conform de kleine landschapselementen in de omgeving van het plangebied. Daar waar de buffer 5.00 m of minder dan 5.00 m breed is, is de verplichting tot aanleg van een talud niet van toepassing.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Deze zone is aangeduid om een fysieke scheiding te creëren op een landschappelijke manier tussen de zones bedrijvigheid en de aanliggende niet-complementaire functies. De buffer heeft als doel een overgang te vormen tussen het bedrijventerrein en de aanpalende bestemmingen.

Landbouw, bosbouw en landschapsontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik en waterbeheersing als ondergeschikte functies moeten mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt.

Inrichting

Er wordt een buffer voorzien die bij benadering 10.00 m breed is. De bufferzone wordt ingericht met een dichte groenmassa die storende geluids- en visuele hinder ten aanzien van de omgeving tot een minimum reduceert.

Om de schermfunctie ten volle te kunnen vervullen, moet de beplanting een dichte structuur hebben. De groenbuffer dient permanent te zijn en gelaagd. Om nog beter aan de voorwaarden van buffering (geluid, beeld, ...) toe voldoen, wordt in de buffer een talud met een hoogte van 1.50 m aangelegd. Als deze dan bovendien nog beplant wordt, is er het hele jaar door een goede buffer aanwezig.

De buffer bestaat voor 100% uit streekeigen, waardevolle en opgaande struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies. De beplanting moet continu doorgetrokken worden over de volledige oppervlakte van het gebied en met de noodzakelijke verscheidenheid om de bufferfunctie ten volle te kunnen vervullen.

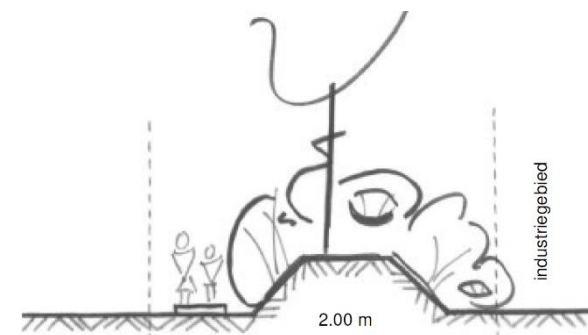
Binnen deze zone mogen geen nieuwe gebouwen opgericht worden.

De verschillende perceel delen van de buffer mogen niet gescheiden worden door de plaatsing van afsluitingen of hekwerk.

Een afsluiting is enkel toegelaten op de grens van de buffer met de zone voor lokale bedrijvigheid. Als afsluiting wordt hier enkel draad- en hekwerk met een maximale hoogte van 1.80 m en/of een groenbeplanting toegelaten.

Enkel volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, een stedenbouwkundige vergunning vereist is – zijn vergunbaar:

1. alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten;
2. alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;
3. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van de buffer voor het publiek en recreatief medegebruik;
4. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik;
5. het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer - verharde paden moeten aangelegd worden in een waterdoorlatende verharding;



Naar beeldvorming toe is het belangrijk dat de buffer uiterlijk één geheel vormt met het aanliggende bosgebied. Daarom mogen er geen afscheidingen geplaatst worden, noch op de verschillende perceel delen, noch op de grens tussen de verschillende bestemmingszones.

6. het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen - bestaande openbare wegenis en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid en de volksgezondheid; 7. het aanleggen, inrichten en onderhouden van wadi's, infiltratiebekkens en grachten in functie van het opvangen en bufferen van regenwater; deze infrastructuur moeten zodanig gedimensioneerd zijn dat bij een maximale regenval en bij een volledige verharding van het bedrijventerrein het regenwater kan opgevangen en gebufferd worden. De genoemde werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en wijzigingen zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van het gebied of van de als speciale beschermingszone te beschouwen gebieden zoals bedoeld in het decreet Natuurbehoud.	
Beheer Het beheer van de verschillende delen van de buffer (perceel delen) wordt na aanleg overgedragen aan één enkele beheerder. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.	Beheer De aanleg van de buffer gebeurt door de verschillende eigenaars elk op hun eigen perceel. Om ervoor te zorgen dat de buffer zijn functie in de gewenste vorm kan vervullen, wordt het beheer door de gemeente Hechtel-Eksel gedaan of uitbesteed aan een representatieve vereniging. Het beheer moet uitgevoerd worden in overeenstemming met het beheer van de aangrenzende bosgebieden en dit in onderling overleg tussen de beheerders van beide gebieden.

ARTIKEL 4 ZONE VOOR DAGRECREATIE | BEBOUWDE ZONE



BESTEMMINGSCATEGORIE recreatie

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Het gebied is bestemd voor dag- en verblijfsrecreatie.

Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten, onverminderd de bepalingen over de zone in overdruk voor specifieke gebouwen en constructies.

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:

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

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Binnen deze zone zullen verschillende sport- en recreatieactiviteiten ondergebracht worden en geclusterd worden in een natuurlijke omgeving rond de sporthal. Het betreft hoofdzakelijk terreinen in open lucht. Enkele van deze terreinen kunnen voorzien worden van kleine infrastructuur zoals een eigen kantine, kleedkamers, Naast deze terreinen in open lucht, is de gemeentelijke sporthal het belangrijkste element in deze zone.

Momenteel bevinden volgende functies of verenigingen op het terrein:

- Gemeentelijke Sporthal
- KFC Eksel
- TC Hechtel-Eksel
- Jeugdvoorzieningen KSA en KSJ
- Rijvereniging Dennenruiters

Inrichting

De terreinen in deze zone worden ingericht als sport- en spelterreinen voor recreatieve en sportieve doeleinden in open lucht.

In deze zone mogen geen gebouwen, constructies of parkeerplaatsen opgericht of gerealiseerd worden, behalve in de daartoe aangeduide zones door middel van een overdruk.

Constructies of gebouwen die noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van de aanwezige recreatieve functies zijn toegelaten. De bouwhoogte bedraagt maximum 3 m (1 bouwlaag).

Verhardingen zijn enkel toegelaten als onderdeel van de uitrusting van een sport of speelterrein of als paden.

Verlichtingsmasten zijn toegelaten. Zij hebben een maximum hoogte van 20.00 m.

Voor de indeling van de volledige zone, voor de scheiding van de verschillende delen van elkaar én voor het omheinen van het volledige gebied voor dagrecreatie mag enkel gebruik gemaakt worden van inheemse, streekeigen beplantingen.

Nieuwe gebouwen worden zoveel mogelijk geclusterd aan of nabij de bestaande bebouwing. Harde infrastructuren worden ook zoveel mogelijk bij de bebouwingsstructuren geclusterd. Kunstgrasvelden worden beschouwd als onderdeel van de uitrusting van een sport- of speelterrein en zijn dus ook mogelijk binnen zone zonder overdruk 'bebouwing'.

Kleinschalige constructies of gebouwen zoals opbergplekken, schuilhokken, overdekte staanplaatsen, ... die noodzakelijk zijn voor het beoefenen van de recreatieve functies zoals de voetbal, de tennis, de paardrijclub, ... zijn toegelaten voor de hele zone. Zij zijn wel beperkt in hoogte en oppervlakte en zijn niet voorzien van nutsvoorzieningen.

Verhardingen zijn alleen toegelaten als onderdeel van de uitrusting van een sport- of speelterrein of als paden. Op die manier wordt het hoofdzakelijk groene, landschappelijke karakter van de site gewaarborgd. Parkeerplaatsen kunnen enkel gerealiseerd worden binnen de daartoe aangeduide zones met een overdruk.

Indien de behoefte ertoe bestaat, moet het eveneens mogelijk blijven dat er verlichting kan worden voorzien zodat ook 's avonds gebruik kan gemaakt worden van de infrastructuur.

De verschillende sport- en recreatie-infrastructuren worden zodanig aangelegd dat ze toch elk een afzonderlijke eenheid in het geheel vormen. Op die manier wordt voorkomen dat er conflicten ontstaan tussen bepaalde ruimtegebruiken. De scheiding tussen de verschillende activiteiten onderling dient te gebeuren door inheemse, streekeigen groenelementen zodat een integratie in de landschappelijke structuur bevordert wordt en de inkleding van de voorzieningen bijdraagt tot een verhoogde beeldkwaliteit van de site.

Het gebruik van andere materialen is enkel toegelaten in functie van de noodzakelijke afsluitingen die integraal deel uitmaken van de sport- en spelinfrastructuur zelf. Indien het gaat om lage draadafsluitingen van minder dan 1.50m, moet het beeld langs de buitenzijde van het terrein bepaald worden door een haag of ander streekeigen, inheemse beplanting. Draadafsluitingen waarin klimplanten zijn verwerkt, zijn niet toegestaan. Losstaande reclamevoorzieningen en reclamevoorzieningen op constructies zijn niet toegelaten. Losstaande informatieborden en informatieborden op constructies zijn wel toegelaten. Reclamevoorzieningen worden enkel toegelaten: - rond de openluchtterreinen voor sport en recreatie tot op een maximum hoogte van 1.20 m boven het maaiveld en indien deze naar het sportterrein gericht zijn;	Er mag enkel gebruik gemaakt worden van groenelementen om de verschillende delen van elkaar te scheiden en om een scheiding te vormen tussen de openbare weg en de sport- en spelterreinen; draadafsluitingen en dergelijke kunnen hiervoor niet toegelaten worden. Het betreft immers een gemeentelijk recreatiegebied dat toegankelijk én uitnodigend moet zijn voor haar bezoekers. Als het volledige terrein zou afgesloten worden met een draad of hekwerk, druist dat in tegen het principe van toegankelijkheid. Enkel waar het noodzakelijk is voor de effectieve sportinfrastructuur, zoals de omheining van de rijpistes, is het mogelijk om een afsluiting te voorzien in andere materialen dan enkel groenaanplantingen. De afsluitingen dienen naar materiaalgebruik toe zoveel mogelijk een landschappelijk karakter te hebben. Zo kan bijvoorbeeld de omheining rond de rijpistes in hout gebeuren. Indien het niet om een hoge afsluiting gaat, moet deze langs de buitenzijde wel een groen karakter hebben, dit wil zeggen dat er aan de buitenzijde ervan een haag of andere groenelementen geplaatst moeten worden. De bestaande waardevolle groenelementen die op de terreinen aanwezig zijn, moeten zoveel mogelijk behouden en versterkt worden om zo een betere landschappelijke integratie te verkrijgen. Nieuwe beplantingen zijn inheems en streekeigen zodat ze steeds passen binnen de bosachtige omgeving van de recreatieterreinen. Door dit principe door te voeren voor de nieuwe beplantingen en de omgevingsaanleg, wordt de indruk gewekt dat het hier effectief gaat om een "bosrecreatiezone", een recreatiezone "geïntegreerd in" het bos. Aangezien verenigingen vaak gesponsord worden, is het niet ondenkbaar dat deze sponsors hun gegevens op reclamepanelen willen plaatsen rond de sportterreinen. Het is dan ook niet haalbaar om alle reclame te verbieden
--	--

- op een overdekte tribune onder de kroonlijst; - op gebouwen onder de kroonlijst. Binnen deze zone is het stapelen van materialen en afval in open lucht verboden.	binnen deze zone. Wel kunnen er een aantal beperkingen opgelegd worden over de plaatsing van deze reclame. Het blijft daarbij mogelijk om reclamepanelen te plaatsen, maar deze panelen zouden dan echter slechts tot op een bepaalde hoogte van het maaiveld mogen komen zodat ze wel goed zichtbaar zijn aan het terrein zelf, maar niet het beeld van het bosachtige, natuurlijke landschap verstoren. Verder moet het ook mogelijk zijn om de gebouwen (rijhal met kantine) van reclamepanelen te voorzien. Niet-overdekte tribunes en andere bouwkundige constructies zoals bijvoorbeeld een info- of een wedstrijdbord, mogen niet van reclame voorzien worden om te vermijden dat de reclame het beeld van het volledige recreatiegebied zou gaan bepalen. Om de beeldkwaliteit te versterken, is het belangrijk dat er geen storende elementen binnen het gebied voor verblijfsrecreatie voorkomen. Daarom moeten de verenigingen ervoor zorgen dat materialen en afval gestockeerd kunnen worden in overdekte en afgesloten constructies.
Zone voor bebouwing en verharde parkeerplaatsen (overdruk): Het gebied is bestemd voor het oprichten van gebouwen en verharde parkeerplaatsen met een vloeroppervlakte van meer dan 25.00 m² in functie van de exploitatie van het gebied voor dagrecreatie en het gebied voor verblijfsrecreatie. De ruimtelijke, landschap ecologische en milieu hygiënische impact van de gebouwen en constructies op de omgeving wordt geminimaliseerd. Het RUP onderscheidt volgende zones binnen dit artikel:	Binnen het gebied voor dagrecreatie en het gebied voor verblijfsrecreatie is het niet de bedoeling dat er overal willekeurig bebouwing en verharde parkeerplaatsen kunnen opgericht worden. Op basis van voorafgaand ontwerpmatig onderzoek worden op het grafisch plan enkele zones aangeduid waarbinnen het wel mogelijk is om gebouwen en/of verharde parkeerplaatsen aan te leggen.

<u>Zone A: Sporthal & Voetbal</u> Dit is een zone voor dagrecreatie. Verblijfsrecreatie is niet toegestaan in deze zone. Het gebied is bestemd voor het oprichten van gebouwen en infrastructuren in functie van de sporthal en voetbalclub die hier gelegen zijn. De dakvorm is vrij. Bij hellende daken bedraagt de maximum dakhelling 30°. De omvang van de gebouwen noodzakelijk voor de directe beoefening van de sport- en spelactiviteiten wordt bepaald door de technische voorschriften hieromtrent. Binnen deze zone is het toegestaan een verharde parking te realiseren centraal gelegen aan de sporthal en de voetbalvelden. De materialen moeten duurzaam zijn. De materialen zijn kleinschalig, met uitzondering van de rijweg voor het gemotoriseerd verkeer. Er moet een ruime fietsenstalling voorzien worden op maaiveldniveau, dichtbij de toegang van de sportfaciliteiten. <u>Zone B: Jeugdlokalen</u> Dit is een zone voor dagrecreatie. Verblijfsrecreatie is toegestaan in deze zone in functie van de jeugdlokalen / jeugdverblijf. Het gebied is bestemd voor het oprichten van gebouwen in functie van de jeugdlokalen.	<u>Zone A: Sporthal & Voetbal</u> De sporthal vormt de belangrijkste bebouwing binnen deze zone. Deze is recent uitgebreid en is georiënteerd met zijn voorgevel/voordeur naar de centrale parking. De gebouwen van de voetbalclub sluiten qua ligging vrij goed aan bij de grootschalige bebouwingsstructuur van de sporthal en kunnen daarom nog iets hoger dan elders in het gebied voorzien worden zonder daarbij visueel of ruimtelijk storend te zijn. De bouwhoogte is echter niet zo hoog als de infrastructuur van de sporthal. De gebouwen van de voetbal omvatten een overdekte tribune, kleedkamers, kantine, Binnen deze zone bevindt zich ook de hoofdparking van de recreatiezone die de parkeerbehoefte van het volledige recreatiegebied opvangt. Deze is ingericht als een groot inkomplein dat voldoende ruimte voorziet voor de aanleg van parkeerplaatsen. Dit plein wordt duidelijk vormgegeven als een "inkomplein waar op geparkeerd kan worden" en niet als een "parking". De vormgeving van het plein geeft duidelijk de hoofdingang van de gebouwen aan. Bij de inrichting van het plein werden ruime fietsstalplaatsen voorzien. Er is gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen om een zekere mate van uitstraling te geven aan het gebied dat dienst doet als gemeentelijk recreatiegebied. <u>Zone B: Jeugdlokalen</u> De lokalen van de jeugdverenigingen kunnen uiteraard ook voor andere recreatieve of sportactiviteiten gebruikt worden. Zij worden op termijn geclusterd en voorzien centraal in het gebied tussen de voetbal en de Dennenstraat.
--	---

De dakvorm is vrij. Bij hellende daken bedraagt de maximum dakhelling 30°.

De omvang van de gebouwen wordt bepaald door de functionaliteit en techniciteit van de gebouwen en de activiteiten.

Er moet een ruime fietsenstalling voorzien worden op maaiveldniveau, dichtbij de toegang. Auto's parkeren op de parking bij de sporthal/voetbal of tennis.

De bebouwingsindex B/T bedraagt max. 30%

Bijkomende verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen en bedragen max. 20 % van deze zone.

Zone C: Tennis

Dit is een zone voor dagrecreatie. Verblijfsrecreatie is niet toegestaan in deze zone.

Het gebied is bestemd voor het oprichten van gebouwen in functie van de tennis.

De dakvorm is vrij. Bij hellende daken bedraagt de maximum dakhelling 30°.

De omvang van de gebouwen noodzakelijk voor de directe beoefening van de sport- en spelactiviteiten wordt bepaald door de technische voorschriften hieromtrent.

Binnen deze zone is het toegestaan een verharde parking te realiseren. De materialen moeten duurzaam zijn. De materialen zijn kleinschalig, met uitzondering van de rijweg voor het gemotoriseerd verkeer.

Er moet een ruime fietsenstalling voorzien worden op maaiveldniveau, dichtbij de toegang van de tennisfaciliteiten.

De maximale bebouwing en verharding is bereikt binnen deze zone.

De jeugdvoorzieningen worden een kamer in het bos. Het groen karakter van deze site wordt zo veel mogelijk behouden. Bij de inrichting van deze zone wordt ook rekening gehouden met de inplanting van een ruime fietsenstalling.

Zone C: Tennisschool

De tennisclub blijft op de huidige locatie behouden, met de mogelijkheid om een tennishal te bouwen. Er werd een overdekte hal gebouwd van 80,00 x 40,00 waarin 4 tennisvelden voorzien zijn. In het zuidwesten van de tennishal wordt ruimte geboden aan de bestaande beachsporten.

Bovendien heeft de tennisschool een vrij ruime parking nodig die mogelijks gemeenschappelijk gebruikt wordt door andere verenigingen. Bij de inrichting van deze parking wordt ook rekening gehouden met de inplanting van een ruime fietsenstalling.

<u>Zone D: Ruitervereniging</u> Dit is een zone voor dagrecreatie. Als ondergeschikte bestemming is hier ook verblijfsrecreatie mogelijk. Binnen de bebouwbare zone is het mogelijk om overnachtingsmogelijkheid voor 8 personen te voorzien en dit in functie van het ruiter netwerk. De bouwhoogte van een overdekte rijhal bedraagt maximum 12,00 m. De bouwhoogte van overige gebouwen noodzakelijk voor het goed functioneren van de aanwezige recreatieve functies bedraagt maximum 6,00 m. De dakvorm is vrij. Bij hellende daken bedraagt de maximum dakhelling 30°. De omvang van de gebouwen noodzakelijk voor de directe beoefening van de sport- en spelactiviteiten wordt bepaald door de technische voorschriften hieromtrent. Ten behoeve van de ruitervereniging kan ter hoogte van de terreinen van deze vereniging een beperkt aantal parkeerplaatsen aangelegd worden. Deze parking kan enkel aangelegd worden als een grasparking en wordt beperkt tot 5 parkeerplaatsen. De bebouwingsindex B/T bedraagt max. 30% DE infrastructuurindex I/T bedraagt max. 20 %	<u>Zone D: Ruitervereniging</u> De ruitervereniging is reeds gevestigd binnen het recreatiegebied, maar zonder echte infrastructuur. Zij zijn beperkt tot een aantal openluchtterreinen die zich nu ten noorden van de Dennenstraat bevinden. In de uitbreiding van het recreatiegebied is het mogelijk om deze terreinen te herlokalisieren naar het zuiden van de Dennenstraat. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om naast de openluchtterreinen, een overdekte rijpiste aan te leggen. Door de aanwezigheid van het ruiterroutenetwerk in de omgeving, is het wenselijk om hier ook een beperkt aantal logies te voorzien voor de ruiters die komen logeren met eigen paarden. Voor de ruitervereniging is het wel van belang dat de vrachtwagens en/of aanhangwagens met de paarden tot op het terrein kunnen rijden en daar kunnen gelost of geladen worden. Zij zijn dan ook de enige vereniging die een eigen, afzonderlijke parking krijgt binnen het terrein.
Beheer Elke vereniging is zelf verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud van zijn eigen gebouwde infrastructuur. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud van de sporthal.	Beheer Elke vereniging op zich is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van zijn eigen constructie. Zo zal de ruitervereniging instaan voor het beheer van zijn overdekte rijpiste, de tennis van haar clubhuis, de voetbal voor zijn gebouwen, ... en de gemeente voor de gemeentelijke sporthal.

ARTIKEL 5 ZONE VOOR BUFFER

BESTEMMINGSCATEGORIE recreatie

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer van een permanente groenbuffer.

Inrichting

De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

De breedte van de buffer bedraagt 15m.

Er wordt gewerkt met inheems en klimaatrobuust groen.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Dit gebied is aangeduid voor de aanleg en het beheer van een groenbuffer tussen de recreatieve zone en de woonzone.

Inrichting

Er wordt een buffer voorzien die bij benadering 15.00 m breed is. De bufferzone wordt ingericht met een dichte groenmassa die storende geluids- en visuele hinder ten aanzien van de omgeving tot een minimum reduceert.

Om de schermfunctie ten volle te kunnen vervullen, moet de beplanting een dichte structuur hebben. De groenbuffer dient permanent te zijn en gelaagd.

ARTIKEL 6 ZONE VOOR PARK



BESTEMMINGSCATEGORIE overig groen

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer van een publiek toegankelijk park.

Inrichting

In deze parkzone zijn enkel waterdoorlatende verhardingen toegestaan en dit tot een minimum beperkt. Constructies die noodzakelijk zijn voor de inrichting en het gebruik van het park zijn toegelaten (banken, informatieborden, bijenhotel, ...)
Gebouwen zijn in deze bestemmingszone niet toegestaan.
Er wordt zoveel mogelijk met inheemse en klimaatrobuuste plantensoorten gewerkt. Er wordt een duurzame inrichting nagestreefd

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

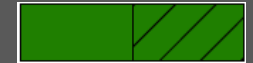
Bestemming

Dit gebied is aangeduid voor de ontwikkeling en inrichting van een park, bvb. onder de vorm van een plukbos, voedselbos. Deze zone is publiek toegankelijk.

Inrichting

Deze zone wordt ingericht als een publiek toegankelijke groenzone, park. De inrichting gebeurt met zoveel mogelijk met inheemse en klimaatrobuuste soorten. Constructies zoals een bank, een infobord, ... zijn toegelaten in deze zone.

ARTIKEL 7 ZONE VOOR BOS



BESTEMMINGSCATEGORIE bos

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

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

Inrichting

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

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

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Bos moet in de ruime zin geïnterpreteerd worden zoals in het Bosdecreet. Open plekken in het bos vallen bijvoorbeeld ook onder het begrip bos.

Binnen deze zone is al een gedeelte van het bos ingenomen als zogenaamd speelbos. Dit speelbos is echter, in tegenstelling tot een gedeelte van het bos ten noordoosten van dit RUP, niet opgenomen in de kaarten met de boskartering en speelzones zoals opgemaakt door het Vlaams Gewest. Het is echter wel wenselijk dat in de toekomst ook dit bosgedeelte binnen het RUP kan blijven functioneren als speelbos voor de jeugdverenigingen die binnen dit RUP gevestigd zijn.

Inrichting

Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als bosgebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn ondermeer het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied,

In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van en het toezicht op de bossen, op voorwaarde dat ze niet kunnen worden gebruikt als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal, ...).

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

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m², met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Overdruk arcering

De huidige bosstructuur wordt zo veel mogelijk behouden.

In deze zone is recreatief medegebruik mogelijk. Kleinschalige infrastructuren zijn enkel toegestaan in de vorm van zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, ... Constructies of gebouwen zijn niet toegestaan.

Initiatieven die de bosstructuur niet aantasten zoals een voedselbos, een speelbos, ... zijn toegelaten. Hoogdynamische dagrecreatieve of verblijfsrecreatie is niet toegelaten (sportvelden, golfterreinen, omvangrijke speeltuinen, permanente kampeervoorzieningen).

Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied is toegelaten:

- kleinschalige infrastructuur voor de recreatieve functie zoals speeltuigen, infrastructuren voor het speelbos en speelweiden, een overdekte picknickplaats, beperkte sanitaire voorzieningen. Hoogdynamische dagrecreatieve of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, omvangrijke speeltuinen, permanente kampeervoorzieningen, ...);
- kleinschalige infrastructuur gericht op recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, ... ;
- kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken voor educatief of recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, ...;
- kleinschalige infrastructuur gericht op educatie zoals informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten, ...;
- kleinschalige infrastructuur voor niet-gemotoriseerd verkeer zoals wandelen, fietsen, paardrijden, Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.

Deze boszone vormt een eiland omsloten door de Groenstraat en de Vlasmeerstraat. Dit perceel kent een sterke bosstructuur die hier ook behouden zal worden binnen deze woonwijk. Deze groene ruimte kan ingericht worden met kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik zoals zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, Daarnaast kunnen initiatieven zoals een voedselbos, speelbos, ... hier plaats vinden.

Beheer Het bosgebied moet als één geheel beheerd worden met de buffer. Hiertoe moet een bosbeheersplan opgesteld worden.	Beheer Het beheer moet uitgevoerd worden in overeenstemming met het beheer van de aangrenzende bufferzones en dit in onderling overleg tussen de beheerders van beide gebieden. Er moet een bosbeheersplan opgemaakt worden voor het totale gebied.
---	---

ARTIKEL 8 ZONE VOOR WEG

BESTEMMINGSCATEGORIE lijninfrastructuren

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de lokale weg.

Inrichting

De inrichting van de weg is afgestemd op de functie als lokale weg. De functie en het gebruik van de weg moet herkenbaar zijn in de aanleg.

Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van deze weginfrastructuur zijn toegelaten. Naast de aanleg van de weginfrastructuur, zijn ook nutsvoorzieningen toegelaten.

Naast de rijweg moeten niet-verharde bermen aangelegd worden die beplant worden met inheemse, streekeigen hoogstammige bomen. Deze bermen kunnen in de lengte onderbroken worden voor de aanleg van parkeerplaatsen.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Dit gebied is aangeduid voor de aanleg en het onderhoud van openbare wegen voor de ontsluiting van de recreatieve zone.

Inrichting

De inrichting van wegenis moet gericht worden op de vooropgestelde wegencategorisering alsook inspeland op de omgevingskenmerken en omliggende functies.

De breedte van het openbaar domein bedraagt 12.00 meter. Hierdoor kunnen de nieuwe wegen worden aangelegd met een zachte berm en langsgrachten welke als wadi kunnen functioneren.

Parallel met de rijbaan worden, in de zachte berm, hoogstammige bomen aangeplant.

ARTIKEL 9 ONTSLUITING GEMOTORISEERD VERKEER



BESTEMMINGSCATEGORIE dit is de categorie van de onderkleur

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming & Inrichting

De ontsluiting van gemotoriseerd verkeer wordt weergegeven op het grafisch plan. Het betreft een indicatieve aanduiding die niet maatvast is ingetekend.

Deze ontsluitingen zijn toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer zoals; auto, calamiteiten, laden en lossen, nooddiensten, ...

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming & Inrichting

Het betreft hier de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vanuit de Dennenstraat naar de recreatieve functies die hier gelegen zijn zoals de parking van de gemeentelijke sporthal, de parking van de tennisclub TC Hechtel-Eksel en de bijkomende zone voor lokale bedrijvigheid vanuit de Mettenberg.

ARTIKEL 10 ONTSLUITING LANGZAAM VERKEER



BESTEMMINGSCATEGORIE dit is de categorie van de onderkleur

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Deze verbinding duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een lokale verbinding voor langzaam verkeer aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden.

Deze ontsluiting voor langzaam verkeer wordt indicatief en niet maatvast weergegeven op het grafisch plan. Hetgeen aangeduid op het grafisch plan is minimaal te realiseren.

Inrichting

De verbinding moet samen met de aanleg van de aanpalende buffer gerealiseerd worden. De verbinding wordt uitgevoerd op een wijze dat enkel niet-gemotoriseerd verkeer gebruik kan maken van deze infrastructuur. Gemotoriseerd verkeer is enkel toegelaten in functie van nooddiensten, calamiteiten, logistiek verkeer, ...

De verharding van de fietsweg moet een optimale oppervlaktewaterinfiltratie nastreven. De verbindingen zijn voorzien van een natuurlijke afwatering. Als verharding komen enkele waterdoorlatende materialen in aanmerking die ook een hoog rijcomfort voor de fietser bieden.

De minimale breedte van de verbindingen is 2.50 m.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Om zones toegankelijk te maken voor de voetganger en doorsteken, functionele en bewegingsrelaties te creëren worden er op strategische locaties verbindingen voorzien voor langzaam verkeer.

Deze overdruk duidt symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden. De paden sluiten altijd aan op de bestaande buurtwegen zoals opgenomen in de atlas der buurtwegen.

Inrichting

De inrichting van deze verbindingsweg moet bestaan uit verhardingsmaterialen die verzoenbaar zijn met de inrichting van de buffer en het bos en die toch een optimaal rijcomfort voor de fietser verzekeren zoals bijvoorbeeld dolomiet.

De afwatering van deze verbindingen voor langzaam verkeer kan, omwille van de korte afstanden die deze verbindingen overbruggen, op een natuurlijke wijze gebeuren.

Om een goede doorgang mogelijk te maken, hebben deze verbindingen een minimale breedte van 2.50 m.

ARTIKEL 11 HOOGSPANNING



BESTEMMINGSCATEGORIE dit is de categorie van de onderkleur

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Het gebied is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.

Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de 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.

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

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Deze aanduiding betreft de bestaande en nieuwe (bovengrondse) hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds zijn aangebracht.

Inrichting

Het is evident dat dit soort nutsleidingen op een professionele manier moeten kunnen uitgebaat en beheerd worden. Alle werken die daartoe nodig zijn, zijn dan ook toegelaten.