

Provincie: Limburg
Arrondissement: Maaseik
Stad: Hechtel-Eksel
Dossiernr: 07183/12

15 september 2008

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Borgveld en recreatie”



Opdrachtgever:

Gemeentebestuur Hechtel-Eksel

Don Boscostraat 5
3940 Hechtel-Eksel

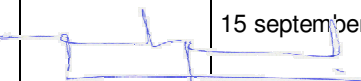
Libost-Groep nv. Ontwerp- en adviesbureau

Vestiging Hasselt
Herckenrodesingel 101 3500 Hasselt
tel: 011/26.08.70 fax: 011/26.08.80
email: infra@libost-groep.com

afdeling ruimtelijke planning

Vestiging Vlaams Brabant
Domeinstraat 11A 3010 Kessel-Lo
tel: 016/89.34.40 - fax: 016/89.57.83
email: vlaamsbrabant@libost-groep.com

Revisie	Toelichting	datum
A	Schetsontwerp	18 oktober 2007
B	Aanpassingen n.a.v. vergadering dd. 18 oktober 2007	29 november 2007
C	Aanpassingen n.a.v. vergadering dd. 29 november 2007 – voorontwerp plenaire vergadering	18 december 2007
D	Aanpassingen n.a.v. structureel vooroverleg dd. 14 februari 2008 – voorontwerp plenaire vergadering	13 maart 2008
E	Aanpassingen n.a.v. plenair overleg dd. 08 april 2008 – voorlopige vaststelling gemeenteraad 29 mei 2008	16 mei 2008
F	Aanpassingen n.a.v. openbaar onderzoek – definitieve vaststelling gemeenteraad 25 september 2008	15 september 2008

	Naam	Handtekening	datum
Opgemaakt ruimtelijke planner	I.ar./stbk. Lotte Poncelet		15 september 2008
Geverifieerd projectleider	I.ar./stbk. Lotte Poncelet		15 september 2008
Vrijgegeven afdelingshoofd	I.ar. /stbk. Peter Govaerts		15 september 2008

Inhoudsopgave

TITEL I: TOELICHTINGSNOTA	6
1 Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding tot de opmaak van het uitvoeringsplan	6
1.2 Geografische situering en afbakening	6
2 Ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hechtel-Eksel (goedgekeurd BD dd. 1 maart 2007)	7
2.1 Richtinggevende bepalingen	7
2.2 Bindende bepalingen	8
3 Bestaande feitelijke en juridische toestand.....	9
3.1 Bestaande juridische toestand.....	9
3.2 Bestaande feitelijke toestand.....	10
3.2.1 Bebouwingsstructuur.....	10
3.2.2 Groenstructuur.....	10
3.2.3 Verkeersstructuur	11
3.3 Fotoreportage	12
4 Relevante beleidsplannen	14
4.1 RUP Zonevreemde Bedrijven (voorontwerp dd. maart 2008)	14
4.2 Landinrichtingsproject Grote Nete – inrichtingsplan Open ruimte tussen Hechtel en Eksel.....	16
4.3 Sportbehoeftestudie volgens GRS Hechtel-Eksel	18
5 Uitbreidingsbehoefte bestaande sport- en recreatievoorzieningen	19
6 Knelpunten en potenties.....	20
6.1 Knelpunten – bedreigingen.....	20
6.1.1 Recreatie.....	20
6.1.2 Bedrijventerrein	20
6.2 Potenties – kansen	20
6.2.1 Recreatie.....	20
6.2.2 Bedrijventerrein	21
7 Gewenste Ruimtelijke Structuur.....	22
7.1 Algemene Visie.....	22
7.2 Doelstellingen	22
7.3 Conceptuele uitwerking	23
7.3.1 Conceptelementen.....	23
7.4 Synthese: Gewenste ruimtelijke structuur – schetsontwerp.....	25
8 Ontbossing	28
8.1 Bosdecreet	28
8.2 Boscompensatie – planologische compensatie	29
9 Watertoets.....	31
9.1 Decreet IWB	31
9.2 Waterparagraaf.....	32
9.3 Watertoetskaarten.....	33
9.3.1 Risicozones voor overstromingen.....	33
9.3.2 Erosiegevoelige gebieden	33

9.3.3	Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	34
9.3.4	Hellingenkaart.....	34
9.3.5	Infiltratiegevoelige bodems.....	35
9.3.6	Overstromingsgevoelige gebieden.....	35
9.3.7	Winterbeddingskaart	36
10	Ruimtebalans.....	37
11	Lijst met op te heffen voorschriften binnen de grenzen van het RUP	38
TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....		41
1	Algemene bepalingen	41
Artikel 1	Wijze van meten	41
Artikel 2	Gehanteerde begrippen	41
Artikel 3	Bepalingen in verband met de bestemmingen.....	43
Artikel 4	Bepalingen voor alle gebouwen in het plangebied.....	43
Artikel 5	Bepalingen in verband met intensief ruimtegebruik.....	44
Artikel 6	Bepalingen in verband met beplanting	44
Artikel 7	Bepalingen in verband met het waterbeleid.....	44
Artikel 8	Bepalingen in verband met de architectuur	45
Artikel 9	Bepalingen in verband met het voorkooprecht.....	45
2	Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones	46
Artikel 10	Zone voor lokale bedrijvigheid.....	47
Artikel 11	Buffer (overdruk).....	54
Artikel 12	Zone voor lokale weg	58
Artikel 13	Verbinding voor langzaam verkeer (symbolische aanduiding in overdruk).....	59
Artikel 14	Structurerende groenas (indicatieve aanduiding).....	61
Artikel 15	Gebied voor dagrecreatie.....	63
Artikel 16	Gebied voor verblijfsrecreatie	67
Artikel 17	Zone voor bebouwing en verharde parkeerplaatsen (overdruk).....	70
Artikel 18	Bosgebied	76
Artikel 19	Hoogspanningsleiding (symbolische aanduiding in overdruk)	78
Artikel 20	Barrière (symbolische aanduiding in overdruk).....	79
Figuur 1:Geografische situering van het plangebied.....		6
Figuur 2: Bestaande nederzettingsstructuur.....		10
Figuur 3: Bestaande groenstructuur		10
Figuur 4: Bestaande verkeersstructuur		11
Figuur 5: Inrichtingsplan Open ruimte tussen Hechtel en Eksel - fase 1 en 2.....		17
Figuur 6: Inplanting/ontwerp nieuwe sporthal		20
Kaart 1: Bestaande juridische toestand: Gewestplan.....		10
Kaart 2: Bestaande juridische toestand: Kadastrale percelen		10
Kaart 3: Bestaande juridische toestand: Overige bepalingen		10

Kaart 4: Bestaande feitelijke toestand: Topografische kaart.....	10
Kaart 5: Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto.....	10

TOELICHTINGSNOTA

TITEL I: TOELICHTINGSNOTA

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING TOT DE OPMAAK VAN HET UITVOERINGSPLAN

Het grootste lokale bedrijventerrein van de gemeente is Borgveld met een oppervlakte van circa 12,20 ha. Deze is nagenoeg volledig ingenomen¹. De KMO-zone is gelegen aan de zuidwestelijke rand van Eksel. In noordelijke en westelijke richting is het bedrijventerrein ingekapseld door bosgebied. In het oosten sluit het rechtstreeks aan bij het woongebied (de kern van Eksel) en ten zuiden is er een overgang met landbouwgebied en een klein bosgebied.

De hoofdontsluiting verloopt momenteel via de Pundershoekstraat, doorheen het centrum van Eksel. Intern verloopt de ontsluiting via Borgveld en de Steenovenstraat.

Het recreatiegebied sportcentrum Eksel is gelegen ten westen van de kern van Eksel. Het is ingekapseld door woongebied en bosgebied. Deze zone is grotendeels ingevuld met een polyvalente sporthal (uitbreiding gepland), voetbalterreinen, tennisterreinen, ruiterpiste, Een zone van ongeveer 0,80 ha is momenteel nog bebost (noorden).

De gemeente ontwikkelde voor beide gebieden een lange termijnvisie zodat de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet in conflict komt te staan met de ontwikkeling van de gemeentelijke sportterreinen. **Het gemeentelijk sportcentrum krijgt verdere uitbreidingsmogelijkheden in functie van mogelijke herlocalisatie van zonevreemde recreatie, de bundeling van verspreid liggende sportaccommodatie, de realisatie van nieuwe sportinfrastructuur (Finse piste, wandelpaden, speelbos, ...) en de uitbreidingsbehoefte van de bestaande sporten en het optimaliseren van de huidige inrichting van de sportterreinen en de parking gekaderd binnen de bosrijke omgeving.** De uitbreidingsoppervlakte zal worden bepaald aan de hand van een behoefteberekening (een gedetailleerde behoefteberekening dient nog te gebeuren; de gemeente beschikt over een indicatieve selectie van zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport- en jeugdrecreatie).

De uitbreiding van de recreatiezone (naar het zuiden) kan gecombineerd worden met de verder uitbreiding van het lokale bedrijventerrein Borgveld (naar het noorden). De uitbreiding van Borgveld omvat de nodige oppervlakte voor de herlocalisatie van zonevreemde bedrijvigheid. Deze studie is lopende. Er werden 46 zonevreemde bedrijven geïnventariseerd. Het voorontwerp duidt 7 bedrijven aan als categorie 0 (geen opname in SBPA) en 10 bedrijven als categorie 1 (geen uitbreiding of verbouwing mogelijk). De gemeente heeft nood aan ongeveer 4ha 31a

¹ Perceel 367 is nog onbebouwd, Gijbels Dominique.

voor de herlocalisatie van deze bedrijvigheid. Bij deze behoefteberekening is geen rekening gehouden met de mogelijke herlocalisatie van bedrijven door het ontbreken van uitbreidings- en/of verbouwingmogelijkheden (categorie 1).

Uit de bezettingsgraad van de huidige bedrijvenzones is gebleken dat deze volledig volzet zijn (met uitzondering van 1,72 ha dewelke niet in aanmerking komt voor invulling omwille van de ontsluitbaarheid).

De ontsluiting van het volledige bedrijventerrein kan dan via een nieuwe aansluiting op de Dennenstraat gebeuren. **Hierdoor wordt het centrum van Eksel ontlast en wordt een verhoging van de leefbaarheid en veiligheid nagestreefd. Door dit gezamenlijk project kan de westelijke dorpsrand van Eksel worden afgewerkt.**

Belangrijk is dat het kader waarbinnen de ontwikkelingen plaatsvinden bosrijk blijven. Er moet de nodige aandacht zijn voor kwaliteitsvolle groenvoorzieningen op openbaar domein, maar ook buffering aan de raakvlakken met de buitenruimte (inrichting van het bedrijventerrein). Het RUP dient ook de maatregelen te beschrijven ter compensatie van het verdwijnen van een deel van het bosgebied.

1.2 GEOGRAFISCHE SITUERING EN AFBAKENING

Het plangebied is gesitueerd tussen de Steenovenstraat, de Sportlaan en de Heuvelstraat, ten westen van de kern van Eksel.

Figuur 1: Geografische situering van het plangebied



2 TER UITVOERING VAN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN HECHTEL-EKSEL (GOEDGEKEURD BD DD. 1 MAART 2007)

2.1 RICHTINGGEVENDE BEPALINGEN

Het gemeentelijk sportterrein is één van de excentrische structuren waarvan sprake is in de deelruimte "aanéengesloten gebied in landbouwgebied rond de kern van Eksel". Het gebied dient ter ondersteuning van het sociaal leven van Eksel, maar ook van heel de gemeente. De gemeente wenst voor dit gebied een lange termijnvisie te projecteren zodat in de toekomst de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet in conflict komt te staan met de ontwikkeling van de gemeentelijke sportterreinen rond Eksel.

Het gemeentelijk sportcentrum krijgt verdere uitbreidingsmogelijkheden in functie van mogelijke herlocaties van zonevreemde recreatie, de bundeling van verspreid liggende sportaccommodatie en voor de realisatie van nieuwe sportinfrastructuur (Finse piste, wandelpaden, ...). De uitbreidingsoppervlakte zal worden bepaald aan de hand van een behoefteberekening. Ze zal kwalitatief worden ingepast in de bosrijke omgeving.

De uitbreiding van deze zone voor recreatie kan gecombineerd gebeuren met de verdere uitbreiding van het lokale bedrijventerrein Borgveld. Hierdoor kan binnen één gezamenlijk project de westelijke dorpsrand van Eksel afgewerkt worden. Belangrijk is dat het kader waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt bosrijk blijft.

In functie van de uitbreiding van de sportzone en de KMO-zone Borgveld, zal een ruimtelijk uitvoeringsplan dienen opgemaakt te worden. Binnen dit RUP zal de gemeente onderzoeken welke maatregelen ze kan nemen ter ondersteuning van het verdwijnen van (een deel van) het bosgebied².

Het bestaande bedrijventerrein Borgveld is momenteel ontwikkeld en ingevuld binnen de hiervoor voorziene zones op het gewestplan. Een mogelijke uitbreidingszone is gelegen ten westen van het bedrijventerrein. Het terrein is momenteel bebost, deels in agrarisch gebruik.

Een uitbreiding van de zone Borgveld in noordelijke richting heeft volgende voordelen:

- Op termijn krijgt hierdoor heel het bedrijventerrein Borgveld een betere en veiligere ontsluitingsmogelijkheid naar de Dennenstraat (en vervolgens naar

de Eindhovense Baan). Ook kan op deze manier de huidige ontsluiting via woongebied en via de Ekselsebaan opgeheven worden.

- Door de ontwikkeling van dit gebied ontstaat de opportuniteit om zowel de uitbreiding van het bedrijventerrein als van de gemeentelijke sportterreinen te combineren binnen één gezamenlijk project dat de westelijke dorpsrand van het hoofddorp Eksel afwerkt onder een geïntegreerde parkstructuur.
- Door een westelijke uitbreiding blijft het bosgebied ten noorden van de bestaande bedrijvenzone gevrijwaard en blijft er een voldoende ruime afstand gerespecteerd tussen de uitbreidingszone en de bebouwing langsheen de Pundershoekstraat en de Heuvelstraat.

Nadeel is dat bij een westelijke uitbreiding delen van het bosgebied zullen verdwijnen.

In functie van een uitbreiding op deze locatie zal een ruimtelijk uitvoeringsplan dienen opgemaakt te worden. Binnen dit RUP zal de gemeente ook onderzoeken welke maatregelen ze kan nemen ter compensatie van het verdwijnen van (een deel van) het bosgebied.

Op de huidige bedrijvenzone Borgveld werkt de gemeente aan een verbetering van de groenstructuren. Zowel op het openbaar domein als op de bedrijfsperven is een verbetering wenselijk. Hierdoor kunnen de terreinen beter geïntegreerd worden in hun agrarische en urbane omgeving. De gemeente zal daarom het openbaar domein (her)inrichten en de aanplantingen onderhouden.

Aansluitend op deze bedrijvenzone wordt een bijkomende ruimte voor de herlocatie van de bestaande zonevreemde / hinderlijke bedrijvigheid voorzien. In functie van deze uitbreiding dewelke gestaafd zal worden aan de hand van een behoefteberekening, zal de gemeente een RUP opstellen. Belangrijke aandachtspunten bij de ontwikkeling van deze nieuwe bedrijvenzone zijn onder andere het werken met een beperkt bebouwingspercentage waardoor een hoogwaardige groen inrichting mogelijk wordt (behoud van het bosrijke karakter), het vrijwaren van het (buffer)bos tussen de uitbreidingszone en de bebouwing langsheen de Pundershoekstraat en de Heuvelstraat, het maximaal clusteren van parkeervoorzieningen, aandacht voor duurzaam waterbeheer,³

De ontsluiting van de bedrijventerreinen zal, waar mogelijk, verder worden verbeterd. Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein Borgveld zal de verkeersafwikkeling (van het gehele bedrijventerrein) georganiseerd worden via de Dennenstraat. Hierdoor wordt een betere en veiligere ontsluiting gerealiseerd en kan de huidige ontsluiting via woongebied en via de Ekselse Baan opgeheven worden⁴.

² GRS Hechtel-Eksel, Richtinggevend deel, p. 56

³ GRS Hechtel-Eksel, Richtinggevend deel, p. 69-71

⁴ GRS Hechtel-Eksel, Richtinggevend deel, p. 79

2.2 BINDENDE BEPALINGEN

Dit RUP wordt opgemaakt in uitvoering van de bindende bepaling 28: RUP uitbreiding gemeentelijk sportcentrum Eksel en bindende bepaling 29: RUP uitbreiding lokaal bedrijventerrein Borgveld. De oppervlakte voor ontwikkeling van beiden wordt daarbij gestaafd aan de hand van een behoefteberekening;

- De gemeente selecteert Borgveld als lokaal bedrijventerrein op haar grondgebied.
- De gemeente selecteert het gemeentelijk sportcentrum voor sportinfrastructuur te Eksel als lokaal recreatiegebied.
- De gemeente selecteert de sport- en recreatiezones die ter plaatse kunnen blijven en legt de randvoorwaarden vast waarop ze moeten geïntegreerd worden in de open ruimte.
- De gemeente selecteert de Dennestraat, Steenovenstraat en de Heuvelstraat als lokale weg type 2.

3 BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

3.1 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

In dit hoofdstuk worden de planningscontext betreffende de relevante juridische documenten en de ruimtelijke en sectorale beleidsdocumenten voor het plangebied beschreven. Deze vormen de (al dan niet juridische) randvoorwaarden voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

Tabel 1: Bestaande juridische toestand

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Een gedeelte van het plangebied is gelegen in een gebied voor dagrecreatie. Een ander gedeelte is gelegen binnen een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's en een gedeelte is gelegen in bosgebied. Het plangebied grenst in het noordoosten aan woongebied, in het zuiden aan agrarisch gebied en in het noorden aan natuurgebied.
RUP	/
BPA	/
Woonvernieuwings- woningbouwgebied	en /
Beschermde landschappen en dorpsgezichten	monumenten, /
Vogelrichtlijngebied	Het plangebied ligt bijna volledig in het vogelrichtlijngebied 'Bocholt, Hechtel-Eksel, Meeuwen-Gruitrode en Peer'. Dit vogelrichtlijngebied beslaat een oppervlakte van 9.867ha en herbergt verschillende soorten broedvogels met name de Ortolaan (40), Nachtzwaluw (40), Blauwborst (10), Grauwe Kiekendief (1), Wespendif (1) en IJsvogel (5). In het plangebied wordt het vogelrichtlijngebied voornamelijk gekenmerkt door het gemengd bos. Het landgebruik in dit vogelrichtlijngebied en ook in dit RUP is landbouw, toerisme/recreatie en industrie. Bedreigingen worden in zeer belangrijke mate gevormd door kanalisatie, landbouwintensificatie en verwaarlozing van beheer en in mindere mate - maar toch ook nog belangrijk - door infrastructuur in het algemeen. Dit gebied is een broedgebied van internationaal belang. Gezien de functie van het gebied niet wijzigt, deze

Type	In of grenzend aan het projectgebied
	functie ook verenigbaar is met het vogelrichtlijngebied én de uitbreiding van het lokale bedrijventerrein beperkt is, zal er geen betekenisvolle aantasting van het vogelrichtlijngebied zijn door de ontwikkeling van het RUP indien in de stedenbouwkundige voorschriften rekening gehouden wordt met principes van duurzaamheid en milieu.
Habitatrichtlijngebied	Op 1km ten westen van het plangebied situeert zich het habitatrichtlijngebied 'Vallei- en brongebied van de Zwarte Beek, Bolisserbeek en Dommel met heide en vengebieden' van 8.306ha.
Gebieden van het VEN/IVON	/
Natuurreservaten	/
Beschermingszone waterwingebied	/
Voorkooprecht	/
Verkavelingsvergunningen	Borgveld: 7059/VMI – 0009/V/01: verkavelingsvergunning dd. 10/10/2001 Verkaveling Steenoven
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	/
Planologisch attest	/
Herbevestigd agrarisch gebied	De uitbreiding van het bedrijf GILCO, met name perceel 395b2, is gelegen binnen de afbakening van het HAG ⁵ . Dit perceel is echter reeds in eigendom van het bedrijf GILCO dat hier zijn uitbreidingsplannen wil realiseren. Het gaat hier om een deel van een perceel met een relatief kleine oppervlakte (37a 44ca) ten opzichte van de totale uitbreiding van het bedrijventerrein en ten opzichte van het HAG. Het perceel is niet meer in gebruik als agrarisch gebied. De zaakvoerder heeft er een paardje op lopen. Aangezien niet het hele perceel ingenomen zal worden voor de uitbreiding, kan het paardje op het resterende deel blijven staan. De inname van dit perceel in de uitbreiding van het bedrijventerrein zal dan ook geen significante gevolgen hebben op het effectieve landbouwgebruik.

⁵ De gemeente Hechtel-Eksel heeft in de voorontwerpfase aangegeven dat zij wensen dat dit perceel niet opgenomen wordt in het HAG aangezien het toen reeds de bedoeling was dat het perceel zou mee opgenomen worden in de (noodzakelijke) uitbreiding van het bedrijventerrein en meer bepaald het bedrijf GILCO. Het perceel werd echter wel mee opgenomen in het HAG. De gemeente werd hiervan pas op de hoogte gesteld bij de definitieve plannen.

Kaart 1: Bestaande juridische toestand: Gewestplan

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: Kadastrale percelen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: Overige bepalingen

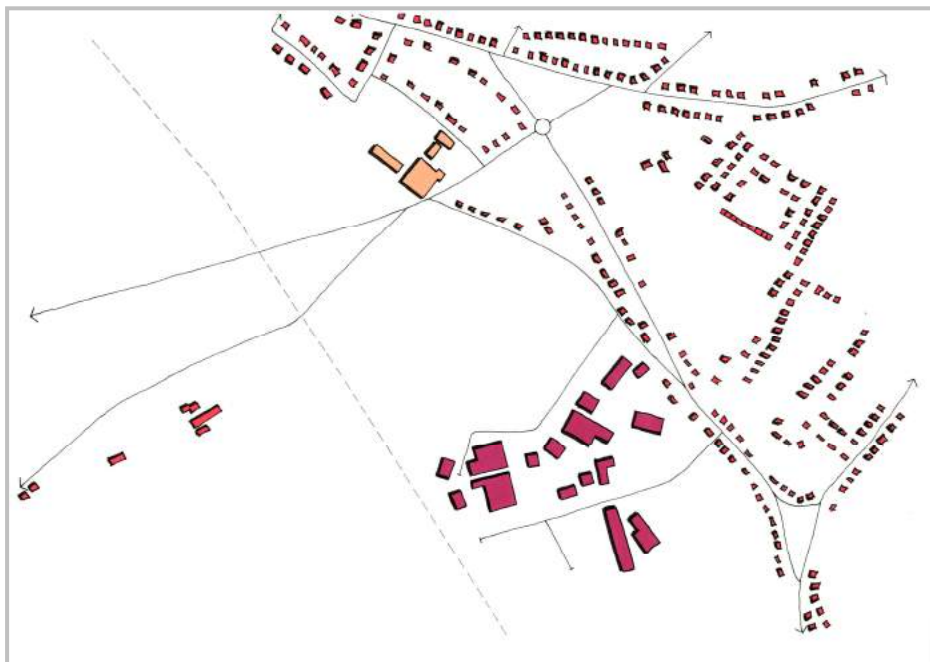
3.2 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Kaart 4: Bestaande feitelijke toestand: Topografische kaart

Kaart 5: Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto

3.2.1 Bebouwingsstructuur

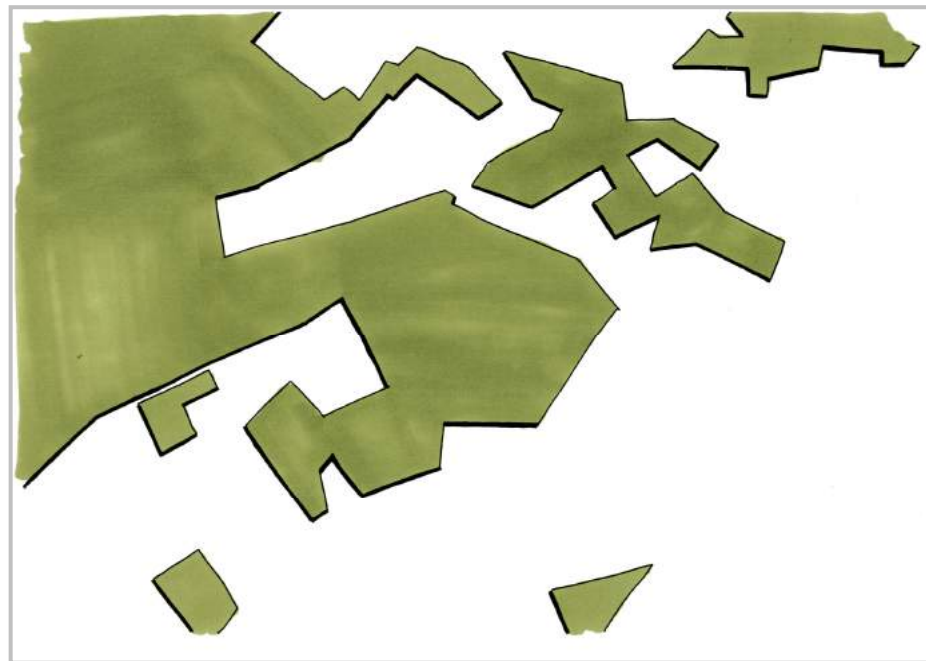
Figuur 2: Bestaande nederzettingsstructuur



Het projectgebied is gelegen ten westen van de kern van Eksel die hoofdzakelijk bestaat uit open bebouwing. In het projectgebied zelf zijn voor wat betreft de nederzettingsstructuur drie delen terug te vinden. In het noorden van het gebied zijn een aantal grootschalige gebouwen (sporthal, ...) terug te vinden in functie van de recreatie, in het zuiden van het gebied bestaat het bedrijventerrein Borgveld uit een grootschalige infrastructuur van bedrijfsblokken met her en der een bedrijfswoning tussen. Tot slot is er tussen deze twee delen van het projectgebied een grote onbebouwde ruimte terug te vinden.

3.2.2 Groenstructuur

Figuur 3: Bestaande groenstructuur



De groenstructuur in de omgeving van het projectgebied bestaat enerzijds uit een grote bosstructuur en anderzijds uit agrarisch gebied. Het onbebouwde gebied tussen

het bedrijventerrein en de recreatiezone is volledig bebost en sluit aan op de grote bosstructuur in het noorden van het gebied.

De recreatiezone is een onbebouwde ruimte met voetbalvelden en tennisvelden waar weinig tot geen groenelementen gebruikt zijn voor een landschappelijke inkleding. De recreatiezone is één grote open ruimte in de bosstructuur.

In het bedrijventerrein Borgveld is helemaal geen gebruik gemaakt van groenelementen om de landschappelijke inkleding te vergroten of de kwaliteit van het bedrijventerrein te vergroten.

3.2.3 Verkeersstructuur

Figuur 4: Bestaande verkeersstructuur



De ontsluiting van het projectgebied gebeurt via de Pundershoekstraat en vervolgens de doodlopende straatjes Steenovenstraat en Borgveld. Deze ontsluiting belast het

centrum van Eksel te veel, ondanks dat de Pundershoekstraat en de Vlasmeerstraat hier de belangrijkste ontsluitingswegen van Eksel zijn. De overlast bestaat voornamelijk uit het werkverkeer van het bedrijventerrein en niet van het gewone autoverkeer in het centrum.

Het feit dat de Steenovenstraat en Borgveld allebei doodlopende straatjes zijn, maakt dat de ontsluiting van het bedrijventerrein niet goed is.

De ontsluiting van het recreatiegebied gebeurt via de Dennenstraat naar de Eindhovensebaan enerzijds en naar de rotonde en de Pundershoekstraat en de Vlasmeerstraat (centrum van Eksel) anderzijds.

Er is aan de sporthal een grote parking voorzien; deze verdwijnt echter nagenoeg volledig na de realisatie van de uitbreiding van de sporthal.

Er zijn momenteel geen voorzieningen voor het openbaar vervoer in de nabije omgeving van de sportterreinen en het recreatiegebied. De gemeente is hiervoor vragende partij maar momenteel kan de VVM De Lijn niet voldoen aan de basisvoorzieningen voor openbaar vervoer zoals decretaal vastgelegd omwille van te beperkte beschikbare middelen.

3.3 FOTOREPORTAGE





4 RELEVANTE BELEIDSPLANNEN

4.1 RUP ZONEVREEMDE BEDRIJVEN (VOORONTWERP DD. MAART 2008)

Er werden in het kader van het RUP Zonevremde Bedrijven 49 zonevremde bedrijven geïnventariseerd in de gemeente. Het voorontwerp duidt 7 bedrijven aan als categorie 0 (geen opname in RUP) en 10 bedrijven als categorie 1 (geen uitbreiding of verbouwing mogelijk).

De bedrijven die opgenomen zijn in categorie 1 mogen op hun huidige locatie blijven bestaan maar krijgen geen uitbreidingsmogelijkheden. Zij kunnen er uiteraard ook voor kiezen om te herlokaliseren naar een zone-eigen locatie. De bedrijven opgenomen in categorie 0 worden niet verder opgenomen in het RUP en moeten bijgevolg herlokaliseren om in orde te zijn met de huidige regelgeving omtrent ruimtelijke ordening.

Het betreft volgende bedrijven met hun respectievelijke huidige oppervlakten:

- | | |
|------------------------------|--------------------------------------|
| ▪ Vennootschap Heja | 4ha 24a 57ca |
| ▪ Vervoeronderneming Martens | 22a 61ca |
| ▪ Jacky Snoeckx | 1ha 31a 30ca + 22a 40ca ⁶ |
| ▪ TBM Dakwerken Bosmans | 22a 35ca |
| ▪ Gemeentelijk containerpark | 50a 50ca |
| ▪ Beyen Roel | 20a 21ca |
| ▪ Intérieur Artistique | 1a 86ca (enkel gebouw) |

Behoeftestudie

Hierboven werden de bedrijven opgesomd (met hun respectievelijke bestaande bedrijfsoppervlakten) die onmiddellijk te herlokaliseren zijn. De som van de oppervlakten van deze bedrijven zou ons de oppervlaktebehoefte geven die er bestaat om alle zonevremde bedrijven te herlokaliseren.

Vennootschap Heja kan echter niet worden opgenomen in het RUP zonevremde bedrijven omdat het, met zijn oppervlakte van meer dan 4ha, niet beschouwd wordt als lokaal bedrijf.

Verder zijn er een aantal bedrijven in de bestaande KMO-zone die wensen uit te breiden. Deze worden mee opgenomen in de behoefteberekening voor bijkomende oppervlakte bedrijventerrein.

⁶ 1ha 31a 30ca is in gebruik door een landbouwbedrijf en komt dan ook niet in aanmerking voor herlokalisatie naar Borgveld. 22a 40ca komt wel in aanmerking voor herlokalisatie.

Het betreft volgende bedrijven met hun respectievelijke wenselijke uitbreidingsoppervlakten:

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| ▪ Gemeentelijke werkplaats | 50a |
| ▪ Maribo | 1ha |
| ▪ Farmac | 72a |
| ▪ Gilco | 37a 44ca ⁷ |

De bestaande KMO-zone Borgveld is echter nog niet volledig en optimaal in gebruik; er zijn een aantal onbebouwde percelen terug te vinden binnen deze bestaande KMO-zone. Deze moeten in rekenschap gebracht worden bij de berekening van de totale oppervlakte aan uitbreiding die moet voorzien worden aangezien deze percelen uiteraard nog in aanmerking kunnen komen om een aantal van de te herlokaliseren bedrijven op te vangen en door hen te laten bebouwen.

Het betreft volgende onbebouwde percelen:

- | | |
|---|----------|
| ▪ 367d | 88a 36ca |
| ▪ 367b (gedeeltelijk in KMO-zone – gedeeltelijk agrarisch gebied) | 28a 87ca |

Bovenstaande gegevens worden hieronder in tabelvorm gegoten:

⁷ De huidige zaakvoerder blijft nog een 20-tal jaren actief. Het bedrijf stelt een 35-tal werknemers tewerk (op zelfstandige basis) waarvan er een 5-tal op het bedrijf werken en een 30-tal op locatie van de werf gaan. Het werkingsgebied van het bedrijf is de Benelux.

De plaatsgebondenheid van het bedrijf is zeer hoog. Het bedrijf is gelegen in een KMO-zone en dus in feite zone-eigen. De zaakvoerder heeft grote investeringen gedaan op de locatie, zoals bijvoorbeeld het beperken van geluidshinder, buffering naar het woongebied, Bovendien is de bedrijfswoning gevestigd aan het bedrijf.

Het bedrijf is gelegen in de KMO-zone van Borgveld en grenst dus aan andere gelijkaardige bedrijven. De functionele verenigbaarheid met de omgeving is bijgevolg ook goed, net zoals de bereikbaarheid en de ontsluiting van het terrein.

Voor wat betreft de inpasbaarheid in de landschappelijke structuur kan gesteld worden dat de zaakvoerder initiatieven heeft genomen om het bedrijf te bufferen naar het aanliggende woongebied.

De bedrijfsactiviteit is houtskeletbouw. Deze activiteit brengt geen milieuhinder met zich mee. Inzake geluidsoverlast heeft de zaakvoerder investeringen gedaan (bijvoorbeeld geperforeerde wanden) die deze overlast tot een minimum beperken. Het enige milieuprobleem is het afvoeren van plasticafval van op de werf naar een stort, maar dat betreft locaties buiten de eigenlijke bedrijfslocatie. De visuele impact is minimaal gezien de ligging in een KMO-zone en gezien de buffering naar de woonzone toe. De gebouwen en het terrein zijn in zeer goede staat.

Te herlokaliseren bedrijven	Bestaande opp.	Gewenste opp. uitbreiding	Totale oppervlakte bedrijf
Vervoersonderneming Martens	22a 61ca	/	22a 61ca
Jacky Snoeckx	22a 40ca	30a	52a 40ca
TBM Dakwerken Bosmans	22a 35ca	/	22a 35ca
Gemeentelijk containerpark	50a 50ca	50a	1ha
Beyen Roel	20a 21ca	15a	35a
Intérieur Artistique	1a 86ca	20a 14ca	22a
Swinnen Paul	?	?	?
Totale oppervlaktebehoefte te herlokaliseren bedrijven			2ha 54a 36ca

Bedrijven in KMO-zone met uitbreidingsbehoefte	Bestaande opp.	Gewenste opp. uitbreiding	Totale oppervlakte bedrijf
Gemeentelijke werkplaats	49a 14ca	50a	1ha
Maribo	29a 96ca	1ha	1ha 29a 96ca
Farmac	21a 86ca	72a	93a 86ca
Gilco	60a 87ca	37a 44ca	98a 31ca
Totale oppervlaktebehoefte uitbreiding bestaande KMO-zone voor bestaande bedrijven		2ha 59a 44ca	

Nieuwe bedrijven die zich wensen te vestigen op Borgveld	Gewenste opp.
RPT bvba	30a
Jos Maes	Niet gekend

Onbebouwde percelen in de bestaande KMO-zone	Opp.
367d	88a 36ca
367b	28a 87ca
	1ha 17a 23ca

Het containerpark zal binnen de uitbreiding van de KMO-zone op een andere locatie gevestigd worden op een terrein dat 1ha groot is en dus overeenkomt met de benodigde oppervlakte. De uitbreiding van de gemeentelijke werkplaats kan dan vervolgens plaatsvinden op de terreinen van het bestaande containerpark erlangs om zo aan de uitbreidingsbehoefte te voldoen.

Dat wil concreet zeggen dat er in praktijk 1ha grond nodig is voor herlokalisatie van het containerpark (dat volledig opnieuw zal aangelegd en ingericht worden en 0ha bijkomende oppervlakte voor de gemeentelijke werkplaats aangezien deze in noordelijke richting kan uitbreiden.

In de ruimtebalans voor de behoefteberekening geeft dit hetzelfde resultaat.

Als nu de totale oppervlaktebehoefte van de te herlokaliseren bedrijven uit tabel 1 en de totale oppervlaktebehoefte voor de uitbreiding van bestaande bedrijven uit tabel 2 wordt samengeteld, komt men tot een totale behoefte van 5ha 13a 80ca (2ha 54a 36ca + 2ha 59a 44ca).

Van deze totale behoefte moet de oppervlakte van de onbebouwde percelen nog afgetrokken worden aangezien deze percelen gebruikt kunnen worden om een gedeelte van de behoefte op te vangen.

Dat leidt tot een oppervlakte van 3ha 96a 57ca (5ha 16a 87ca – 1ha 17a 23ca).

Een totale uitbreiding van de bestaande KMO-zone van 3ha 96a 57ca is dus gewenst.

In de derde tabel zijn twee bedrijven opgenomen die zich tijdens het openbaar onderzoek kenbaar hebben gemaakt als kandidaat-koper voor een perceel KMO-grond in de uitbreiding. Dit toont dus aan dat er zeker een reserveoppervlakte voor nieuwe bedrijven op Borgveld moet aangeduid worden.

4.2 LANDINRICHTINGSPROJECT GROTE NETE – INRICHTINGSPLAN OPEN RUIMTE TUSSEN HECHTEL EN EKSEL

Een belangrijk deel van de gemeente Hechtel-Eksel is vervat in het landinrichtingsproject Grote Nete. De totale oppervlakte van het landinrichtingsproject bedraagt circa 30.000 ha. Het inrichtingsplan "Open ruimte tussen Hechtel en Eksel" past binnen het landinrichtingsproject Grote Nete.

In de globale visie wordt voor Hechtel-Eksel het volgende gesteld:

- Ontwikkelen van de ecologische waarde en landschapskenmerken van de vallei van de Grote Nete waarbij zowel landbouw als natuur de hoofdfunctie vormen.
- De randen van het aaneengesloten boscomplex moeten multifunctioneel worden ontwikkeld. Bovendien moeten hier de overgangen naar de aangrenzende gebieden worden aangepakt⁸.

Het inrichtingsplan 'Open ruimte tussen Hechtel en Eksel' kadert in de realisatie van de richtplanopties van het landinrichtingsproject 'Grote-Netegebied'. Het is volledig gelegen op het grondgebied van de gemeente Hechtel-Eksel. Dit inrichtingsplan is een open ruimteproject nabij de dorpskernen van Eksel, Hechtel, Locht en Kamert waarin een duurzaam landgebruik wordt nagestreefd. De uiteindelijke doelstelling is de verhoging van de relatie tussen de open ruimte en de woonkernen door versterking van de onderlinge samenhang. Valleigebied, landduinen, landbouwgebied en cultuurhistorische elementen komen kort bij elkaar voor, vertonen een onderlinge samenhang en vormen gedifferentieerde landschappen. Zij vormen voor een oorspronkelijke inwoner en voor een geoevende lezer van landschappen de identiteit en de geschiedenis van dit gebied. De mogelijkheden tot een landschapsbeleving bestaan hier volop en worden in dit inrichtingsplan in een aaneensluitend verhaal samengebracht. Het inrichtingsplan is via verschillende aspecten complementair aan het charter voor duurzaam bosbeheer, ondertekend door de Vlaamse overheid, de gemeente Hechtel-Eksel en de stad Lommel.

Door een combinatie van inrichtingsmaatregelen; die zowel gericht zijn naar het bredere publiek als naar specifiekere doelgroepen, onderscheidt dit inrichtingsplan zich als een openruimteproject van andere inrichtingsplannen. Naast herkenbare maatregelen zijn verschillende inrichtingsmaatregelen anders dan in andere projecten. Voorbeelden zijn het project rond het herstel en de herwaardering van trage wegen kaderend in de optimalisatie van het recreatieve aanbod, behoud en ontwikkeling van natuur en landschap dicht bij huis met een grondverwervingplan en maatregelen voor landbouw, de initiatieven ter ondersteuning van verbrede landbouw en de maatregelen die de inwoners van Hechtel-Eksel informeren over hun gezamenlijke geschiedenis. Dergelijke inrichtingen vallen op en maken het geheel interessant.

⁸ GRS Hechtel-Eksel, Informatief deel, p. 34

Binnen het inrichtingsplan worden verschillende assen onderscheiden. Eén van die assen betreft de samenhang tussen de dorpskernen van Hechtel en Eksel en verbindt op deze wijze het bosgebied den Brandt, de gehuchten Kamert en Locht, de vallei van de Grote Nete en het landbouwgebied ten zuidwesten van Eksel. Deze as is momenteel onduidelijk en bestaat uit drogere gebieden die een recreatieve druk kunnen verdragen⁹.

Voor de uitvoeringseenheid "Inrichting onthaalknooppunt sporthal Eksel" werd reeds een concreet voorstel ingediend.

De ruimte tussen de inkomhal van de sporthal en de Dennenstraat wordt heringericht en de straatzijde wordt hierin als onthaalpunt ontwikkeld. De optimalisering houdt rekening met de verschillende gebruikers. Elementen uit de inrichting zijn: aanleg ontmoetingsplein met een aanlooproute naar wandel- en ruiterspad, een fietsenstalling en een paardenbalk, picknickplaatsen en zitbanken, een infobord, een wandelboom. Langs de straatkant worden parkeerplaatsen aangelegd. Toegankelijkheid voor personen met een handicap wordt gewaarborgd¹⁰.

Een speelbos en een Finse piste worden nabij de sporthal aangelegd. Ten behoeve van de sportclubs en de individuele joggers wordt aansluitend aan de parking een Finse piste aangelegd, een bosloopparcours van ongeveer 1 km lang met een zachte ondergrond. Het geheel wordt met zo weinig mogelijk infrastructuur aangelegd, maar om veiligheidsredenen is een zachte grondverlichting in een dag/nachtritme aangewezen. Maatregelen van toepassing bij de inrichting van een speelbos zijn het plaatsen van houten paaltjes die de hoekpunten markeren, afsluitbalken of paaltjes die gemotoriseerd verkeer verhinderen langs zandwegen doorheen het speelbos. Op andere plaatsen wordt de grens aangeduid door aan te planten houtkanten en gestapeld hakhout. Een informatiebord aan de ingangen van het speelbos verschaft informatie over de toegankelijkheid, begrenzing en gebruiksmogelijkheden¹¹.

De locatie van zowel de Finse piste, als het speelbos, alsook het beheer, dient in overeenstemming te zijn met de visie van het Agentschap voor Natuur en Bos. Afbakeringen en inrichting van deze zones zal daarom in nauwe samenwerking met de gemeente Hechtel-Eksel en het Agentschap gebeuren¹².

⁹ Landinrichtingsproject Grote Netegebied, p. 33

¹⁰ Landinrichtingsproject Grote Netegebied, p. 35

¹¹ Landinrichtingsproject Grote Netegebied, p. 35

¹² Landinrichtingsproject Grote Netegebied, p. 35

Maatregel	Hoeveelheid	Uitvoerende partner	Partner
Aanleg ontmoetingsplein en parking sporthal	1	VLM	Hechtel-Eksel
Inrichting speelbos	1	VLM	Hechtel-Eksel
Aankoop bosperceel i.f.v. speelbos en Finse piste	3ha	VLM	Hechtel-Eksle
Aanleg semi-verhard loopparcours met verlichting dag/nachtritme	1	VLM	Hechtel-Eksel

Een ander belangrijk aspect binnen het landinrichtingsproject is dat naast een recreatieve ontsluiting een functioneel netwerk van trage wegen zal worden geaccentueerd die de dorpskernen Hechtel en Eksel met elkaar verbinden en de bereikbaarheid van de open ruimte vanuit de dorpskernen vergroot. Doelstelling is dat de in het inrichtingsplan landschappelijk geherwaardeerde trage wegen hun lokale functie van trage verbinding tussen lokale woonkernen of locaties met een recreatieve, sociale of cultuurhistorische waarde, herwinnen. De aansluiting van de aangeduide trage wegen op woongebied wordt heringericht¹³.

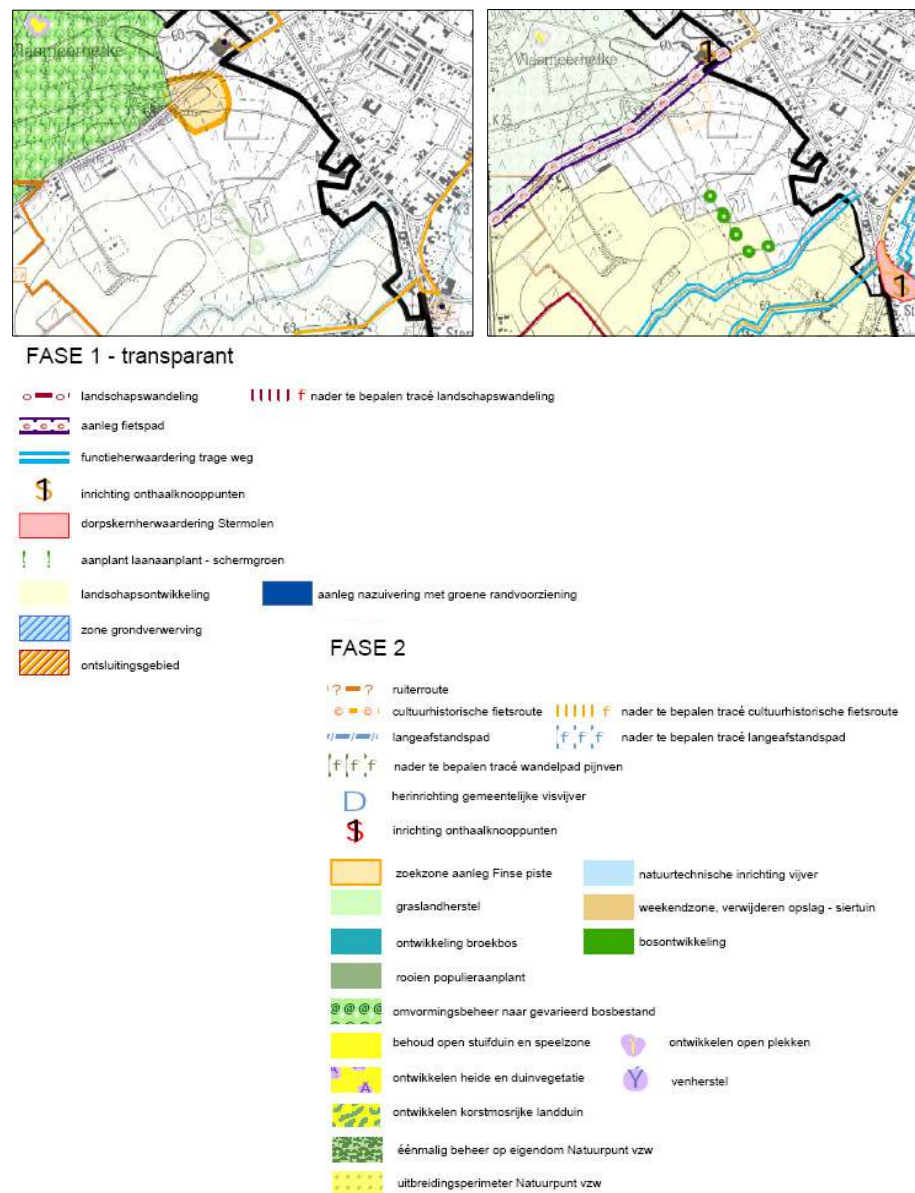
Als derde belangrijk aspect voor dit RUP vanuit het landinrichtingsproject wordt gesteld dat landduinen zeer waardevolle landschappen zijn en een hoge ecologische waarde hebben. Bovendien zijn landduinen visueel zeer aantrekkelijk en zijn ze uitermate beleefbaar voor de recreant. Binnen de perimeter van het inrichtingsplan worden twee grote complexen van duinen en bos onderscheiden: "In den Brand" en "Vlasmeerheide". Deze complexen zijn een onderdeel van een sterk samenhangende oppervlakte openbaar bos: het 'Bosgebied Lage Kempen' dat de openbare bossen van de stad Lommel, de gemeente Hechtel – Eksel en het domeinbos Pijnven van het Vlaamse Gewest omvat. De grote rijkdom en afwisseling aan landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden binnen dit uitgestrekte bosgebied mag zondermeer uniek worden genoemd voor Vlaanderen.

Binnen het projectgebied van dit RUP functioneren de aanwezige landduinen als attractieve pool. Het wandelnetwerk binnen de bestaande boscomplexen heeft voornamelijk een lokaal karakter en de hoofddoelgroep zijn de inwoners van de nabijgelegen woonkernen. Delen van dit wandelnetwerk zullen betrokken worden met de grotere wandelroute binnen het studiegebied. Optimaliseren van de onthaalfunctie gebeurt onder andere in het kader van de uitwerking van het onthaalknooppunt in den Brand en inrichting van speelzones¹⁴.

¹³ Landinrichtingsproject Grote Netegebied, p. 40

¹⁴ Landinrichtingsproject Grote Netegebied, p. 59-60

Figuur 5: Inrichtingsplan Open ruimte tussen Hechtel en Eksel - fase 1 en 2



4.3 SPORTBEHOEFTESTUDIE VOLGENS GRS HECHTEL-EKSEL

Het sportcentrum Eksel is volgens het gewestplan bestemd als gebied voor dagrecreatie en heeft een oppervlakte van 8 ha 60 a. Deze recreatiezone is grotendeels ingevuld met onder andere voetbalterreinen, tennisvelden (4), polyvalente sporthal, petanque, fit-o-meter, Een zone met een oppervlakte van ongeveer 0,80 ha is momenteel nog bebost en kan dus nog worden ingevuld met recreatie¹⁵.

Herlocalisatie zonevreemde sport- en recreatievoorzieningen

De gemeente beschikt over een indicatieve selectie van de zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten op haar grondgebied. Op ongeveer 14 verschillende locaties werden er zonevreemde activiteiten vastgesteld. Het betreft volgende clubs:

1. Red Eagles vzw (telegeleide vliegtuigen) (1ha 92a 60ca)
2. Locht SK (voetbalvereniging) (78a)
3. KWB Eksel (voetbalvereniging) (98a 73ca)
4. FC Pundershoek (voetbalvereniging) (83a 44ca)
5. Kiefhoek sport (voetbalvereniging) (98a 05ca)
6. De Woef (hondenschool) (1ha 01a 20ca)
7. Dennenruiters (ruitervereniging in open lucht) (1ha 46a 50ca)
8. De Winner (bivakhoeve met speelweide) (33a 48ca)
9. Zwarte Duivels (voetbalvereniging) (2ha 65a 40ca)
10. De Condé (voetbalvereniging) (1ha 28a 44ca)
11. Begijnenvijvers (visvijver)
12. De Wielewaal (speelvelden) (14a 89ca)
13. MC De Duinen (motorclub) 20ha 83a 09ca)
14. Sint-Lambertus (ruitervereniging) (1ha 32a 80ca)

Op basis van deze selectie kan gesteld worden dat er een concentratiezone van zonevreemde recreatie is in de gemeente en dit in de omgeving van het hoofddorp Eksel. De overige zonevreemde terreinen en gebouwen liggen eerder verspreid in de gemeente. Wel valt het op dat zonevreemde recreatieve voorzieningen slechts beperkt in de valleigebieden voorkomen (een visvijver in de vallei van de Bolissenbeek en een voetbalterrein in de vallei van de Grote Nete)¹⁶.

De gemeente wil deze zonevreemde recreatie herlocaliseren en deze zoveel mogelijk concentreren rond het sportcentrum van Eksel. Hierbij moet echter rekening

gehouden worden met de sport- en recreatievoorzieningen die momenteel al bestaan op het sportcentrum in Eksel en die hun eigen uitbreidingsbehoefte hebben (zie volgend hoofdstuk).

¹⁵ GRS Hechtel-Eksel, Informatief deel, p. 67-68

¹⁶ GRS Hechtel-Eksel, Informatief deel, p. 69-70

5 UITBREIDINGSBEHOEFTE BESTAANDE SPORT- EN RECREATIEVOORZIENINGEN

Naast de mogelijkheden binnen dit RUP om een aantal zonevreemde sport- en recreatievoorzieningen op te vangen, hebben de bestaande sport- en recreatievoorzieningen die reeds binnen deze zone voor recreatie gevestigd zijn, ook een uitbreidingsbehoefte waar in eerste instantie aan beantwoord zal worden.

Allereerst is er de bestaande sporthal die wordt uitgebreid met een nieuw gedeelte. Dit nieuwe gedeelte wordt gerealiseerd ter hoogte van de bestaande parking die dus zal verdwijnen.

Het ruimtelijke probleem bij de inplanting van de (bestaande) sporthal is dat de voorkant ervan gelegen is naar de huidige tennisterreinen en zich dus wegdraait van het centrum van Eksel.

In eerste instantie moet er dus ook voor gezorgd worden dat deze voorgevel en dus de hoofdtoegang duidelijk aangegeven wordt. Eén van de aspecten daarbij is het situeren van de nieuwe parking (circa 200 parkeerplaatsen met een oppervlakte van circa 5500 m²) aan de hoofdtoegang en dit in de vorm van een toegangsplein.

Dat zou op zijn beurt een herlocalisatie van de huidige tennisterreinen met zich meebrengen. Dit moet dus verder ontwerpmatig onderzocht worden (zie inrichtingsschetsen). Bovendien vraagt de tennis een uitbreiding van de bestaande vier terreinen met vier extra pleinen. Zij wensen in totaal dus 8 pleinen. Gezien de oppervlakte van één tennisveld 17,07 x 37,77 (593,52 m²) bedraagt en er 8 nieuwe pleinen nodig zijn, nemen deze een oppervlakte van ongeveer 4750 m² in.

In combinatie met de uitbreiding van de openlucht tennisterreinen, bestaat de potentie om een overdekte tennishal op te richten (in een PPS-constructie).

De bestaande ruitclub die in de huidige toestand helemaal achteraan op het terrein gevestigd is, is vragende partij voor het realiseren van een overdekte rijhal, bijkomend aan de bestaande openluchtterreinen. In aansluiting en om gebruik te maken van de opportuniteit van het ruiterroutenetwerk in de omgeving, wenst de ruitclub ook een beperkt aantal logies (een 8-tal) te realiseren voor mensen met paarden. Hiervoor is dan ook een beperkte verblijfsruimte nodig en een 8-tal stallen voor de ruiters die komen logeren met eigen paarden.

Tot slot zijn er ook de bestaande lokalen en speelterreinen van de jeugdvereniging KSJ Eksel. Zij maken gebruik van de parking van de sporthal en soms van het C-plein van de voetbal als speelterrein. Zij zouden nog meer van een speelbos gebruik willen maken maar zijn ook vragende partij voor een polyvalent speelterrein in recreatiegebied (dat niet exclusief voor de KSJ moet zijn). Hoe korter dit speelterrein

bij de lokalen gelegen zou zijn, hoe beter. Hiervoor moet er eventueel een herschikking van de voetbalterreinen gebeuren. Hier wordt verder op ingegaan bij het ontwerpmatig onderzoek.

In hoofdstuk 10 Ruimtebalans p. 37 wordt duidelijk weergegeven wat de nieuwe oppervlakte voor dagrecreatie zal worden en wat deze voor verblijfsrecreatie zal zijn.

6 KNELPUNTEN EN POTENTIES

6.1 KNELPUNTEN – BEDREIGINGEN

6.1.1 Recreatie

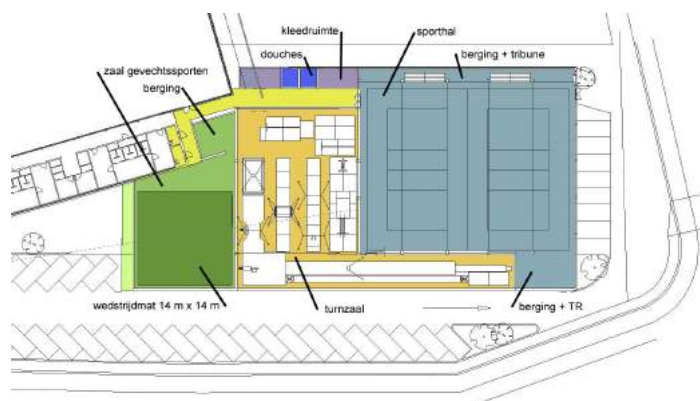
Uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan¹⁷:

- Overbelasting van het bestaande sportcentrum te Eksel.
- Beperkte uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande recreatieve infrastructuur (voornamelijk van toepassing op de sporthal van Eksel).
- Gebrek aan nieuwe terreinen die kunnen aangesneden worden voor de herlocalisatie van zonevreemde recreatie.
- Vaak beperkte (ontbreken van) landschappelijke integratie van de sportieve infrastructuur.
- Bijna volledige invulling van de bestaande recreatieterreinen.

Bevindingen in het kader van deze studie:

- De uitbreiding van de polyvalente sporthal is tegelijkertijd een knelpunt en een potentie. Het is een knelpunt omdat de uitbreiding gerealiseerd wordt op de huidige parking waardoor er binnen de zone voor recreatie naar een oplossing hiervoor gezocht moet worden.

Figuur 6: Inplanting/ontwerp nieuwe sporthal



¹⁷ GRS Hechtel-Eksel, Informatief deel, p. 70

6.1.2 Bedrijventerrein

Uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan¹⁸:

- Slechte ontsluiting van het lokaal bedrijventerrein Borgveld via de Hechtelse Baan.
- Aanwezigheid van zonevreemde bedrijven.

Bevindingen in het kader van deze studie:

- Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de Steenovenstraat en Borgveld. Beide straten zijn doodlopend en lopen doorheen woongebied waar ze voor overlast zorgen.
- Er is bovendien één bedrijf dat rechtstreeks aansluit op de Pundershoekstraat.
- Het bedrijventerrein is niet overal gebufferd naar de aanliggende functies.

6.2 POTENTIES – KANSEN

6.2.1 Recreatie

Uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan¹⁹:

- Goed uitgebouwde sportinfrastructuur.

Bevindingen in het kader van deze studie:

- De uitbreiding van de polyvalente sporthal zorgt ervoor dat de recreatiezone als een multifunctioneel en modern sportcomplex geprofileerd kan worden.
- De bestaande tennisvelden kunnen eventueel geherlocaliseerd (en gelijktijdig uitgebreid) worden binnen het studiegebied om zo plaats te maken voor de aanleg van een nieuwe parking. In samenhang met de nieuwe openlucht tennisterreinen bestaat nu ook de kans om een overdekte tennishal op te richten zodat ook in het winterseizoen kan getennist worden. Een private investeerder is hierin geïnteresseerd.
- Voor de paardensport bestaat de vraag naar een overdekte rijhal. De mogelijkheid bestaat om deze te realiseren door middel van een publiek-private

¹⁸ GRS Hechtel-Eksel, Informatief deel, p. 62

¹⁹ GRS Hechtel-Eksel, Informatief deel, p. 70

samenwerkingsovereenkomst (PPS-constructie) waarbij de investering door de privé-sector zal gebeuren, maar het gebruik voor een groot deel ook publiek zal zijn (verschillende ruitersclubs die er gebruik van kunnen maken).

- Verschillende verenigingen willen gebruik kunnen maken van een kantine. Niet elke vereniging heeft een eigen kantine nodig. Het is dan ook een sterkte van dit project, dat verschillende recreatievoorzieningen bundelt, dat verschillende verenigingen, mits onderling goede afspraken worden gemaakt, gebruik kunnen maken van dezelfde infrastructuur.
- In de Heuvelstraat is een privaat bos gelegen dat gebruikt wordt als speelbos. Dit bos wordt mee opgenomen in de inrichtingsschets om in de toekomst te kunnen blijven functioneren als speelbos. De Heuvelstraat kan verkeersluw gemaakt worden waardoor de bereikbaarheid van het speelbos nog veiliger wordt.

6.2.2 Bedrijventerrein

Uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan²⁰:

- De bestaande bedrijvigheid overstijgt de draagkracht van de gemeente niet. Het merendeel van de in Hechtel-Eksel gevestigde bedrijven is georiënteerd op Hechtel-Eksel en zijn onmiddellijke omgeving. Van slechts een beperkt aantal activiteiten kan gesteld worden dat deze een uitgesproken ruimere afzetmarkt / aantrekkingskracht hebben. Ter hoogte van Borgveld komen dergelijke bedrijven niet voor.
- Optimaliseren gebruik bestaand bedrijventerrein Borgveld.

Bevindingen in het kader van deze studie:

- De mogelijkheid bestaat om de Steenovenstraat en Borgveld met elkaar in verbinding te stellen, ze af te sluiten van de Pundershoekstraat en via de Dennenstraat te ontsluiten. Daardoor kan het woongebied ontlast worden en kan de interne circulatie van het bedrijventerrein verbeterd worden. Bovendien kan dan ook de Heuvelstraat worden afgesloten zodat deze straat niet meer gebruikt wordt door verkeer dat op het containerpark moet zijn, maar wordt het verkeer via de Pundershoekstraat naar de Dennenstraat geleid of via de KMO-zone zelf. De afsluiting van de Heuvelstraat dient dan wel te gebeuren net achter de aansluiting van Borgveld zodat het verkeer hier wel nog de KMO-zone binnen kan rijden. De Heuvelstraat kan op deze manier niet fungeren als sluiptweg maar blijft ten alle tijden toegankelijk voor fietsers, voetgangers en woonverkeer.
- Het bedrijf dat in de huidige toestand aansluit op de Pundershoekstraat kan op termijn geheroriënteerd worden naar de interne ontsluiting van het bedrijventerrein,

mede omdat de terreinen van de centrale werkplaats en het containerpark heringericht zullen worden in functie van de centrale werkplaats (herlocatie containerpark naar de uitbreidingszone).

- De bosrijke omgeving zorgt reeds in grote mate voor de buffering van het bedrijventerrein. Het bestaande bosgebied zal zoveel mogelijk gevrijwaard worden als buffer naar het aanliggende woongebied van de Heuvelstraat. Op een aantal plaatsen kan deze nog aangevuld en versterkt worden.
- De realisatie van een uitbreiding kan de zonevreemde bedrijvigheid opvangen; deze bedrijven kunnen naar de uitbreidingszone van Borgveld herlocaliseren.
- Er loopt een trage weg door de KMO-zone, ongeveer ter hoogte van de hoogspanningsleidingen. Deze trage weg sluit aan op het Lochterkerkpad. Beide wegen voor zachte weggebruikers moeten zeker behouden én versterkt worden.

²⁰ GRS Hechtel-Eksel, Informatief deel, p. 62

7 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

7.1 ALGEMENE VISIE

De visie wil komen tot een duurzaam en kwaliteitsvol ruimtegebruik met aandacht voor de verschillende functies. Het gaat hier om twee functies die van nature uit eigenlijk niet met elkaar gecombineerd worden. Deze locatie met zijn omgeving leent zich er echter wel toe om **recreatie en KMO** met elkaar te verenigen onder bepaalde voorwaarden.

Verschillende recreatievormen zullen gebundeld worden rond de bestaande sporthal waar eveneens uitbreidingsplannen voor bestaan. Recreatievoorzieningen die grote open terreinen nodig hebben, zullen vooral boven de Dennenstraat gelocaliseerd worden. Indien er recreatievoorzieningen ingeplant worden die nog een grote constructie nodig hebben, zullen deze korter naar de KMO-zone toe ingeplant worden aangezien hier meerdere grote constructies voorkomen en deze op die manier ook gebundeld worden.

Door de grote bestaande bosstructuren is er al van nature uit een sterke landschappelijke buffer tussen beide functies. Toch kan deze zogenaamde buffer ook in gebruik genomen worden door een aantal passieve recreatievormen zonder dat deze overlast hebben van de KMO-zone.

De KMO-zone kan uitgebreid worden met ongeveer 5ha en dit in de richting van het recreatiegebied. Dit heeft als voordeel dat de ontsluitingsstructuur (zowel interne als externe) verbeterd kan worden.

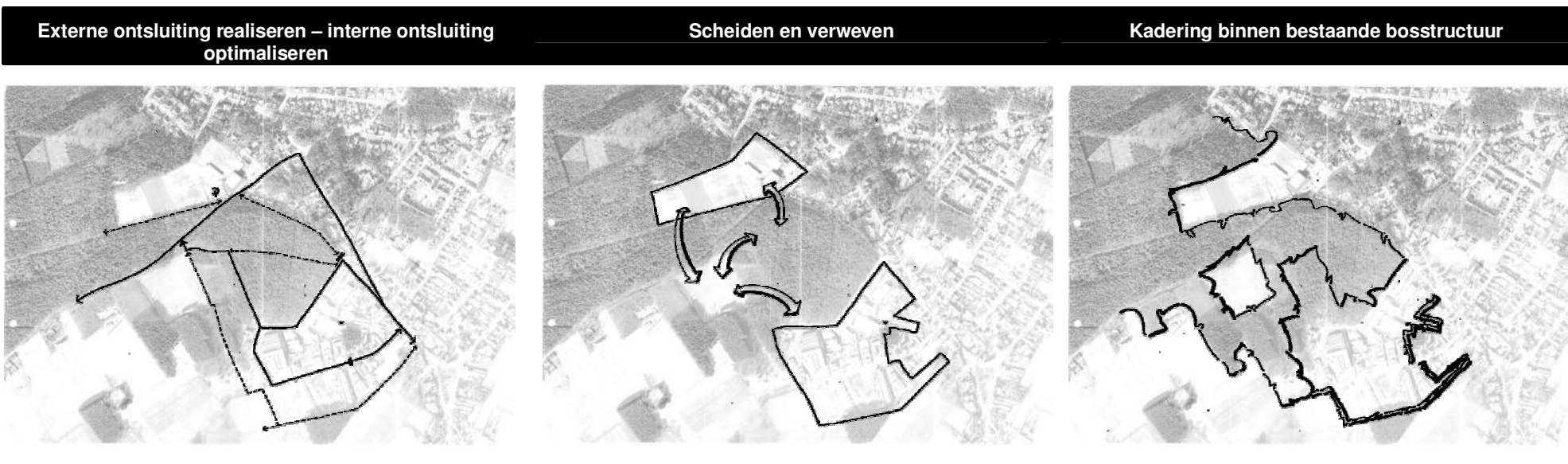
7.2 DOELSTELLINGEN

Binnen het project zijn er zowel voor de KMO-zone als voor het recreatiegebied een aantal doelstellingen die voorop gesteld worden:

- Voor de beide zones moet een goede inpassing gerealiseerd worden in de landschappelijke structuur van de omgeving.
- De KMO-zone wordt uitgebreid met 5 ha waarbij ook de bestaande KMO-zone geherstructureerd wordt.
- De recreatiezone zal in de toekomst haar rol als recreatiecentrum voor het centrum van Eksel moeten kunnen vervullen. Daarbij moeten de verschillende recreatievoorzieningen rond de sporthal gebundeld worden zonder dat deze onderling met elkaar in conflict komen. Elke recreatievoorziening moet over zijn eigen afzonderlijke infrastructuur kunnen beschikken.
- Er moet voldoende aandacht geschonken worden aan een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en dit zowel voor de recreatiezone als voor de industriezone.
- Er moet over gewaakt worden dat er geen conflicten ontstaan tussen beide bestemmingszones.
- Er wordt uitgegaan van duurzame inrichtingsprincipes en dit zowel op vlak van ruimtelijke inrichting van het terrein, als op vlak van beheer van de verschillende delen van het terrein.
- Een veilige ontsluiting, waarbij conflicten tussen het vrachtverkeer van het bedrijventerrein en de voetgangers en fietsers van het recreatiegebied zoveel mogelijk vermeden moeten worden.

7.3 CONCEPTUELE UITWERKING

7.3.1 Conceptelementen



De uitbreiding van de KMO-zone en de uitbouw van de gemeentelijke sport- en recreatiezone zal een toename van het (zwaar) verkeer met zich meebrengen voor de omgeving. Er moet dan ook over gewaakt worden dat deze toename geen overlast met zich meebrengt. Integendeel zelfs. Er moet met de ontsluiting getracht worden om de (huidige en toekomstige) verkeersstromen op zo'n manier te leiden dat de omwonenden minder last hebben ervan.

Om die reden zal de toegang tot de KMO-zone via de Dennenstraat verlopen, waarbij het verkeer komt van of terug gaat naar de Eindhovensebaan en zo het centrum van Eksel vermijdt. Om het centrum te vermijden, moeten echter nog bijkomende maatregelen getroffen worden die zowel met de interne als met de externe ontsluiting te maken hebben. Allereerst dienen beide doodlopende straten binnen de KMO-zone verbonden te worden met elkaar. Vervolgens kunnen de toegangen langs de

De uitbreiding van de KMO-zone en de verdere uitbouw van de sport- en recreatiezone moeten de rand van Eksel afbouwen. Om dit doel te kunnen bereiken, moeten beide zones als één geheel beschouwd worden in hun ontwikkeling, waarbij functies die niet optimaal met elkaar verenigbaar zijn min of meer van elkaar gescheiden worden maar waarbij er zeker ook een aantal functies zijn die met elkaar verweven kunnen worden. Er moeten dan ook duidelijke relaties gelegd worden tussen de verschillende onderdelen van een groter geheel.

Bovendien moet de inrichting van beide zones een verbetering van de woonkwaliteit van de bewoners met zich meebrengen. Dit kan alleen maar door ervoor te zorgen dat de verschillende onderdelen van het grote geheel niet enkel met elkaar in relatie staat, maar ook met het omliggende woongebied.

Hechtel-Eksel is een zeer bebost gebied. Ook de omgeving van de KMO-zone en de sport- en recreatiezone is ster bebost en dit voornamelijk naar het noorden en het westen toe. Deze landschappelijke structuren bepalen zeer sterk mee de belevingswaarde van beide zones en moeten als een kans gezien worden voor de verbetering van de kwaliteit van zowel de KMO-zone als van de sport- en recreatiezone. Bij de inrichting van beide zones moet er dan ook over gewaakt worden dat de bestaande bosstructuur zoveel mogelijk gevrijwaard wordt en dat zoveel mogelijk vermeden moet worden dat de bosstructuur moet aangesneden worden voor de verwezenlijking van beide zones. Dat laatste zal echter niet altijd mogelijk zijn. Daarom is het ook van belang dat bij de inrichting van de KMO-zone en van de sport- en recreatiezone voldoende groenelementen gebruikt worden voor de landschappelijke kadering binnen de bestaande bosstructuur. Deze groenelementen zijn dan inheemse en streekeigen

Heuvelstraat/Pundershoekstraat allebei behouden worden en dit voornamelijk voor de bevolking van Eksel en niet zo zeer voor het zwaar verkeer. Daarbij dient de Heuvelstraat wel afgesloten te worden net achter de tweede toegang. Op die manier wordt de Heuvelstraat een verkeersarme straat met enkel bewonersverkeer en wordt het verkeer dat vanuit Eksel komt en via de Dennenstraat de KMO-zone of de sport- en recreatiezone wil bereiken, via de Pundershoekstraat gestuurd.

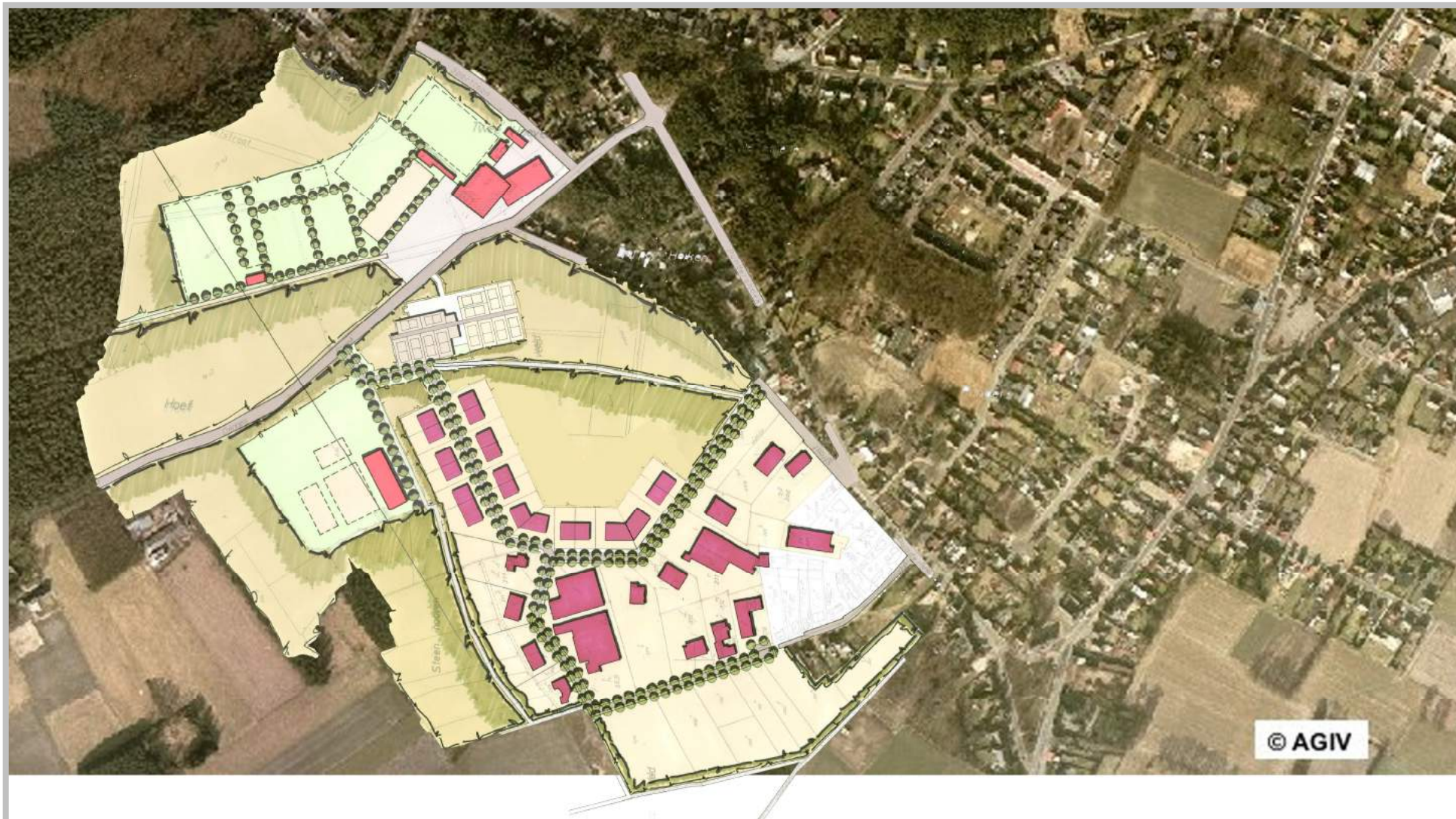
De recreatiezone zal in de toekomst voor de bewoners van Eksel ook enkel toegankelijk zijn via de Pundershoekstraat. Zachte weggebruikers zullen wel steeds de Heuvelstraat kunnen gebruiken.

Voor zachte weggebruikers zullen een aantal oude kerkpaden (waaronder het Lochterkerkpad) weer opengesteld kunnen worden zodat zij gebruik kunnen maken van deze veilige shortcuts.

Een grote parking zal worden voorzien aan de hoofdtoegang van de sporthal.

beplantingssoorten en bovendien worden ze op een landschappelijke manier aangeplant; dit wil zeggen in de vorm van bomenrijen, houtkanten, houtwallen, landschappelijke hagen, Deze landschappelijke kadering heeft twee positieve gevolgen. Enerzijds wordt een betere effectieve integratie in de bestaande landschappelijke structuur bekomen die zowel voor fauna als voor flora positief is, anderzijds zorgt de groene vormgeving van de verschillende terreinen voor een hogere belevingswaarde van beide zones.

7.4 SYNTHESE: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR – SCHETSONTWERP





Deel 1: KMO-zone Borgveld

Gezien het hier gaat om twee gebieden die naar elkaar toe zullen uitbreiden, zal de uitbreiding van de KMO-zone logischerwijze naar boven toe uitbreiden. Verder vindt een beperkte uitbreiding plaats naar het westen aangezien hier een aantal bedrijven reeds vragende partij waren voor een uitbreiding van hun perceel. De van hogerhand maximum toegelaten uitbreiding is 5 ha. De structuurschets houdt zich daar dan ook aan.

De ontsluiting van het bedrijventerrein wordt verbeterd zoals beschreven in de concepten. De onderste aansluiting van het bedrijventerrein op de Pundershoekstraat zal geen toegang meer geven tot de KMO-zone; dit wordt een (doodlopende) woonstraat. De bovenste toegang tot Borgveld via de Heuvelstraat wordt wel behouden. Om echter te voorkomen dat de Heuvelstraat als sluiptweg wordt gebruikt om zo de Dennenstraat te bereiken en langs daar toegang tot de KMO-zone en het nieuwe containerpark te hebben, wordt de Heuvelstraat afgesloten vlak achter de toegang tot Borgveld. De Heuvelstraat wordt ook een woonstraat. De hoofdtoegang tot het bedrijventerrein komt in de Dennenstraat en loopt voor een klein gedeelte over een oud kerkpad. Dat kerkpad wordt verder door opnieuw gematerialiseerd zodat het opnieuw effectief door voetgangers en fietsers kan gebruikt worden. Het kerkpad scheidt het speelbos en de tennisschool (het recreatieve gedeelte) van de KMO-zone.

Op het terrein zelf worden beide (nu doodlopende) straten Borgveld en Steenovenstraat met elkaar verbonden voor een verbeterde interne ontsluiting en wordt er een voldoende groot keerpunt voorzien waar de KMO-zone van de woonstraat afgesloten wordt.

De uitbreiding van Borgveld moet voldoen aan de principes van duurzaamheid. Op ruimtelijk vlak houdt dat in eerste instantie een beperking van de oppervlakte-inname door bebouwing en verharding in. Daarom zullen de nieuwe bedrijven minimum per twee gekoppeld worden. Daarbij moet uiteraard in de manier van bouwen rekening gehouden worden met de brandveiligheid. De gevels worden ook op een afstand van 10.00 m van de rooilijn ingeplant zodat het gedeelte tussen de voorgevellijn en de rooilijn op een kwaliteitsvolle manier kan ingericht worden als een (gemeenschappelijk ogende) voortuinstrook met parkeerplaatsen.

Het openbaar domein wordt ingericht met sterke groenelementen en de volledige KMO-zone wordt gebufferd (10.00 m) naar de aangrenzende functies toe.



Deel 2: Recreatiezone Eksel

De uitbreiding van de huidige sporthal in functie van de behoefte, brengt een parkeerproblematiek met zich mee die voor het recreatiegebied wel vrij belangrijk is. Bovendien bestaat er in de gemeente een behoefte aan bijkomende sport- en recreatieterreinen in openlucht. Indien het recreatiegebied op een ruimtelijk verantwoorde manier kan uitbreiden en geherstructureerd worden, kan alle recreatie hier gebundeld worden op 1 locatie.

De verenigingen die zich hier bijkomend zouden vestigen zijn de hondenschool, de ruitervereniging en een tennisschool. Om deze terreinen én een nieuwe parking ingeplant te krijgen, moeten de bestaande voetbal- en tennisterreinen geherstructureerd worden. Het aantal voetbalvelden kan wel hetzelfde blijven, in samenhang met een (overdekte) tennisschool wordt het aantal tennisvelden met twee uitgebreid (dus 6 i.p.v. 4).

Rond de bestaande sporthal wordt een plein aangelegd waar op geparkeerd kan worden. Dit plein is een inkomplein dat duidelijk de hoofdingang van zowel de sporthal als van het hele openlucht-recreatie- en sportterrein aangeeft.

Het beboste terrein ten noorden en ten zuiden van de nieuwe terreinen van de hondenclub kan aangewend worden voor de aanleg van een fit-o-meter. Dit blijft echter een bebost gedeelte, horende bij het recreatiegebied.

Het bos tussen de Dennenstraat, de KMO-zone en de Heuvelstraat fungeert momenteel reeds als speelbos. Dit speelbos kan uitgebreid worden tot een oppervlakte van circa 5ha (ideale oppervlakte voor een speelbos). Het is veilig bereikbaar via de verkeersarme Heuvelstraat.

In het meest noordelijke deel van dit bos, in aansluiting op de KMO-zone, wordt de tennisschool ingepast. Deze locatie is hiervoor het beste geschikt omwille van twee redenen. Enerzijds omwille van het feit dat de parking aan de tennisschool als extra parking voor het volledige recreatiegebied kan gebruikt worden en hier kort aansluit op de nieuwe hoofdparking van het gebied. Anderzijds omdat het een grootschalig gebouw betreft dat qua schaal aansluit op de gebouwen van de KMO-zone en de nieuwe rijhal (die om diezelfde reden vlakbij is ingeplant).

Het open terrein ten zuiden van de Dennenstraat en ten westen van de KMO-zone kan gebruikt worden voor de inplanting van een overdekte rijpiste met openlucht rijpistes. Deze inplanting bundelt de grootschalige bebouwing van de rijhal met deze van de bedrijven zonder storend in het landschap te zijn. Voor deze activiteit kan wel een bijkomende parking aangelegd worden aangezien het een specifiek doelpubliek is met specifieke noden (vrachtwagens en aanhangwagens voor de paarden).

De verschillende terreinen en vooral de verschillende soorten sport en recreatie, moeten landschappelijk ingekleed en van elkaar gescheiden worden door structurerende groenassen in de vorm van bomenrijen, houtkanten,

8 ONTBOSSING

Voor de realisatie van de uitbreiding van het bedrijventerrein en het recreatiegebied Borgveld, moet er een oppervlakte bos gekapt worden. Hiervoor moet een ontheffingsdossier opgemaakt worden en een voorstel gedaan worden voor compensatie.

8.1 BOSDECREET²¹

Vlaanderen is één van de bosarmste streken van Europa. Het is dan ook belangrijk om dit beperkte bosareaal te beschermen. Uit een vergelijking tussen de boskartering van 1990 en deze van 2000 bleek dat maar liefst 6.170 ha bos verdwenen zijn. Om het bestaande bosareaal optimaal te beschermen, zijn een aantal specifieke regels ontwikkeld met betrekking tot ontbossing en compenserende bebossing.

Een belangrijk aspect van het bosbeleid in Vlaanderen is de multifunctionaliteit van de bossen. Bossen hebben tegelijkertijd een economische, een sociaalrecreatieve en een ecologische functie. De ecologische functie van het bos kreeg de laatste jaren steeds meer aandacht.

Het Vlaams bosbeleid hanteert verschillende instrumenten om de doelstellingen van haar bosbeleid te realiseren. Om het bosareaal zo goed mogelijk te bewaren en te beschermen én om ervoor te zorgen dat het kostbare bosareaal niet verder afneemt, heeft de Vlaamse overheid de ontbossing aan een strenge regelgeving onderworpen. Deze regelgeving kent drie grote principes:

1. ontbossing is verboden, tenzij anders bepaald in het bosdecreet van 13 juni 1990;
2. als ontbossing niet verboden is, dan is een stedenbouwkundige vergunning vereist;
3. een stedenbouwkundige vergunning voor ontbossen of een verkavelingsvergunning voor beboste gronden kan niet verleend worden zonder compensatie.

De stedenbouwkundige vergunningsplicht maakt dat de vergunningverlenende overheid onder meer kan en moet nagaan of de aangevraagde ontbossing in overeenstemming is met het geldende plan van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan, of die ontbossing de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt en of de schade aan de natuur in het concrete geval niet geheel of ten dele

²¹ Regelgeving bij ontbossing (brochure juni 2002), Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Bos en Groen.

vermijdbaar is. De compensatieplicht heeft tot doel dat voor elk terrein waarvoor de vergunning tot ontbossing wordt verleend, elders minstens een gelijke oppervlakte wordt bebost. Dat laatste kan ofwel rechtstreeks ofwel onrechtstreeks, door een financiële bijdrage aan het Bossenfonds van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

Voor wat het begrip ontbossing betreft, wordt verwezen naar de definitie die hierover in het Bosdecreet is opgenomen: iedere handeling waardoor het bos geheel of gedeeltelijk verdwijnt en aan de grond een andere bestemming of gebruik wordt gegeven. Ontbossingen kunnen alleen vergund worden volgens de voorschriften van de wetgeving op de ruimtelijke ordening en stedenbouw, via het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing. In de praktijk gebeurt dit meestal via de stedenbouwkundige vergunning of de verkavelingsvergunning.

Een stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing kan enkel verleend worden:

- voor ontbossing met het oog op werken van algemeen belang;
- voor ontbossing in zones met bestemmingen woongebied of industriegebied in de ruime zin en zones die hiermee gelijk te stellen zijn;
- voor ontbossing van de uitvoerbare delen in een niet-vervallen vergunde verkaveling.²²

Ten behoeve van het behoud van een gelijkwaardig bosareaal in Vlaanderen moet elke vergunde ontbossing steeds gecompenseerd worden. De aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning heeft de keuze uit drie mogelijkheden om te voldoen aan de compensatievoorwaarden²³:

1. het betalen van een bosbehoudsbijdrage;
2. het uitvoeren van een compenserende bebossing in de daarvoor aangeduide gebieden;
3. het laten uitvoeren van een compenserende bebossing door een derde die zich hiertoe garant stelt.

Met het oog op het behoud van een 'gelijkwaardig' bosareaal wordt de compensatie als volgt berekend: de grootte van de gelijkwaardige bebossing is gelijk aan de oppervlakte van de ontbossing vermenigvuldigd met de compensatiefactor. De compensatiefactor is afhankelijk van de ecologische waarde van het bos waarbij de boomsoortensamenstelling als criterium wordt genomen. De compensatiefactor kan afhankelijk van voormelde waarde variëren van 1 over 1.5 tot 2 zoals weergegeven in

²² Voor andere ontbossingen dan deze hiervoor genoemd, kan de Vlaamse minister bevoegd voor het natuurbehoud een ontheffing van het verbod op ontbossing verlenen, op individueel en gemotiveerd verzoek van de aanvrager.

²³ Er mag ook een combinatie gemaakt worden tussen deze drie compensatiemaatregelen.

onderstaande tabel. Bestanden die uit minsten 75% cultuurpopulier bestaan als hoofdboomsoort vallen in de klasse niet-inheems loofbos.²⁴

Type bos	Compensatiefactor
Inheems loofbos: grondvlak bestaat uit minstens 80% inheems loofhout	2
Gemengd bos: grondvlak inheems loofhout tussen 20% en 80%	1,5
Niet-inheems loofbos en/of naaldbos: grondvlak bestaat uit minsten 80% niet-inheems loofhout, naaldbout of een menging hiervan	1

Indien men aan de compensatievoorwaarden wil voldoen via het betalen van een bosbehoudsbijdrage, dan dient men deze als volgt te berekenen: de oppervlakte van de ontbossing, in m², vermenigvuldigen met de compensatiefactor en daarna vermenigvuldigd met het standaardbedrag van 1,98 € per m². Concreet betekent dit dat men voor inheems loofhout 3,96 €/m² moet betalen, voor gemengd bos 2,97 €/m² en voor naaldbos of niet-inheems loofbos 1,98 €/m².

De compensatieplicht geldt niet voor gronden die spontaan bebost zijn na het in werking treden van het bosdecreet (1990), voor zover deze spontane bebossing jonger is dan 22 jaar. Gronden die spontaan bebost waren vóór 1990 blijven aan de compensatieplicht onderworpen. Voor ontbossing van spontane bebossingen blijft echter een stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing noodzakelijk. Het Agentschap voor Natuur en Bos van het Ministerie van Leefmilieu, Natuur en Energie moet over de ontbossing zijn advies geven. Het is enkel de compensatieplicht die wegvalt indien voldaan is aan bovenvermelde voorwaarde.

8.2 BOSCOMPENSATIE – PLANOLOGISCHE COMPENSATIE

In het kader van dit RUP wordt reeds een gedeeltelijke planologische compensatie gerealiseerd. Net onder de Dennenstraat, langs de toegang tot het industriegebied, is perceel 230d gelegen. Dit perceel is volgens het gewestplan bestemd als bosgebied maar dit perceel is altijd in agrarisch gebruik geweest en dus momenteel ook niet bebost. Hier moeten geen bomen gekapt worden en er moet dus ook geen compensatie gebeuren in de zin van een nieuwe aanplant op een andere locatie of een bosbehoudsbijdrage. Het gaat hier om een oppervlakte van 2ha 78a 84ca die wordt omgezet in gebied voor dagrecreatie en gebied voor verblijfsrecreatie.

In het noorden van het plangebied wordt een zone die volgens het gewestplan bestemd is als recreatiezone omgevormd naar zone voor bosgebied in het RUP. Hierdoor wordt het daar reeds bestaande bos beschermd en gegarandeerd naar de

²⁴ Het grondvlak wordt gedefinieerd als de som van de gezamenlijke oppervlakte van de stamdoorsneden van de bomen aanwezig op een perceel, gemeten op 1.50 m hoogte en uitgedrukt in m² per ha.

toekomst en dit volgens de stedenbouwkundige voorschriften. Het betreft hier een oppervlakte van 1ha 85a 59ca.

Dat wil zeggen dat er nog 93a 25ca planologisch gecompenseerd moet worden via een herbestemming van een gebied naar bosgebied. De gemeente zoekt hiervoor een locatie binnen haar grondgebied.

De aanleg van de tennishal, de openlucht tennisterreinen én de ruitterreinen met de gebouwen gepaard gaan met een ontbossing. Ook de uitbreiding van het industriegebied is bijna volledig gelegen in bosgebied en zal dus gecompenseerd moeten worden via een bosbehoudsbijdrage of een effectieve nieuwe ontbossing op een andere locatie in de gemeente. Hierbij moet vermeld worden dat een gedeelte van de uitbreiding van het bedrijventerrein als reservegebied wordt ingekleurd op het grafisch plan en dus in eerste instantie niet ontwikkeld wordt.

Het is omwille van de fasering van de realisatie van het RUP dat ook de ontbossing niet in één keer zal gebeuren. Deze worden doorgeschoven naar het vergunningenniveau. Het ontheffingsdossier zal gelijktijdig met het vergunningendossier worden ingediend. De gemeente zal, op het moment dat de stedenbouwkundige vergunning wordt opgemaakt en ingediend, nagaan op welke manier er gecompenseerd moet worden, geldelijk of een bebossing op een andere locatie. Ook de vergunningen die door de private investeerders worden aangevraagd, zullen op het niveau van de vergunningen moeten aantonen hoe de ontbossing zal gecompenseerd worden.

Het Agentschap voor Natuur en Bos van het Ministerie van Leefmilieu, Natuur en Energie zal deze dossiers steeds beoordelen en adviseren.

Voor ontbossingen van 3 ha en meer moet mogelijks een MER opgesteld worden.

In onderstaande tabel zijn de percelen die ontbost moeten worden terug te vinden met hun respectievelijke oppervlakten, de compensatiefactor en de te compenseren oppervlakte.

Nr.	Kadastrale percelen	Opp. (ha)	Compensatiefactor	Te compenseren opp.	Gewestplan
1	16b2	12a 16ca	1	12a 16ca	bosgebied
2	226b	5a 31ca	1	5a 31ca	bosgebied
3	222a	2ha 38a 36ca	1	2ha 38a 36ca	bosgebied
4	200b	41a 79ca	1	41a 79ca	bosgebied
5	227	9a 14ca	1	9a 14ca	bosgebied
6	224b	7a 79ca	1	7a 79ca	bosgebied
7	212	74a 55ca	1	74a 55ca	bosgebied
8	204	4a 77ca	1	4a 77ca	bosgebied
9	221c	49a 58ca	1	49a 58ca	bosgebied

10	221b	36a 04ca	1	36a 04ca	bosgebied
11	228f	78a 20ca	1	78a 20ca	bosgebied
12	214b	24a 25ca	1	24a 25ca	bosgebied
13	213	16a 32ca	1	16a 32ca	bosgebied
14	362	6a 78ca	1	6a 78ca	bosgebied
Totaal te ontbossen		6ha056a 04ca	Totaal te compenseren	6ha 05a 03ca	

Van deze totaal te ontbossen oppervlakte is een gedeelte aangeduid als reserveterrein voor de lokale bedrijvigheid. Deze zone zal dus pas aangesneden worden van zodra het eigenlijke bedrijventerrein volledig volzet is en er een behoefte kan aangetoond worden voor de aansnijding van het reserveterrein. Het reserveterrein neemt 2 ha in die in eerste instantie (en voor zo lang als mogelijk) niet zal ontbost worden.

Voor de eerste fase van de realisatie van het bedrijventerrein (fase A) wordt, inclusief voor de aanleg van de wegenis, 2ha 87a 55ca gekapt of ontbost. Het is bijgevolg niet nodig om een MER op te maken voor de realisatie van de eerste fase van Borgveld.



9 WATERTOETS

9.1 DECREET IWB

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (**decreet IWB**) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. De watertoets geeft uitvoering aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de opmaak van plannen, programma's en vergunningen, waarin wordt gesteld dat er bij eender welk nieuw initiatief geen schadelijk effect mag ontstaan of dat dit schadelijk effect zoveel mogelijk wordt beperkt en indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. Overeenkomstig het Decreet Integraal Waterbeleid dienen de beslissende overheden te onderzoeken of de betrokken activiteit een schadelijk effect op het watersysteem kan doen ontstaan dat vermijdbaar is.

De watertoets kan, met andere woorden, omschreven worden als het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de mogelijke schadelijke effecten van plannen, programma's of vergunningsbesluiten op het watersysteem. Doel is preventief te werk te gaan door reeds in een vroeg stadium het watersysteem mee te nemen in de afweging.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: *"ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".*

Elk nieuw initiatief waarvoor er een vergunning nodig is (een stedenbouwkundige, een milieuvergunning of een andere) en elk plan of programma, moet vóór de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden. Alleen wanneer er in geen geval schadelijke effecten voor water te verwachten zijn, zoals bij een jachtvergunning, dan zegt het gezond verstand dat de watertoets zonder voorwerp is.

Toont de watertoets aan dat het initiatief significante schade kan veroorzaken, dan moet men op zoek naar alternatieven of compenserende maatregelen. De beslissende overheid legt in de eerste plaats voorwaarden op om de schade te vermijden of zoveel mogelijk te beperken. Als dat niet kan, zal de beslissende overheid de maatregelen richten op herstellen van de schade. Voor schade in de categorie "infiltratie van hemelwater" of "ruimte voor water", bestaat een noodoplossing: waar herstel onmogelijk is, kan compensatie eventueel nog een oplossing bieden. Is er - in uitzonderlijke gevallen - geen aanvaardbaar alternatief of remedie mogelijk, dan zit er niets anders op dan de vergunning of de goedkeuring voor het plan of programma te weigeren.

9.2 WATERPARAGRAAF

Voor het plangebied werd **het watertoetsinstrument** op www.watertoets.be doorlopen. Dit instrument stelt ons in staat te onderzoeken of een project de watertoets doorstaat, dan wel of er zich mogelijk schadelijke effecten kunnen voordoen en een advies van de waterbeheerders aangewezen is. Het watertoetsinstrument werd gekoppeld aan het watertoets geoloket voor het raadplegen van de overeenkomstige watertoetskaarten. Het geoloket, ontwikkeld door het AGIV (www.gisvlaanderen.be), is op dit ogenblik nog in ontwikkeling. Het is dus mogelijk dat bepaalde watertoetskaarten nog niet correct getoond worden. De uitvoering van deze watertoets gebeurde dan ook op basis van de (project)gegevens zoals deze tot op heden beschikbaar zijn.

De verschillende watertoetskaarten zijn ter informatie weergegeven in de volgende paragraaf. Hieronder worden de belangrijkste vaststellingen en conclusies voor het plangebied weergegeven.

Richtlijn gewijzigd overstromingsregime

Er situeren zich geen waterlopen in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Het plangebied is gelegen in NOG-zone en is niet van nature overstroombaar.

Een positieve uitspraak over de vergunningsaanvraag is mogelijk indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Binnen de voorschriften wordt bepaald dat het hemelwater op het perceel opgevangen dient te worden. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Gewijzigde afstromingshoeveelheid

In het project worden een aantal van de bestaande gebouwen behouden en worden een aantal nieuwe gebouwen opgericht (o.a. uitbreiding sporthal). Ook de bestaande verharding wordt deels behouden, deels opgebroken en er wordt deels nieuwe verharding aangelegd (o.a. aanleg parking sporthal).

Aangezien er hier uitgegaan wordt van een structuurschets die vertaald wordt in een RUP en dus geen technische uitvoeringsdossiers, is het niet mogelijk om een correcte oppervlakte op te geven voor de bijkomende bebouwing en verharding. Wel kan er een schatting gemaakt worden daarvan. Hierbij wordt uitgegaan van een nieuwe parking van ongeveer 4.590,00 m², een bijkomende verharding in de vorm van de aanleg van nieuwe tennisterreinen van ongeveer 3.850,00 m² en een bijkomende overdekte rijpiste voor de ruitersport van ongeveer 1.775,00 m². De uitbreiding van de sporthal wordt niet aanzien als bijkomende verharding aangezien deze gesitueerd is op de huidige verharde parking. Door deze nieuwe infrastructuur bij elkaar op te tellen, komen we op een resultaat van meer van 0,1 ha. In die oppervlakte is dan nog

niet de bijkomende verharde oppervlakte van het bedrijventerrein (gebouwen en bijkomende wegen) mee geteld.

Het is dan ook aangewezen het advies in te winnen van de bevoegde adviesinstanties. Gezien in de voorschriften wordt opgenomen dat de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" van toepassing is, waarbij getracht wordt om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakte in verharde ondoordringbare oppervlakten door middel van het voorzien van de nodige ruimte voor waterinfiltratie en/of waterberging, kan gesteld worden dat de afstromingshoeveelheid slechts beperkt zal wijzigen.

Gewijzigd grondwaterstromingspatroon

Het project is gelegen in een type 2-gebied (matig gevoelig) voor wat betreft de grondwaterstromingsgevoeligheid.

Dat wil zeggen dat er bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet nagegaan worden wat de dimensies van de ondergrondse constructies zijn. Indien deze dieper dan 5.00 m gelegen zijn en een horizontale lengte van meer dan 100 m hebben, dient advies ingewonnen te worden.

Gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Het projectgebied is gelegen in infiltratiegevoelig gebied (Netebekken).

Zoals reeds gesteld bij de gewijzigde afstromingshoeveelheid, is de bijkomende oppervlakte verharding en bebouwing van enkel het gedeelte recreatie al meer als 1 ha en zal er dus advies moeten ingewonnen worden bij de bevoegde instanties.

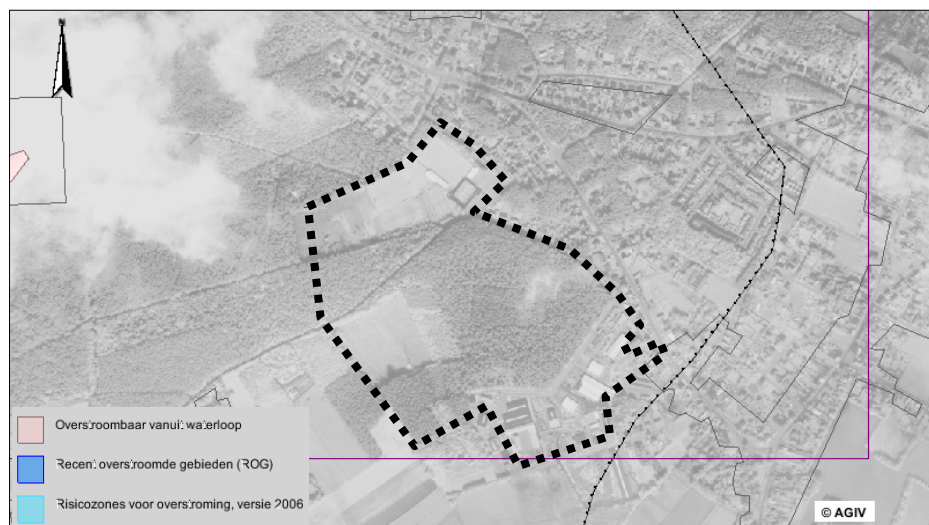
Conclusie

- Gezien de achterhaalde kartering als NOG, ROG en overstromingsgevoelig gebied;
- gezien een grote toename van de bebouwde oppervlakte;
- gezien de ligging in een matig gevoelig gebied wat betreft grondwaterstromingsgevoeligheid en gezien er slechts in beperkte mate een effect op het grondwaterstromingspatroon zal zijn;
- gezien een grote toename van de oppervlakte gebouwen en verhardingen, maar en beperkte te verwachten toename van de ondergrondse constructies;
- gezien de richtlijnen van de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen zijn;

kan gesteld worden dat er geen schadelijke effecten ten aanzien van het verlies van waterbergend vermogen zullen zijn. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient echter toch het advies van de bevoegde instanties aangevraagd te worden.

9.3 WATERTOETSKAARTEN

9.3.1 Risicozones voor overstromingen



NOG: van Nature Overstroombare Gebieden

De van nature overstroombare gronden zijn afgebakend op basis van de bestaande digitale bodemkaart. Daaruit kan worden afgeleid op welke gronden er zich in het verleden sedimenten hebben afgezet als gevolg van overstromingen. We spreken hier van een indicatie vermits deze kaart niet noodzakelijk het actueel overstromingsrisico weergeeft.

ROG: Recent Overstroomde Gebieden

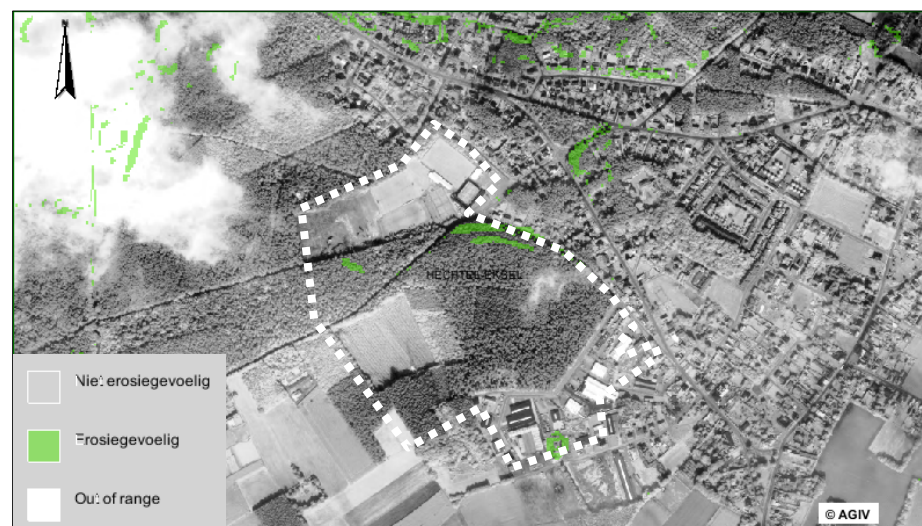
De ROG-kaart is een weergave van de gekende overstromingen die zich daadwerkelijk hebben voorgedaan in de periode 1988-2003. De ROG-kaart dient te worden beschouwd als een degelijke indicatie van de omvang van de overstromingsproblematiek in een bepaalde zone.

Risicozone: Op basis van de Hydrografische atlas 2003 (NOG, ROG en MOG-gemodelleerde overstroomde gebieden) en de topografische kaart zijn door de afdeling Water (AMINAL) de risicozones voor overstroming aangeduid. In het decreet worden risicozones omschreven als plaatsen die aan terugkerende en belangrijke

overstromingen blootgesteld werden of kunnen worden. Deze risicozones zijn eerder indicatief, waardoor de grenzen niet als een scherpe lokale grens beschouwd mogen worden en dus niet bruikbaar zijn tot op perceelsniveau. In het voorliggend stadium zijn de risicozones, die enkel de overstromingskansen op basis van de huidige toestand beschrijven, te onvolledig om een vergunningsbeleid op te baseren.

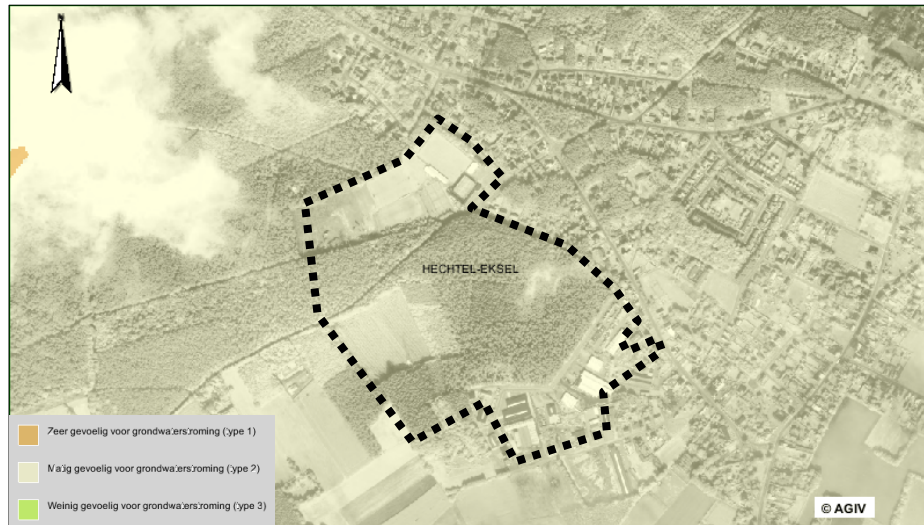
Het plangebied is niet gelegen in een NOG, ROG of risicozone voor overstromingen.

9.3.2 Erosiegevoelige gebieden



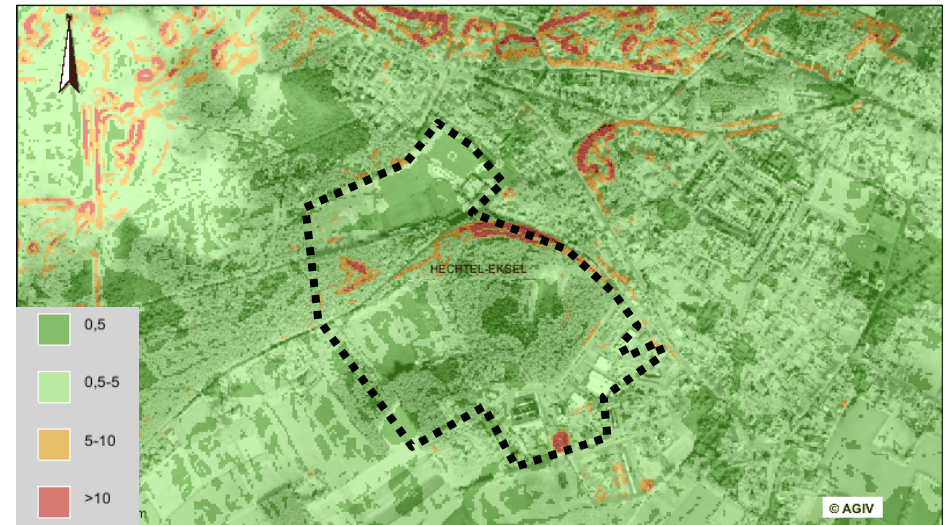
In het plangebied komen volgende kleine erosiegevoelige zones voor: ten zuiden en ten westen van de recreatiezone en in het zuiden van de KMO-zone.

9.3.3 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



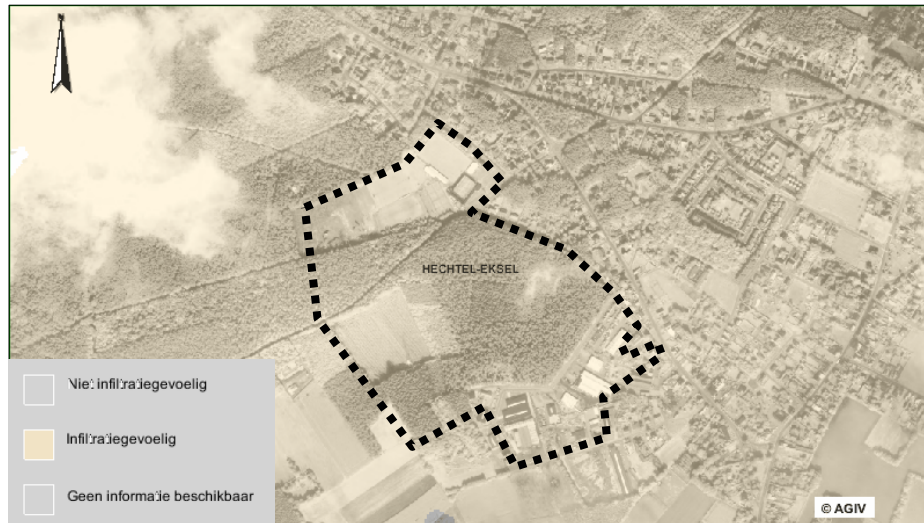
Het plangebied met haar onmiddellijke omgeving is gelegen in een matig gevoelige zone voor grondwaterstroming (type 2).

9.3.4 Hellingenkaart



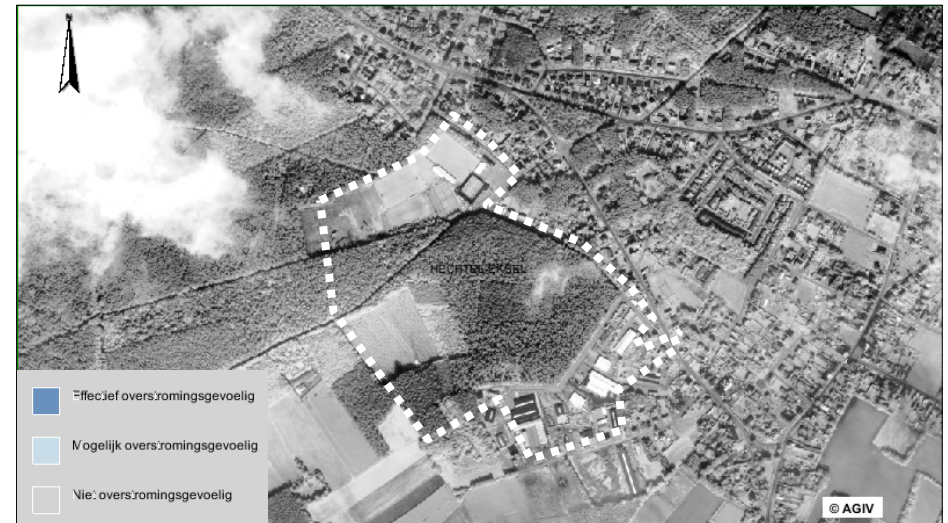
Het plangebied is vrij vlak gelegen met hellingsgraden tussen 0,5 en 5%. Ook de onmiddellijke omgeving vertoont dezelfde hellingsgraden. De punten waar hellingsgraden worden vastgesteld van 5% tot 10% en meer vallen samen de erosiegevoelige gebieden en situeren zich ten zuiden van de KMO-zone en ten zuiden van de recreatiezone (in het bosgebied tussen KMO- en recreatiezone).

9.3.5 Infiltratiegevoelige bodems



Het plangebied is aangeduid als infiltratiegevoelig gebied en is gesitueerd in het Netebekken.

9.3.6 Overstromingsgevoelige gebieden



Het plangebied noch de onmiddellijke omgeving is gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

9.3.7 Winterbeddingskaart



Het plangebied situeert zich niet in een winterbedding.

10 RUIMTEBALANS

Deze bestemmingswijzigingen leiden tot volgende ruimtebalans:

Bestemmingszone	Nieuwe toestand	Bestaande toestand
	RUP "Borgveld en recreatie"	Gewestplan
Zone voor lokale bedrijvigheid (Fase A: 14ha 10a 38ca waarvan 2ha 87a 55ca nieuw te realiseren) (Fase B: 1ha 93a 02ca)	16ha 03a 40ca	/
Industriegebied	/	12ha 15a 06ca
Zone voor lokale weg	3ha 34a 61ca	/
Gebied voor dagrecreatie	9ha 96a 50ca	8ha 47a 29ca
Gebied voor verblijfsrecreatie	65a 15ca	/
Bosgebied	18ha 38a 81ca	25ha 89a 15ca
Agrarisch gebied	/	34a 93ca
Woongebied	/	1ha 52a 04ca
	48ha 38a 47ca	48ha 38a 47ca

Volgende bestemmingszones zijn opgenomen in het plangebied: zone voor lokale bedrijvigheid, buffer (overdruk), zone voor lokale weg, verbinding voor langzaam verkeer (symbolische aanduiding in overdruk), structurerende groenas (indicatief), gebied voor dagrecreatie, gebied voor verblijfsrecreatie, zone voor bebouwing en verharde parkeerplaatsen (overdruk), bosgebied, hoogspanningsleiding (symbolische aanduiding in overdruk), barrière (symbolische aanduiding in overdruk).

De buffer (2ha 19a 22ca) maakt integraal deel uit van de zone voor lokale bedrijvigheid.

De verbinding voor langzaam verkeer maakt integraal deel uit van de zone voor lokale bedrijvigheid, het gebied voor dagrecreatie en het bosgebied.

De structurerende groenas maakt integraal deel uit van de zone voor lokale weg en de zone voor lokale bedrijvigheid.

De zone voor bebouwing en verharde parkeerplaatsen (3ha 98a 09ca) maakt integraal deel uit van het gebied voor dagrecreatie.

De hoogspanningsleiding maakt integraal deel uit van het gebied voor dagrecreatie en het bosgebied.

De barrière maakt integraal deel uit van de zone voor lokale weg.

11 LIJST MET OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN BINNEN DE GRENZEN VAN HET RUP

De voorschriften opgenomen in het Koninklijk Besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting van de ontwerp gewestplannen en gewestplannen voor het gewestplan Neerpelt-Bree, K.B. 22-03-1978:

- zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's,
- bosgebieden,
- gebieden voor dagrecreatie

worden volledig opgeheven en integraal vervangen door het van kracht geworden RUP "Borgveld en recreatie".

Conform artikel 132 § 5 worden ondervermelde bestaande en goedgekeurde verkaveling qua voorschriften, voor die delen die binnen de grenzen van voorliggend RUP liggen, integraal opgeheven en vervangen door het van kracht geworden RUP "Borgveld en recreatie":

- Borgveld (Steenoven):
7059/VMI – 0009/V/01

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Borgveld en recreatie"

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad om gevoegd te worden in de beraadslaging in zitting van 29 mei 2008.

De secretaris,

De burgemeester,

Marie-Louise Vankrunkelsven

Raf Truyens

Het college van burgemeester en schep en bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van: 9 juni 2008 tot en met 7 augustus 2008.

De secretaris,

De burgemeester,

Marie-Louise Vankrunkelsven

Raf Truyens

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad om gevoegd te worden in de beraadslaging in zitting van 25 september 2008.

De secretaris,

De burgemeester,

Marie-Louise Vankrunkelsven

Raf Truyens

TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Wijze van meten

Bebouwingsindex of bebouwingspercentage:	een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximumoppervlakte binnen de zonering aangeeft dat mag worden bebouwd ten aanzien van desbetreffende totale zoneringsoppervlakte. Verhardingen, opslag in open lucht, infiltratiebekkens worden niet beschouwd als bebouwing.
Begroeningspercentage:	een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn. Brandwegen uitgevoerd in grasdallen worden mee opgenomen in het begroeningspercentage.
Bouwhoogte:	de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend. De nokhoogte behelst tevens het dakvolume.
Bruto-vloeroppervlakte of bvo:	de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw.
Diepte van de gebouwen:	de diepte van de gebouwen wordt gemeten van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.
Verhardingspercentage:	een op plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat verhard mag zijn.

Artikel 2 Gehanteerde begrippen

Bedrijven:	materiële uiting van een economische activiteit. Een bedrijf is het gebouw of de 'inrichting' waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. De bedrijven zijn gevestigd in specifieke inrichtingen en kunnen gerangschikt
------------	---

Bestemming:	worden in verschillende categorieën: regionale bedrijven zijn bedrijven die omwille van de schaal en het werkingsgebied het lokale niveau overstijgen, lokale bedrijven hebben een verzorgend karakter ten aanzien van de omgeving en sluiten qua schaal aan bij de omgeving. de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De hoofdbestemming moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste de helft van de bruto-vloeroppervlakte (hoofdbestemming moet steeds minstens 50% van de bvo innemen); nevenbestemmingen zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Alle toegelaten nevenbestemmingen samen mogen niet meer dan 50% van de bvo innemen. Wanneer nevenfuncties niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden.
Bestemmingsverkeer:	verkeer dat op desbetreffende locatie moet zijn en die toegang verleent tot de aangelande percelen en gebouwen.
Bijgebouw:	bijgebouwen zijn vrijstaande constructies die niet aan het hoofdgebouw gekoppeld zijn.
Bouwdiepte:	toegelaten totale bouwdiepte voor hoofdgebouwen: de maat die de diepte aangeeft van de strook die binnen de bestemmingsgrenzen bebouwd mag worden.
Bouwlaag:	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op een gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd.
Diensten:	naar bestemmingen toe worden diensten aangeduid als activiteiten gericht op een dienstverlening (met een onmiddellijke en lokale tot regionale bediening) naar de bevolking (loketfuncties). Het betreft ondermeer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere.... Nachtbars en aanverwante activiteiten kunnen niet onder deze noemer gevat worden.
Dienstverlenende functies of diensten:	naar bestemmingen toe worden dienstverlenende functies aangeduid als activiteiten gericht op een dienstverlening (met een onmiddellijke en lokale tot regionale bediening) naar de bevolking waarbij het sociale aspect altijd aanwezig is. Strikt commerciële dienstverlenende functies zoals grootwinkelbedrijven, zijn uitgesloten; het kan enkel gaan om kleinschalige doelgroep-gerelateerde functies.
Gemeenschapsvoorzieningen:	dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter,

	lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, bejaardentehuizen, bungalows voor bejaarden, ...), voorzieningen zoals recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, Het betreft hier activiteiten die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. De idee van dienstverlening (de verzorgende sector) is steeds aanwezig.		
Groendak:	dak waarvan de dakbedekking hoofdzakelijk bestaat uit levende planten. Het gaat hier steeds om vegetatietechnische groendaken; dat wil zeggen dat ze door de mens bewust aangelegd worden en op korte termijn tot een mooi resultaat leiden. Extensieve groendaken zijn te vergelijken met begroeiingen van rotsen; ze vergen weinig tot geen onderhoud omdat de begroeiing die er op groeit beperkt is tot mossen, vetplanten en kruiden. Het gewicht van deze daken is geringer als dat van een intensief groendak (daktuin) waardoor ze meestal geen aangepaste dakconstructie vergen.		
Historische bouwstijl:	is een bouwstijl of architectuur die door het gebruik van materiaal, ornamenten en architecturale accenten uitdrukkelijk aansluit bij een bouwstijl die in het verleden kenmerkend was binnen een bepaalde periode.		
Hoofdbestemming:	zie bestemming.		
Hoofdgebouw:	het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Veelal is dit het gebouw met het hoogste volume, dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de bouwlijn bevindt.		
Infoborden:	borden waar informatieve gegevens over het gebied op staat.		
Inheemse beplanting:	beplanting die van oorsprong in het land zelf thuishoort.		
Kantoren:	ruimten waar "hoofdarbeid" wordt uitgevoerd. Het betreft ondermeer ruimten van banken, verzekeringsgroepen, immobielkantoren, vrije beroepen, studie- en adviesbureaus en anderen ...		
Kleine verbouwingen:	dit zijn verbouwingen die vrijgesteld zijn van de bemoeienis van een architect.		
		Kleinschalige handelsfuncties: Lessenaarsdak: Nieuwbouw: Nokhoogte: Onderhoudswerken: Passief recreatief medegebruik: Pand en perceel: Perceel:	een vestiging waar goederen, diensten en energie gekocht en verkocht worden en dit op schaal van de lokale economie. dakvlak bestaande uit één hellend dakvlak met een hellingspercentage tussen 20° en 30° en één rechte zijde aan de meeste zuidelijke zijde van het gebouw of uit twee hellende dakvlakken waarbij één dakvlak een hellingspercentage tussen 20° en 30° heeft en het dakvlak aan de meest zuidelijke zijde van het gebouw een hellingspercentage tussen 60° en 90°. wanneer een constructie volledig of grotendeels opgebouwd wordt, of wanneer werken uitgevoerd worden die hiermee gelijkgesteld kunnen worden, betreft het nieuwbouw. Een uitbreiding van constructies met 100% of het verbouwen waarbij minder dan 60 % van de bestaande gevels behouden wordt, wordt beschouwd als nieuwbouw. de hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen. onderhouds- of instandhoudingwerken zijn werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. gebruik van een bestemmingszone dat ondergeschikt is aan de hoofdbestemming in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie en dat in functie staat van openlucht recreatie en -vrijtijdsbesteding die geen overlast voor de omgeving met zich meebrengt op vlak van vervuiling, lawaaihinder en overbevolking, zoals wandelen, fietsen, mountainbiken, ... de verwijzing naar pand en perceel is gekoppeld aan de toestand zoals aangeduid op het kadasterplan dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De voorschriften zijn gekoppeld aan de op plan aangeduide percelen. een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan.

Perceelsgrens:	een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.
Het plan:	het bestemmingsplan van het plangebied.
Reclamepanelen/-borden:	borden waar commerciële informatie op staat met het oog op winst maken voor de onderneming die de reclame maakt.
Rooilijn:	deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.
Streekeigen beplanting:	beplanting die van oorsprong niet enkel in het land zelf thuishoort, maar van oorsprong ook in de streek aanwezig is.
Verantwoord groenbeheer:	het beheer van groenelementen van diverse aard op een dusdanige wijze dat deze elementen een maximale bijdrage kunnen leveren aan de ecologische waarde van het gebied waarin zij zich bevinden.
Verbouwingen:	wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.
Verharding:	behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.
Vernieuwbouw:	vernieuwbouw of wederopbouw betreft de heropbouw van constructies na afbraak (dezelfde planbasis en opbouw).
Vloeroppervlakte:	de oppervlakte, gemeten op de uiterste buitengrens van een bouwwerk, van alle bovengrondse volwaardige bouwlagen van een gebouw.
(Voor)gevellijn:	locatie waar de voorgevel van het hoofdgebouw ingeplant wordt.
Wadi:	waterafvoer door infiltratie – ondiepe open infiltratiekom die wordt voorzien met infiltratiebed (goed doorlatende laag met veel poriënruimte).
Woningen:	woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen. Deze kunnen gevat zijn in eengezinswoningen,

meergezinswoningen, appartementen, studio's, kamerwoningen.	
Woonerfontsluitingsweg:	een weg waarvan de hoofdfunctie verblijven en toegang verlenen tot de aanpalende percelen is. De verblijfsfunctie primeert op deze weg. De weg kent enkel bestemmingsverkeer; het overige verkeer wordt geweerd. De snelheid op deze wegen wordt zeer laag gehouden; de inrichting van de weg dwingt een lage snelheid af. Op deze wegen komen de verschillende weggebruikers gemengd voor.
Zone:	een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.
Zoneringsoppervlakte:	grafisch gemeten oppervlakte van één zone.

Artikel 3 Bepalingen in verband met de bestemmingen

Overgangsbepaling

Wanneer een bestaande, vergunde bestemming strijdig is met het plan kunnen enkel kleine verbouwingen, onderhouds- en instandhoudingwerken toegelaten worden.

Onbebouwde gronden

Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van vergunde werkzaamheden die kaderen in de aanleg van het bedrijventerrein en de recreatiezone of de bouw van daaraan verbonden infrastructuur. Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van dergelijke vergunde werkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Reclame inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

Artikel 4 Bepalingen voor alle gebouwen in het plangebied

Elke verbouwing of nieuwbouw in het plangebied moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie.

Het onderzoek van de geslaagdheid van de contextuele inpassing wordt onder meer gebaseerd op:

- de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project,
- de ruimtelijke draagkracht,
- de relatie tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend).

Artikel 5 Bepalingen in verband met intensief ruimtegebruik

Op het bedrijventerrein wordt intensief ruimtegebruik nagestreefd. Wanneer bij een bouwaanvraag een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, dient het intensief ruimtegebruik aangetoond te worden. Hieronder wordt niet-limitatief een aantal mogelijkheden om intensief en efficiënt ruimtegebruik na te streven aangehaald:

- in de hoogte bouwen,
- aaneengeschaald bouwen,
- verstandig omspringen met uitbreidingsreserves (geplande en wenselijke uitbreidingen op middellange en lange termijn kunnen indicatief aangeduid worden op plan),
- integreren bedrijfswoning in bedrijfsgebouw,
- bundelen van functies,
- ...

Artikel 6 Bepalingen in verband met beplanting

Onder inheemse of streekeigen struiken of bomen worden de volgende soorten verstaan:

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| ▪ Spaanse Aak of Veldesdoorn | ▪ Haagbeuk |
| ▪ Klimop | ▪ Rode Kornoelje |
| ▪ Wilde Liguster | ▪ Eénstijlige Meidoorn |
| ▪ Grove den | ▪ Brem |
| ▪ Ratelpopulier of Esp | ▪ Beuk |
| ▪ Sleedoorn | ▪ Hulst |
| ▪ Zomereik | ▪ Wintereik |
| ▪ Sporkehout of Vuilboom | ▪ Schietwilg |
| ▪ Schietwilg | ▪ Bittere Wilg |
| ▪ Kraakwilg | ▪ Amandelwilg |
| ▪ Katwilg | ▪ Gewone Vlier |
| ▪ Wilde Lijsterbes | ▪ Zwarte Els |
| ▪ Winter- of Kleinbladige Linde | ▪ Ruwe Berk |
| ▪ Zomer- of Grootbladige Linde | ▪ Hazelaar |
| ▪ Gewone Esdoorn | ▪ Boswilg |

Bestaande groenelementen moeten maximaal behouden worden en geïntegreerd worden met de rest van de beplanting.

Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken, ...) in de omgeving van deze groenelementen mogen het verder leven van deze groenelementen niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten.

Artikel 7 Bepalingen in verband met het waterbeleid

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van het gebied, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstroming zijn toegelaten voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. De in de overige artikels genoemde werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen niet doet afnemen.

Om geen bijkomend afvoerdebit te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakte in verharde ondoordringbare oppervlakten moet binnen het plangebied de nodige ruimte voorzien worden voor waterinfiltratie en/of waterberging; alle hemelwater/oppervlaktewater moet volledig infiltreren binnen het plangebied zoals aangeduid op het grafisch plan, zonder afvoer naar buitenaf.

Voor terreinen met een verharding van meer dan 1.000 m² moet er een opvang en buffering van hemelwater op het terrein voorzien worden.

Bij het uitvoeren van bergings- en infiltratiemaatregelen wordt voor nieuwe structuren steeds gekozen voor open waterstructuren zoals grachten, vijvers, wadi's,

Voor openbare wegen, daken en andere verharde oppervlakten zijn volgende maatregelen verplicht:

- aanleg van gescheiden stelsel voor nieuwe infrastructuur en maximaal nastreven van een gescheiden stelsel voor bestaande infrastructuur;
- hergebruik van hemelwater; indien dit mogelijk is, wordt er in eerste instantie de maximale infiltratie van hemelwater vooral afkomstig van daken beoogd, afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de grond en in tweede instantie de infiltratie of buffering van hemelwater afkomstig van andere verharde oppervlakten.

Artikel 8 Bepalingen in verband met de architectuur

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn.
Iedere constructie of groepsconstructie dient op architecturaal vlak in harmonie te zijn met de omgeving en dienen tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen door onder meer een gepast gebruik van de aard en de kleur der materialen. De waardevolle elementen in het landschap mogen niet verstoord worden.
Alle van buitenaf zichtbaar blijvende gevels zullen uitgevoerd worden in materialen die esthetisch verantwoord kunnen worden en aangepast zijn aan het kader van het gebouw of de omgeving.
Alle gevels moeten als volwaardige gevels beschouwd en gerealiseerd worden.
De architectuur dient zoveel mogelijk te voldoen aan de principes van duurzame, milieuvriendelijke energie volgens de best beschikbare techniek.

Bakens ter ondersteuning van de voorzieningen binnen het domein, zoals GSM-masten, windmolens indien deze als een gemeenschappelijk initiatief binnen het lokaal bedrijventerrein opgericht worden, uitkijktorens, ... zijn mogelijk, mits landschappelijke inpassing.

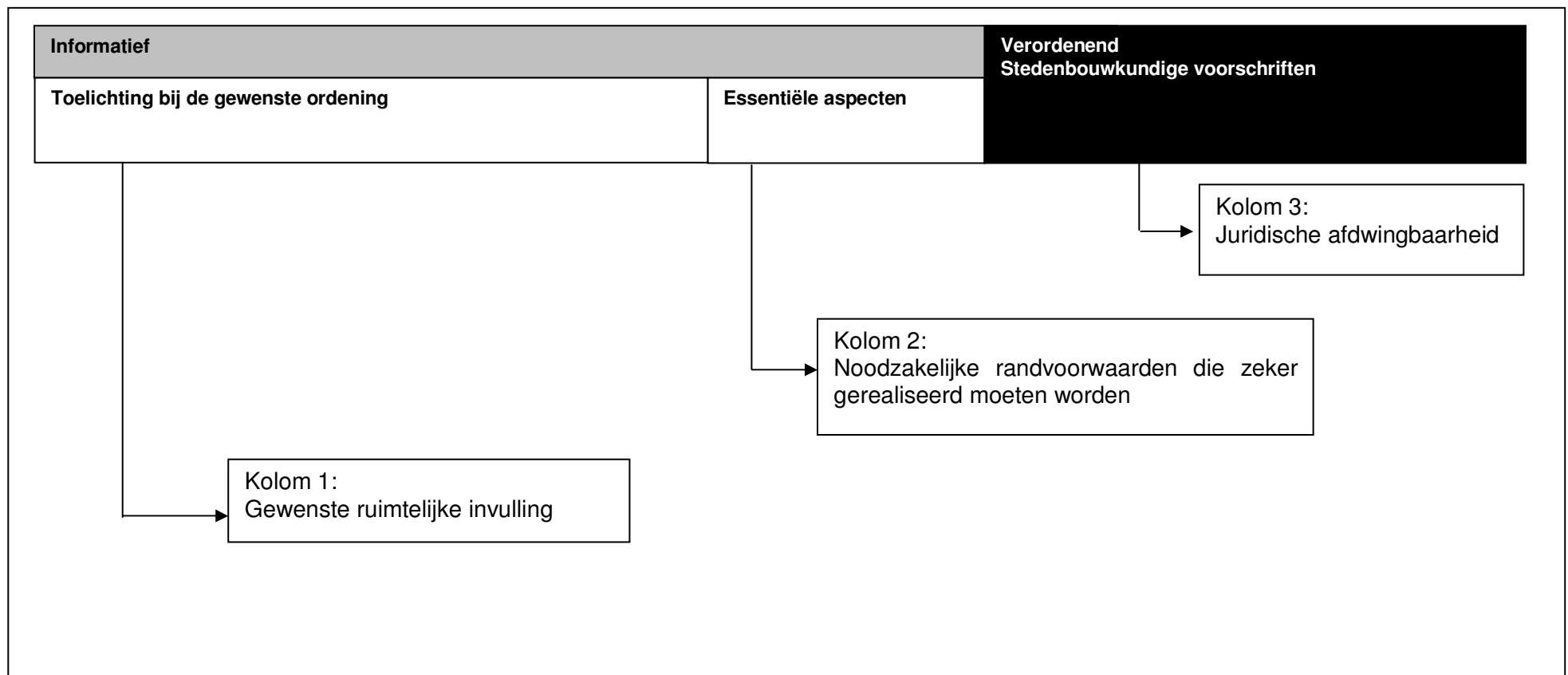
Artikel 9 Bepalingen in verband met het voorkooprecht

Het recht van voorkoop, zoals bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, is van toepassing op de gehele zone. In uitvoering van artikel 63 van het decreet wordt de volgorde voor de toepassing van het voorkooprecht vastgesteld als volgt:

1. de gemeente Hechtel-Eksel.

2 Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones

Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende bestemmingszones. Elke zone heeft een herkenbare bladschikking, ingedeeld in drie kolommen. In de eerste kolom wordt een inhoudelijke toelichting gegeven. In kolom twee zijn de essentiële inhoudelijke aspecten opgenomen die belangrijk zijn om het beoogde te realiseren. Deze twee kolommen hebben een toelichtende en richtinggevende functie. In de derde kolom worden de stedenbouwkundige voorschriften en dus het juridische en bindend aspect opgenomen.

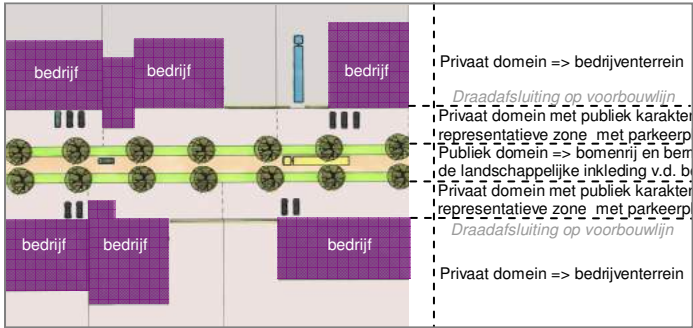


Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid voor de vestiging en werking van lokale bedrijven. De bedrijvigheid kan slaan op productie, verwerking, vervoer, distributie, opslag, voorraadbeheer, Uiteraard kunnen de bestaande bedrijven in de KMO-zone behouden worden. De uitbreiding van het bedrijventerrein is enkel bedoeld voor de vestiging van bedrijven die momenteel zonevreemd gelegen zijn en dus geherlokaliseerd moeten worden. De vestiging van in omvang beperkte private commerciële (met een handelsfunctie) en dienstverlenende bedrijven (zoals bijvoorbeeld een bank of een verzekeringskantoor) is niet wenselijk. Gemeenschapsvoorzieningen of dienstverlenende bedrijvigheid die uitgaat van een overheidsinstantie zoals de gemeente Hechtel-Eksel (gemeentelijk containerpark of gemeentelijke werkplaats), zijn wel mogelijk binnen deze bestemmingszone. 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. In het kader van een duurzaam bedrijventerrein en intensief ruimtegebruik moeten gemeenschappelijke voorzieningen aangemoedigd worden. Daarom wordt het ook toegelaten om twee gemeenschappelijke parkings in te richten binnen deze zone. De manier waarop deze parkings ingericht moeten worden, wordt hieronder verder weergegeven.	- Lokaal bedrijventerrein. - Commerciële en dienstverlenende bedrijven niet toelaten. - Bedrijfswoning toelaten. - Aanleg gemeenschappelijke parkings. - Hinderlijke bedrijven en	Artikel 10 Zone voor lokale bedrijvigheid LB Dit gebied is bestemd voor de vestiging en werking van bestaande lokale bedrijven die geherlokaliseerd moeten worden omwille van hun zonevreemdheid. Bestaande bedrijven die reeds in de KMO-zone Borgveld gelegen zijn, kunnen behouden worden en uitbreiden. 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. Bestaande woningen kunnen behouden worden indien zij in relatie staan tot het bedrijventerrein. De aanleg van twee gemeenschappelijke parkings is toegelaten. De bedrijven mogen geen abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-,

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	Seveso-bedrijven weren.	geur- en trillingshinder 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, 1^{ste} 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.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Aangezien de uitbreiding van het bedrijventerrein kadert in het opvangen van de zonevreemde bedrijven die geherlokaliseerd moeten worden, is het slechts mogelijk om, na een uitgebreid behoefteonderzoek (zoals in de toelichtingsnota beschreven), de effectieve oppervlakte daarvoor aan te duiden als bijkomend lokaal bedrijventerrein. De gemeente is echter van mening dat er ook in de toekomst nog een beperkte uitbreiding mogelijk moet zijn om bedrijfjes in op te vangen die de komende jaren misschien nog zullen opstarten in Hechtel-Eksel en die na verloop van tijd misschien ook een locatie nodig zullen hebben op een bedrijventerrein. Daarom wordt er geopteerd om van de 5 ha die de gemeente maximum mag uitbreiden een gedeelte als reserveterrein aan te duiden en te stellen dat eerst de oppervlakte waar momenteel behoefte voor is, volledig ingevuld moet worden vooraleer de reservezone mag aangesneden worden. Om grondspeculaties te voorkomen, wordt ook opgelegd dat als een perceel niet bebouwd wordt binnen afzienbare tijd na toekennen van de vergunning, dit perceel automatisch als reserveterrein beschouwd wordt en dus niet meer mag aangesneden worden vooraleer de andere percelen volledig ingenomen (bebouwd) worden. 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,	- Reserveterrein aanduiden. - Bebouwen binnen 5 jaar na afleveren stedenbouwkundige vergunning. - Intensief ruimtegebruik. - Maximum perceelsgrootte 50 are. - Realisatie van een compacte bedrijvenzone.	Deze grafisch zone wordt opgesplitst in een zone A en een zone B. Daarbij mag de zone B slechts aangesneden worden indien zone A volledig bebouwd is. Indien een perceel binnen de 5 jaar na het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning niet bebouwd is, wordt het opgenomen in zone B. Onderstaande voorschriften gelden zowel voor zone A als voor zone B. Er wordt gestreefd naar intensief ruimtegebruik conform "Artikel 5" van dit RUP. Stedenbouwkundige vergunningen 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 "Artikel 11 Buffer (overdruk)"; ▪ de ontstane loten mogen niet groter zijn dan 5.000 m², 30% van de bestemmingszone mag hier van afwijken tot een maximum van 12.500 m²

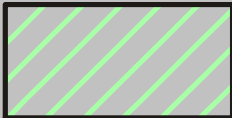
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ordening		
Er wordt uitgegaan van een halfopen bebouwingstypologie die kan evolueren naar een gesloten typologie. Indien echter gebouwd wordt over de volledige perceelsbreedte moet het bedrijf daarvoor 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 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. Hieronder een sfeerbeeld over de gewenste bebouwingstypologie.	- Representatieve bedrijvenzone. - Maximaal streven naar gekoppelde bebouwing. - Bouwhoogte en marge. - Dakvorm bepalen. - Kwaliteitsvolle architectuur.	kavelgrootte. 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 bedrijfsperceel 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.

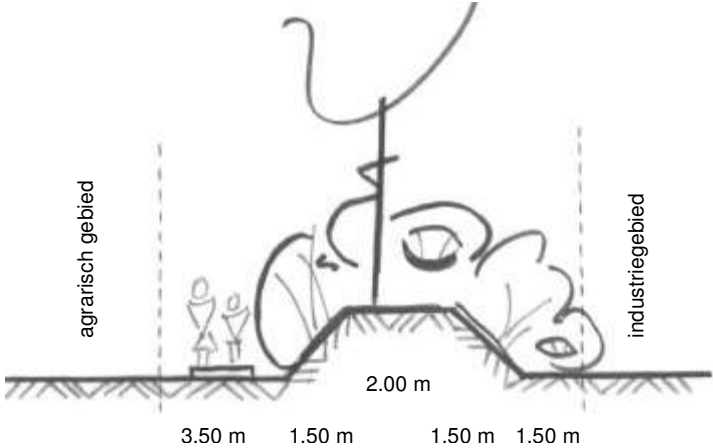
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 Om een ordelijk en een ruimtelijk verantwoord straatbeeld te verkrijgen, wordt er op het grafisch plan een bouwlijn aangebracht. De zone vóór deze bouwlijn is enkel bestemd voor toegangen, parking en groenvoorzieningen, met verbod op het plaatsen van perceelsafsluitingen 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 semi-publieke ruimte. De ruimte tussen de bouwlijn en rooilijn moet voor alle percelen op een zelfde wijze ingericht worden. In deze ruimte kan geparkeerd worden.	- Bouwlijn vastleggen. - Toelaten tot het vooruitbouwen t.o.v. de voorbouwlijn voor een bepaald percentage van de gevelbreedte. - Gelijkvormige invulling van strook tussen rooilijn en bouwlijn opleggen.	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.

Informatief Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
 Het is verder ook mogelijk, zoals eerder vermeld bij de algemene bepalingen, 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	- Afsluitingen op de voorbouwlijn. - Richtlijnen m.b.t. kwalitatieve afsluitingen.	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.

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ordening (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 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 allerhande 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.	- Opvang hemelwater en buffering via wadi's en infiltratiebekkens verplichten. - Inrichting van de rand van bedrijfsperven richten op de omgeving en de bestaande en gewenste groenstructuren. - Verplicht groen dak. - Bouwlijn t.a.v. buffer	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 stedenbouwkundige vergunning op een bedrijfskavel. Om de aanleg van de groenbeplanting te garanderen, stort 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. 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.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
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 conform "Artikel 8": visuele afscherming van de visueel hinderlijke gebouwen en parkings; representatieve bedrijfsgebouwen en zichtlocaties worden extra architecturaal benaderd door 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. Om tegemoet te komen aan de bezwaarschriften die geuit werden met betrekking tot de uitbreiding van het bedrijf GILCO, worden voor dat specifieke perceel strengere maatregelen opgenomen inzake bouwhoogte en materiaalgebruik. Inzake materiaalgebruik is het wenselijk dat er een gebouw in houtskeletbouw opgericht wordt (de activiteit die het bedrijf zelf uitoefent!) en dat deze nieuwe opslagruimte min of meer het uitzicht heeft van een tiendenschuur zodat de buurt niet uitkijkt op een industrieal.	vastleggen. - Bedrijfswoningen toelaten met verplicht terras. - Reclamevoorzieningen beperken, uithangborden ordenen. - Specifieke bepalingen voor GILCO.	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. 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 geveloppervlak; ▪ 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. Specifiek voor perceel 395b2 gelden volgende voorschriften: ▪ de bouwhoogte is maximum 5.00 m; ▪ het materiaalgebruik moet aansluiten op het materiaalgebruik in de residentiële omgeving van het perceel; ▪ er mogen geen industriële materialen gebruikt worden; ▪ de activiteit wordt op dit perceel beperkt tot opslag van hout.
Bepalingen met betrekking tot het beheer De groenvoorzieningen, wadi's en infiltratiebekkens moeten beheerd worden volgens de principes van een verantwoord groenbeheer.	- Groenvoorzieningen ecologisch beheren.	De voortuinstronken moeten op een kwaliteitsvolle wijze beheerd worden. De groenvoorzieningen, wadi's en infiltratiebekkens moeten op een ecologische wijze beheerd worden.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Algemene bepalingen 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.	- Aanleg van een permanente buffer.	Artikel 11 Buffer (overdruk)  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.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Het bestaande bosgebied wordt zoveel mogelijk gevrijwaard als buffer naar het aanliggende woongebied van de Heuvelstraat. Dit wordt aangevuld en versterkt met een nieuwe buffer van 10.00 m breed tussen het bedrijventerrein enerzijds en het agrarisch gebied, het bosgebied en het woongebied anderzijds. Ter hoogte van het woongebied gaat het om bestaande bedrijfsgebouwen en bestaande woningen waarbij de bedrijfsgebouwen vaak zeer kort bij de perceelsgrenzen zijn opgericht en er weinig tot geen ruimte meer vrij is voor een degelijke buffer. De bestaande, vergunde bedrijfsgebouwen kunnen hier behouden worden in hun huidige toestand, maar er kan geen uitbreiding in de buffer plaatsvinden. Enkel kleine verbouwingen en onderhoudswerken kunnen nog toegelaten worden. Indien de vergunde gebouwen vernield worden door brand of dergelijke, mogen ze wel opnieuw opgebouwd worden. Voor het bedrijf Gilco werd, in kader van het RUP Zonevreemde Bedrijven, een onderzoek uitgevoerd en een voorontwerp opgemaakt. Dit RUP werd echter nog niet goedgekeurd. Het	- Breedte buffer 10.00 m.	De breedte van de buffer is af te lezen op het grafisch plan.

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ordening voorontwerp van bestemmingsplan voor Gilco wordt hier wel in overgenomen. De volledige bedrijfsruimte wordt mee opgenomen in de zone voor lokale bedrijvigheid. Er wordt een buffer voorzien die gedeeltelijk 10.00 m breed is, conform de rest van de bufferzone, en gedeeltelijk 5.00 m. Het smalle gedeelte van de bufferzone is in feite een bevestiging van een bestaande houtkant die een buurtweg begeleidt. Indien de buffer hier breder wordt gemaakt, is de vrije afstand tot het gebouw niet meer conform de brandveiligheid. Daarom wordt hier geopteerd voor een iets smallere buffer. Dit is mogelijk aangezien het bedrijf weinig tot geen milieuhinder met zich meebrengt en de buffer dus voornamelijk een visuele afscherming moet bieden. Ter hoogte van de toegang tot het bedrijventerrein in de KMO-zone wordt een smalle buffer van 5.00 m voorzien aangezien het bosgebied hier nog door de lokale weg mét structurerend groen van de KMO-zone wordt afgesloten. 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 	- Dichte structuur, permanent en gelaagd. - Talud 1.50 m hoog. - Geen bebouwing toelaten.	De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand. 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. 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.

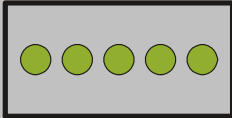
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
jaar door een goede buffer aanwezig. 1. Alle werken die nodig zijn om de hoofdbestemming als buffer te realiseren. 2. Alle werken, handelingen, functiewijzigingen, inrichtingen en voorzieningen die nodig of nuttig zijn voor het instandhouden, het beschermen het herstellen en het ontwikkelen van natuur en landschapswaarden moet mogelijk zijn. 3. Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken (toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, ...), natuureducatie (informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten, ...) en recreatief medegebruik (zitbanken, picknicktafels, vuilbakken, ...) moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. 4. Kleinschalige infrastructuur gericht op de ondergeschikte functie van natuureducatie of recreatief medegebruik. 5. De aanleg van onverharde of verharde paden voor niet-gemotoriseerd recreatief verkeer (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. 6. Het herstellen, de heraanleg of het verplaatsen van bestaande openbare wegenis en bestaande leidingen moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. 7. De bestaande bouwvolumes die binnen de bufferzone gesitueerd zijn, kunnen behouden worden. Hieraan kunnen instandhoudingswerken en verbouwingswerken gebeuren. Indien het gebouw afgebroken wordt, kan het niet meer mogelijk zijn om binnen de bufferzone een nieuw bedrijfsgebouw op te richten. 8. Een gemeenschappelijke wadi of andere gemeenschappelijke maatregelen in functie van opvangen en bufferen van overtollig hemelwater kunnen aangelegd worden binnen de bufferzone.	- Enkel activiteiten voor de inrichting en het beheer van de natuur zijn 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; 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. vergunningsplichtige instandhoudingswerken en ver- en herbouwingswerken zijn enkel binnen bestaande bouwvolumes zoals omschreven in het decreet betreffende de bestaande en behoorlijk vergunde bouwvolumes in functie van bedrijvigheid toegelaten. 8. het aanleggen, inrichten en onderhouden van wadi's, infiltratiebekkens en grachten in functie van het opvangen en bufferen van regenwater; deze infrastructures 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.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
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 perceelsdelen, noch op de grens tussen de verschillende bestemmingszones.	- Geen afsluitingen.	De verschillende perceelsdelen van de buffer mogen niet gescheiden worden door de plaatsing van afsluitingen of hekwerk. Er mogen evenmin afsluitingen of hekwerk geplaatst worden tussen het agrarisch gebied of het bosgebied en de buffer. 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.
Bepalingen met betrekking tot het 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.	- Beheer door de gemeente Hechtel-Eksel of representatieve vereniging.	Het beheer van de verschillende delen van de buffer (perceelsdelen) wordt na aanleg overgedragen aan één enkele beheerder. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid voor de aanleg en het onderhoud van openbare wegen voor de erfontsluiting van de bedrijfsperven van het bedrijventerrein. Doorgaand verkeer is niet toegelaten.	- Lokale wegen.	Artikel 12 Zone voor lokale weg LW Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de lokale weg.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing De inrichting van wegen is moet gericht worden op de vooropgestelde wegcategorisering alsook inspelend 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.	- Inrichting volgens de wegcategorisering als lokale weg. - Nieuwe wegen aanleggen met open gracht. - Hoogstammige bomen in zachte berm.	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 en maatregelen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van de bedrijvenszone toegelaten. Bij de aanleg van nieuwe wegen moet de afwatering van de verharde oppervlakten van het openbaar domein geleid worden naar open grachten die in de niet-verharde berm langs de wegen aangelegd worden. 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.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Algemene bepalingen 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. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden. De pijlen sluiten altijd aan op de bestaande buurtwegen zoals opgenomen in de atlas der buurtwegen of op de bestaande, oude kerkepaden zoals bijvoorbeeld helemaal in het zuiden van het bedrijventerrein. Dat pad sluit aan op het Lochter-kerkpad dat verder (buiten het plangebied) doorloopt tot aan de Pundershoekstraat.	- Fijnmazig netwerk realiseren.	Artikel 13 Verbinding voor langzaam verkeer (symbolische aanduiding in overdruk)  Deze verbinding duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een lokale verbinding voor langzaam verkeer aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing De inrichting van deze verbindingsweg moet bestaan uit verhardingsmaterialen die verzoenbaar zijn met de inrichting van de buffer 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.	- Verhardingsmaterialen verzoenbaar met rijcomfort en functie buffer. - Natuurlijke afwatering. - Minimale breedte.	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. 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.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot het beheer De wegen worden aangelegd en beheerd door één beheerder. De aanleg en het beheer van de bermen en de aanplanting van de bomen wordt bepaald in onderling overleg met de beheerder van de buffer en het natuurgebied dat grenst aan het regionale bedrijventerrein.	- Inrichting en beheer van de bermen en natuurlijke elementen door beheerder natuurreservaat en buffer.	De inrichting en het beheer van de bermen van de openbare wegen zijn gericht op het creëren van een kwaliteitsvol en eenvormig beeld en het stimuleren van ecologische verbindingen.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Algemene bepalingen Binnen de grenzen van het plangebied is het gewenst om structurerende groenassen in te richten die zowel het bedrijventerrein als het recreatiegebied integreren in het landschap. Bestaande waardevolle groenelementen kunnen hiervoor aangewend worden. Bovendien wordt in de structuurschets en in het gebied voor dagrecreatie aangegeven dat de terreinindeling vorm gegeven moet worden door groenelementen zodat de verschillende activiteiten van eenzelfde soort (recreatie) op een landschappelijke manier toch in zekere mate van elkaar gescheiden worden.	- Behoud en realisatie van nieuwe lineaire kleine landschapselementen.	Artikel 14 Structurerende groenas (indicatieve aanduiding)  De grafische aanduiding geeft indicatief het tracé weer voor het ontwikkelen van lineaire kleine landschapselementen met streekeigen soorten.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Om de realisatie van de houtkant en de optimale bescherming ervan te verwezenlijken, moeten er beperkende maatregelen opgelegd worden voor de nieuwe infrastructuur en moeten er beschermende maatregelen opgelegd worden voor de houtkant zelf.	- Beperkende maatregelen t.a.v. infrastructuur. - Beschermende maatregelen t.a.v. houtkant zelf.	De grafische aanduiding is indicatief en geeft enkel aan dat in de directe omgeving (10.00 meter aan weerszijde van de indicatieve aanduiding) het ontwikkelen van lineaire kleine landschapselementen verplicht is, zonder deze vast te leggen noch qua vormgeving, noch naar aantal en maatvoering toe. De structurerende groenassen dienen te voldoen aan volgende voorwaarden: ▪ zij dienen het terrein te structureren in compartimenten; ▪ zij dienen beeldbepalend te zijn; ▪ zij dienen qua plantkeuze in overeenstemming te zijn met de lineaire kleine landschapselementen van het aanliggende landschap. De plantspiegel waarbinnen de lineaire kleine landschapselementen ontwikkeld worden, dient van die aard te zijn dat een duurzame levensgroei van desbetreffende beplanting gegarandeerd wordt. Flankerende maatregelen ter bescherming van de lineaire kleine landschapselementen tegen gemotoriseerd verkeer zijn verplicht.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		De volgende beperkende maatregelen worden opgelegd: - er mogen geen gebouwen of andere architecturale constructies, of toegangen worden voorzien in een straal van 2.00 m gemeten vanuit de boomstammen; - binnen een straal van 1.00m rond de boomstam mogen enkel waterdoorlatende verhardingsmaterialen gebruikt worden. - op alle bouwaanvragen moet de structurerende groenas met zijn juiste plaats vermeld worden; - in elk bestek voor wegenis, riolering, waterleidingen, elektriciteit, telefoon en private bouwwerken dienen de nodige beschermende maatregelen genomen te worden. Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze lineaire kleine landschapselementen mogen het verder leven van desbetreffend landschappelijke lineair element niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten. Alle nodige voorzorgsmaatregelen zijn verplicht en moeten omstandig omschreven worden in de stedenbouwkundige vergunning. Algemeen dienen de volgende beschermende maatregelen genomen te worden: - er mogen geen materialen of machines worden gestapeld binnen de horizontale kruinprojectie; - tijdens bouwwerkzaamheden moet de structurerende groenas binnen de horizontale kruinprojectie worden afgerasterd ter bescherming; - binnen de horizontale kruinprojectie mogen geen sleuven of bedradingen in de lucht worden aangebracht; - bij eventuele beschadiging moet de wonde glad gesneden en ingestreken worden met beschermende en ontsmettende middelen; - binnen de horizontale kruinprojectie mogen geen ophogingen of afgravingen gebeuren; - ondoordachte snoeiingen mogen niet worden uitgevoerd.
Bepalingen met betrekking tot het beheer Het beheer moet uitgevoerd worden in overeenstemming met het beheer van de aangrenzende bosgebied en dit in overleg met de beheerder van het bosgebied.	- Realisatie en beheer door de gemeente Hechtel-Eksel of representatieve vereniging.	Het beheer van de verschillende structurerende groenassen wordt na aanleg overgedragen aan één enkele beheerder. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Algemene bepalingen 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 infrastructuren zoals een eigen kantine, kleedkamers, Naast deze terreinen in open lucht, is de gemeentelijke sporthal het belangrijkste element in deze zone. Het bestaande gebouw wordt uitgebreid met een nieuw gedeelte.	- Dagrecreatie.	Artikel 15 Gebied voor dagrecreatie Het gebied is bestemd voor dagrecreatie.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing De terreinen in deze zone worden ingericht als sport- en spelterreinen voor recreatieve en sportieve doeleinden in open lucht. Bouwiniciatieven moeten, net zoals bij de KMO-zone, gekenmerkt worden door een intensief ruimtegebruik. Nieuwe gebouwen zullen daarom zoveel mogelijk geclusterd worden aan of nabij de bestaande bebouwing. Harde infrastructuur worden bovendien ook zoveel mogelijk bij deze bebouwingsstructuren geclusterd. Verhardingen zijn alleen toegelaten als onderdeel van de uitrusting	- Inrichting sport- en spelterreinen. - Bebouwing enkel in daartoe aangeduide zones. - Clustering bebouwing en harde	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. In deze zone mogen geen gebouwen, constructies of parkeerplaatsen opgericht of gerealiseerd worden, behalve in de daartoe aangeduide zones volgens Artikel 17 Zone voor bebouwing en verharde parkeerplaatsen (overdruk). Verhardingen zijn enkel toegelaten als onderdeel van de uitrusting van een sport- of speelterrein of als paden.

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ordening 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 volgens artikel 12 Zone voor bebouwing en verharde parkeerplaatsen (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. In de huidige situatie is het reeds zo dat de bestaande gebouwen bij elkaar gelegen zijn en bovendien ook aan de zijde van het woongebied, gekoppeld gesitueerd aan de woningen dus. In de nieuwe situatie wordt de bestaande sporthal uitgebreid op de bestaande parking (in de richting van het woongebied). 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 bevorderd wordt en de inkleding van de voorzieningen bijdraagt tot een verhoogde beeldkwaliteit van de site. 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 draadafsluiting rond de tennisterreinen, de afsluiting van het wedstrijdveld van de voetbal, ... 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 terreinen van de hondenclub 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.	infrastructuren. - Beperkte verhardingen. - Geen parkeerplaatsen. - Verlichting. - Scheiding van activiteiten d.m.v. groenstructuren. - Geen afsluitingen tussen verschillende delen - enkel groenelementen. - Geen afscheiding van deze zone met aangrenzende zones. - Afsluitingen enkel het noodzakelijke voor de effectieve sport- en spelinfrastructuur.	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. 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.

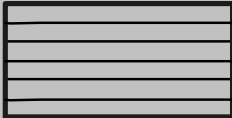
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
De bestaande waardevolle groenelementen die op de terreinen aanwezig zijn, moeten zoveel mogelijk behouden en versterkt worden 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 een aantal van deze verenigingen 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 binnen deze zone. Wel kunnen er een aantal beperkingen opgelegd worden over de plaatsing van deze reclame. Uiteraard moet het mogelijk blijven om bijvoorbeeld langs het wedstrijdveld van de voetbal reclamepanelen te voorzien. Dit zal ook mogelijk zijn voor de andere verenigingen zoals de tennis, de hondenclub, de ruitervereniging. 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 zoals een kantine, de kleedkamers, de sporthal, ... van reclamepanelen te voorzien, alsook de overdekte tribunes. Niet-overdekte tribunes en andere bouwkundige constructies zoals bijvoorbeeld een scorebord, 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 dagrecreatie voorkomen. Daarom moeten de verenigingen ervoor zorgen dat materialen en afval gestockeerd kunnen worden in overdekte en afgesloten constructies.	- Bestaande waardevolle groenelementen behouden. - Landschappelijke integratie. - Reclame beperken. - Stockeren van materialen en afval.	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; ▪ 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.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot het beheer In de huidige situatie is het reeds zo dat de gemeente instaat voor het maaien van de voetbalterreinen. Naar de toekomst toe zal dit principe gehandhaafd worden. Het betreft immers de gemeentelijke recreatiezone waar verschillende partijen gebruik van kunnen maken. In de toekomst zal dus de gemeente Hechtel-Eksel blijven instaan voor het onderhoud van de terreinen. De aanleg van de infrastructuur gebeurt door de verenigingen zelf. Zij zullen dan ook zelf instaan voor het beheer ervan. Indien er slijtage is aan de infrastructuur door veelvuldig gebruik of indien er schade is gewoon door dagelijks gebruik, zullen de verenigingen zelf instaan voor de herstelling ervan.	- Onderhoud door de gemeente Hechtel-Eksel. - Beheer en herstellen infrastructuur door verenigingen zelf.	De gemeente Hechtel-Eksel staat in voor het onderhoud van de terreinen. De verenigingen staan zelf in voor het beheer van hun eigen infrastructuur en voor het herstellen van de infrastructuur indien hieraan schade opgelopen is omwille van dagelijks of veelvuldig gebruik.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Algemene bepalingen In deze zone is het mogelijk om een overdekte rijhal voor de ruitervereniging op te richten. Aangezien in de aanliggende bosgebieden het provinciaal ruiterroutenetwerk recent werd aangelegd, wordt de mogelijkheid voorzien om in beperkte mate logies te voorzien bij de manege in het kader van dat ruiterroutenetwerk.	- Verblijfsrecreatie.	Artikel 16 Gebied voor verblijfsrecreatie Het gebied is bestemd voor verblijfsrecreatie.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing De terreinen in deze zone worden ingericht als sport- en spelterreinen voor recreatieve en sportieve doeleinden in open lucht. Bouwinitiatieven moeten, net zoals bij de KMO-zone, gekenmerkt worden door een intensief ruimtegebruik. Nieuwe gebouwen zullen daarom zoveel mogelijk geclusterd worden aan of nabij de bestaande bebouwing. Harde infrastructuur worden ook zoveel mogelijk bij de bebouwingsstructuren geclusterd. 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	- Inrichting sport- en spelterreinen. - Bebouwing enkel in daartoe aangeduide zones. - Clustering bebouwing en harde infrastructuur.	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. In deze zone mogen geen gebouwen, constructies of parkeerplaatsen opgericht of gerealiseerd worden behalve in de daartoe aangeduide zones volgens Artikel 17 Zone voor bebouwing en verharde parkeerplaatsen (overdruk). Verhardingen zijn enkel toegelaten als onderdeel van de uitrusting van een sport- of speelterrein of als paden.

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ordening gewaarborgd. Parkeerplaatsen kunnen enkel gerealiseerd worden binnen de daartoe aangeduide zones volgens Artikel 17 Zone voor bebouwing en verharde parkeerplaatsen (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. In de huidige situatie is er binnen deze zone geen bebouwing aanwezig. Er bestaat nu wel de behoefte om een overdekte rijpiste aan te leggen binnen dit gebied voor verblijfsrecreatie waarbij er een aantal overnachtingmogelijkheden kunnen voorzien worden in het kader van het provinciaal ruiternet. In de nieuwe situatie moet erover gewaakt worden dat nieuwe gebouwen ingeplant worden in de nabijheid van de andere grootschalige gebouwen. Door de uitbreiding van de KMO-zone is het mogelijk dat een nieuwe overdekte rijpiste geclusterd wordt aangelegd nabij het nieuwe gedeelte van de KMO-zone. 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 bevorderd wordt en de inkleding van de voorzieningen bijdraagt tot een verhoogde beeldkwaliteit van de site. 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	- Beperkte verhardingen. - Verlichting. - Scheiding van activiteiten d.m.v. groenstructuren. - Geen afsluitingen tussen verschillende delen - enkel groenelementen. - Geen afscheiding van deze zone met aangrenzende zones. - Afsluitingen enkel het noodzakelijke voor de effectieve sport- en spelinfrastructuur.	Verlichtingsmasten zijn toegelaten met 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 verblijfsrecreatie mag enkel gebruik gemaakt worden van inheemse, streekeigen beplantingen. 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 1.50 m, 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.

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ordening 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 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 wedstrijdboard, 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.	- Bestaande waardevolle groenelementen behouden. - Landschappelijke integratie. - Reclame beperken. - Stockeren van materialen en afval.	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; ▪ 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.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Algemene bepalingen 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.	- Bebouwing en parkeerplaatsen.	Artikel 17 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.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing De inrichtingsschets toont aan dat de bebouwing die verspreid wordt over het gebied voor dagrecreatie en het gebied voor verblijfsrecreatie dermate verschillend is naarmate ze elders in het gebied gelegen is en naargelang de functies die zij zal herbergen. Toch zal elke bebouwing geïntegreerd moeten worden in het landschap en in de beboste omgeving zodat de ruimtelijke impact van de bebouwing beperkt blijft. Hieronder volgt een opsomming van de verschillende bebouwbare zones met hun respectievelijke invulling en verdere een beschrijving van deze zones. 1. Een eerste zone is daarom de zone waarin de sporthal gerealiseerd kan worden, samen met een groot inkomplein dat tegelijkertijd dienst doet als parking voor het volledige recreatiegebied; 2. een tweede zone is deze waar de bestaande jeugdlokalen reeds gevestigd zijn; 3. een derde zone is deze waar de kantine, de kleedkamers en de	- Landschappelijke integratie – beperkte ruimtelijke impact.	De ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van de gebouwen en constructies op de omgeving wordt geminimaliseerd. De niet-bebouwde en niet-verharde delen van het terrein dienen ingericht te worden conform de voorschriften van "Artikel 15 Gebied voor dagrecreatie".

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ordening overdekte tribune voor de voetbal gelegen zijn; 4. een vierde zone omvat de bebouwing nodig voor de hondenclub; 5. een vijfde zone is deze waarin de rijpiste voor de ruiterverenigingen gerealiseerd kan worden; 6. een zesde zone is deze waarin de tennis en de tennisschool kunnen opgericht worden. <u>1: Sporthal</u> De sporthal, die de belangrijkste bebouwing is binnen het recreatiegebied, is veel grootschaliger dan de overige gebouwen in het gebied. De inplanting kort bij de woonzone is daarom ruimtelijk het meest aangewezen. Er wordt voldoende ruimte gezoneerd om de uitbreiding van de bestaande sporthal te realiseren. De bouwhoogte wordt hier veel hoger vastgelegd dan voor de overige bebouwing in het gebied. Naast de bestaande sporthal met zijn uitbreiding, wordt binnen deze zone ruimte gereserveerd voor de aanleg van een groot inkomplein dat voldoende ruimte voorziet voor de aanleg van parkeerplaatsen die de parkeerbehoefte van het volledige recreatiegebied opvangt. 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 wordt ook rekening gehouden met de inplanting van een ruime fietsenstalling. Er moet gebruik gemaakt worden van hoogwaardige materialen om een zekere mate van uitstraling te geven aan het gebied dat dienst doet als gemeentelijk recreatiegebied. <u>2: Jeugdlokalen</u> De lokalen van de jeugdverenigingen kunnen uiteraard ook voor andere recreatieve of sportactiviteiten gebruikt worden. Hun ligging, aansluitend aan het woongebied maakt dat zij qua vormgeving sterk kunnen aansluiten op de bebouwingstypologie in het woongebied. Dat wil zeggen dat zij met twee bouwlagen en een zadeldak kunnen bouwen waarbij de bouwhoogte ongeveer dezelfde is als deze van de aansluitende gebouwen.		

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ordening <u>3: Voetbal</u> Deze gebouwen 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, Het betreft hier voornamelijk de bestemming van de bestaande bebouwing. <u>4: Hondenclub</u> De hondenclub is momenteel nog niet gevestigd in het recreatiegebied, maar is wel vragende partij voor de inpassing van een terrein voor hun activiteiten, inclusief de inplanting van een kantine (circa 7.00 x 25.00 m). Deze zeer beperkte infrastructuur kan aangelegd worden indien voldaan wordt aan de voorwaarden betreffende de landschappelijke inpassing van zowel terreinen als gebouwen. Aangezien de infrastructuur van deze vereniging achteraan, tegen het bos, ingeplant zullen worden (rond de sporthal zijn de hardere infrastructuur zoals tennis en grotere gebouwen gesitueerd), is slechts een klein, laag gebouw mogelijk. <u>5: Ruitervereniging</u> De ruitervereniging is wel reeds gevestigd binnen het recreatiegebied, maar zonder echte infrastructuur. Zij zijn beperkt tot een aantal openluchtterreinen. In de uitbreiding van het recreatiegebied is het mogelijk om deze terreinen zodanig te herlokalisieren binnen het recreatiegebied dat zij de mogelijkheid krijgen om een overdekte rijpiste aan te leggen (circa 71.00 x 25.00 m). Omdat het hier een vrij groot gebouw betreft, is het aangewezen dit te clusteren bij andere (grootschalige) bebouwing. Een betere locatie zou dus zijn korter bij de KMO-zone aangezien de schaal van de bebouwing hier het beste mee overeenstemt. Een landschappelijke inpassing is perfect mogelijk voor deze activiteit. 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		

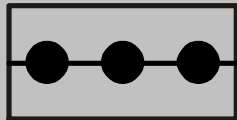
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ordening recreatiegebied. Deze parking dient wel volledig als zogenaamde "groene" parking te worden aangelegd. Dat wil zeggen dat ze maximaal in grasraten kan worden aangelegd. In het kader van het ruiterroutenetwerk bestaat de vraag om een aantal overnachtingsmogelijkheden te voorzien, aansluitend aan de manege zodat bezoekers hun paard in de manege kunnen stallen en dus met hun eigen paard tochten kunnen ondernemen op het ruiterroutenetwerk. <u>6: Tennisschool</u> Langs de ene zijde is de tennis vragende partij om de bestaande terreinen uit te breiden. Aan de andere zijde is er een investeerder die een tennisschool wil oprichten binnen deze recreatiecluster. Een samenwerking tussen deze beide partijen is dan ook mogelijk waarbij er zowel een overdekte hal voor 4 tennisbanen en 2 midi-pleinen als openluchtterreinen (6 pleinen en 2 midi-pleinen) kunnen gerealiseerd worden waar beide partijen gebruik van kunnen maken onder bepaalde voorwaarden en een overeenkomst tussen beiden. Er zal ook een cafetaria ingericht worden. Bovendien heeft de tennisschool een vrij ruime parking nodig die mogelijks gemeenschappelijk gebruikt wordt door andere verenigingen en eventueel zelfs door het bedrijventerrein. De totale oppervlakte van de tennisschool zal ongeveer 1 ha innemen. Binnen het grafisch plan wordt geen onderscheid aangeduid tussen de verschillende zones, de voorschriften laten wel duidelijk blijken wat de maximum bouwhoogte is voor de verschillende (types van) bebouwing en wat de dakvorm is. Aangezien de oppervlakte van de gebouwen sterk afhankelijk is van de aard van de activiteit die erin gehuisvest zal worden en het hier bovenal een multifunctioneel recreatiegebied betreft, waarbij de verschillende gebouwen ook naargelang de behoefte moeten kunnen gebruikt worden, is het niet aangewezen om vaste oppervlakten op te leggen per gebouw. De oppervlakte van de gebouwen zal bij realisatie ervan moeten voldoen aan de geldende technische voorschriften en eventueel specifieke afmetingen van specifieke	- Maximum kroonlijsthoogte naargelang type sport- en recreatieve activiteit. - Dakvorm. - Oppervlaktenorm gebouwen.	De kroonlijsthoogte is maximum 12.00 m voor een sporthal, tennishal en een overdekte rijhal, maximum 9.00 m voor een tribune en maximum 6.00 m voor de overige gebouwen. 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.

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ordening sportvoorzieningen. Een voorbeeld hiervan is de overdekte rijpiste waarbij de oppervlakte van het gebouw afhangt van de maatvoering die gebruikt wordt voor de rijpiste zelf. In het kader van de verblijfsrecreatie binnen deze zone worden ook geen oppervlaktes voor de verblijfsaccommodatie opgegeven maar is het wel aangewezen om een beperking op te leggen naar aantal mogelijke logies. Zo blijft het steeds mogelijk om de verblijfsaccommodatie aan te passen aan de geldende normen (veiligheid, oppervlakte, ...) en toch altijd een bepaald aantal logies aan te kunnen bieden. Er wordt geopteerd voor een achttal slaappleatsen. Voor dit aantal wordt uitgegaan van een soort van ideale groep voor het organiseren van tochten te paard omdat de verblijfsaccommodatie toch voornamelijk in het kader van het ruiterroutenetwerk georganiseerd wordt. Een groep van acht paarden met ruiters is haalbaar om samen mee te gaan wandelen, een grotere groep wordt al gauw onoverzichtelijk. Naar reclame toe gelden dezelfde voorschriften als in de onbebouwde delen. Om de landschappelijke integratie van de gebouwen, constructies en terreinen te bevorderen, is het niet toegelaten om vrijstaande reclamevoorzieningen op te richten eender waar binnen de zone. Informatieborden mogen dan wel opgericht worden. Het verschil tussen reclame- en informatieborden is dat de eerste in functie van commerciële doeleinden staan en de tweede enkel gegevens bevatten zoals bijvoorbeeld de clubnaam of de soort sport die er kan beoefend worden of bewegwijzering naar het lokaal, Ook naar verlichting gelden dezelfde voorschriften als in de onbebouwde delen. De verlichting wordt bovendien niet enkel gerealiseerd in functie van een behoefte om aan sport en recreatie te doen in de winter, maar ook vanuit het oogpunt van zowel objectieve als subjectieve veiligheid. Ter hoogte van het inkomplein heeft de verlichting bijkomend ook nog een representatieve functie. Voor wat betreft de aanleg van parkings kan gesteld worden dat er aan de sporthal een grote verharde parking kan aangelegd worden die voorziet in de parkeerbehoefte van het volledige recreatiegebied bij normale activiteiten (dus geen wedstrijden). De parking wordt vorm gegeven als een plein waar op geparkeerd kan worden en niet	- Overnachtingsmogelijkheid voor 8 personen. - Reclame. - Verlichting. - Verharde parking aan de sporthal en de tennisschool. - Duurzame, kleinschalige	Binnen de bebouwbare zone van de zone voor verblijfsrecreatie is het mogelijk om overnachtingsmogelijkheid voor 8 personen te voorzien. Reclamevoorzieningen worden enkel toegelaten: ▪ op een overdekte tribune onder de kroonlijst; ▪ op gebouwen onder de kroonlijst; ▪ indien deze naar het sportterrein gericht zijn. Losstaande informatieborden en informatieborden op constructies zijn wel toegelaten. Verlichtingsmasten zijn toegelaten. Zij hebben een maximum hoogte van 20.00 m. Een verharde parking kan gerealiseerd worden aan de sporthal en aan de tennisschool. De materialen moeten duurzaam zijn. De materialen zijn kleinschalig, met uitzondering van de rijweg voor het gemotoriseerd verkeer.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
louter als functionele parking. Aan de tennischool kan een afzonderlijke parking ingericht worden die eventueel als uitbreiding van de bestaande parking kan functioneren indien de hoofdparking volzet zou zijn. Deze parking wordt op dezelfde manier ingericht als de hoofdparking. Verder kan er een groene parking in grasraten voorzien worden aan de locatie van de ruitervereniging (zoals beschreven bij puntje 5: ruitervereniging). Deze parking staat vooral in functie van de vrachtwagens en aanhangwagens met paarden maar kan uiteraard eventueel ook gebruikt worden door de andere verenigingen indien de verharde parking aan de sporthal volledig vol staat of wanneer er wedstrijden georganiseerd worden door andere verenigingen. In eerste instantie blijft deze parking wel in functie van de ruitervereniging.	materialen. - Groene parking aan de ruitervereniging.	Ten behoeve van de ruitervereniging kan ter hoogte van de terreinen van deze vereniging een parking aangelegd worden. Deze parking kan enkel aangelegd worden als een grasparking.
Bepalingen met betrekking tot het 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, de hondenclub voor hun kantine, ... en de gemeente voor de gemeentelijke sporthal.	- Beheer en onderhoud door respectievelijke verenigingen.	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 en de jeugdlokalen.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Algemene bepalingen 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.	- Bos in de ruime zin.	Artikel 18 Bosgebied Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing 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, ...). Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied is toegelaten: kleinschalige infrastructuur voor de recreatieve functie zoals	- Infrastructuur, gebouwen en constructies nodig voor beheer. - Kleinschalige infrastructuur sociale, educatieve of	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. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ordening speeltuigen, infrastructuur 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.	recreatieve functie.	- 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 aaleggen, 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.
Bepalingen met betrekking tot het 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.	- Beheer als één geheel. - Opmaak bosbeheersplan.	Het bosgebied moet als één geheel beheerd worden met de buffer. Hiertoe moet een bosbeheersplan opgesteld worden.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Algemene bepalingen 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.	- Hoogspanningsleiding.	Artikel 19 Hoogspanningsleiding (symbolische aanduiding in overdruk)  Het gebied is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing 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.	- Optimale aanleg en exploitatie mogelijk.	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.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Algemene bepalingen Zoals bij de concepten reeds beschreven, wordt geopteerd om de Heuvelstraat aan één zijde af te sluiten zodat deze herleid wordt tot een woonstraat. Door de afsluiting te realiseren zal er geen sluikeverkeer meer door de Heuvelstraat rijden dat vanuit het centrum van Eksel het recreatiegebied of de hoofdtoegang van de KMO-zone (Dennenstraat) wil bereiken. Deze bestuurders worden dan allemaal via de Pundershoekstraat geleid. Een doorgang voor fietsers en voetgangers blijft wel steeds mogelijk. Als er een veilige oversteekplaats aangelegd wordt in de Dennenstraat dan kunnen jongeren en kinderen (voornamelijk van de jeugdbeweging die haar gebouwen in het recreatiegebied heeft) op een zeer veilige manier het speelbos in de Heuvelstraat bereiken.	- Doorbreken aansluiting Heuvelstraat Dennenstraat.	Artikel 20 Barrière (symbolische aanduiding in overdruk)  Op het grafisch plan zijn indicatief de verplichte afsluitingen van de woonstraten voor gemotoriseerd verkeer aangeduid.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Het afsluiten van de Heuvelstraat voor gemotoriseerd verkeer gebeurt in het kader van het totaalproject waarbij zowel de interne als de externe ontsluiting van (vooral) de KMO-zone verbeterd wordt. De inrichting dient zodanig te gebeuren dat de doorgang voor gemotoriseerd verkeer niet meer mogelijk is. Fietser en voetgangers moeten steeds doorgang kunnen hebben; zij kunnen dan op een veilige manier, in een verkeersarme straat, de gemeentelijke recreatiezone en het speelbos bereiken. De inrichting gebeurt op een veilige manier en met kwaliteitsvolle en duurzame materialen.	- Samenhang totale herinrichting. - Geen toegang gemotoriseerd verkeer. - Veiligheid. - Kwaliteitsvolle en duurzame materialen.	Het afsluiten van de Heuvelstraat moet kaderen binnen de volledige herinrichting en ontsluiting van de KMO-zone. De afsluiting moeten zodanig ingericht worden dat de doorgang voor alle gemotoriseerd verkeer onmogelijk wordt gemaakt. De doorgang voor fietser en voetgangers moet ten alle tijden mogelijk blijven. De inrichting van de afsluitingen dient de veiligheid van alle weggebruikers te garanderen. De aanleg van de afsluitingen kan enkel gebeuren met kwaliteitsvolle en duurzame materialen die bijdragen tot een kwalitatief leefklimaat.