PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (PRUP) " REGIONALE BEDRIJVENTERREINEN BROUWERIJ - ALKEN EN UITBREIDING KOLMEN", EN PARTIËLE HERZIENING BPA 'INDUSTRIEZONE KOLMEN' (MB 1987/02/26)

Op basis van artikel 37, 38 en 39 ea van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening met zijn wijzigingen.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN - GEDEELTE UITBREIDINGSZONE KOLMEN

Opgesteld door TECHNUM N.V. Afdeling Ruimtelijke Planning
Ilgatlaan 23 - 3500 HASSELT

Hasselt, de 16 maart 2006 - aangepast: 19 mei 2006

Vera Peeters, Ruimtelijke Planner opgenomen in het register BVR 5/5/2000, gewijzigd 7/7/2000, 7/11/2003, 23/04/2004

Gezien en voorlopig vastgesteld door van de Provincieraad in vergadering van

De Provinciegriffier, De Voorzitter,

Marc Martens Marc Vanleeuw

De Bestendige Deputatie bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van Alken werd neergelegd van tot

De Provinciegriffier, i.o.v. de gouverneur,

Marc Martens Marc Vandeput, gedeputeerde

Gezien en definitief vastgesteld door de Bestendige Deputatie van de Provincieraad in vergadering van

De Provinciegriffier, De Voorzitter,

Marc Martens Marc Vanleeuw

INHOUDSOVERZICHT - ARTIKELS

1 Algemene bepalingen / Terminologie 3
2 Zone voor regionale bedrijvigheid 7
3 Representatief voorgebied ..... ~~14131314~~
4 Zone voor wegen - Hoofdontsluiting uitbreiding Kolmen ..... ~~15141415~~
5 Zone voor wegen - Lokale weg ..... ~~17161617~~
6 Zone voor wegen - Langzaam verkeer ..... ~~18171718~~
7 Landschappelijke overgangszone ..... ~~19181819~~
8 Bufferzone - bedrijvigheid / wonen ..... ~~20191920~~
9 Zone voorbehouden voor de dienst van de spoorwegen ..... ~~22212122~~
10 Overige aanduidingen - gemeentelijke stortplaats ..... ~~23222223~~
11 Overige aanduidingen - langzaam verkeersverbindingen ..... ~~24232324~~
12 Overige aanduidingen - verplichte bomenrij ..... ~~25242425~~

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE - ARTIKEL	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
1 ALGEMENE BEPALINGEN / TERMINOLOGIE	1.1 BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED De begrenzing van het plangebied is aangeduid op het plan. 1.1.1 WIJZE VAN METEN 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. 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. Bebouwingsindex B/T: de bebouwingsindex is de verhouding van het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of desgevallend alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject. Vloerindex V/T: is de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of desgevallend alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject, half verzonken lagen inbegrepen. 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. 1.1.2 GEHANTEERDE BEGRIPPEN Bedrijven: Materiële uiting zijn van een economische activiteit. Een bedrijf is het gebouw of de 'inrichting' waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. De bedrijven zijn gevestigd in een specifieke inrichting en kunnen gerangschikt worden in verschillende categorieën: Regionale bedrijven zijn bedrijven die omwille van de schaal en het werkingsgebied het lokale niveau overstijgen; Lokale bedrijven hebben eerder een verzorgend karakter ten aanzien van de omgeving en sluiten qua schaal aan bij de omgeving. Bestemming: 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. Nevenbestemmingen zoals kantoren, directie of conciërgewoning (maximale vloeroppervlakte 200 m²), parkeerplaatsen, opslagplaatsen, .. zijn enkel toegelaten indien ze rechtstreeks gerelateerd zijn aan het bedrijf ter plaatse.		

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE - ARTIKEL	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	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. Bouwlijn: Locatie waar de voorgevel van het hoofdgebouw ingeplant wordt. Bvo: zie bruto-vloeroppervlakte. Contextualiteit: in het plan opgevat als stedenbouwkundige aanpak die wil dat bouwvormen en detailleringen aansluiten bij de bestaande elementen in de omgeving of er op een creatieve wijze mee corresponderen. Deze contextualiteit heeft een eigen tijds- en ruimte dimensie. 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. Kantoren: kantoren zijn ruimten waar "hoofdarbeid" wordt uitgevoerd. In onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan zijn de kantoren steeds en onlosmakelijk gekoppeld aan de bijhorende bedrijvigheid. Nieuwbouw: 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, worden deze werken beschouwd als nieuwbouw. Nokhoogte: de hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen. Onderhoudswerken: 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. Pand en perceel: de verwijzing naar pand en perceel is gekoppeld aan de toestand zoals aangeduid op het kadasterplan van 1 januari 2004 en dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De voorschriften zijn gekoppeld aan de op plan aangeduide percelen. Perceel: een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan van 1 januari 2004. Perceelsgrens: een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan van 1 januari 2004 dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden. Het plan: het bestemmingsplan van het plangebied. 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.		

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE - ARTIKEL	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	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. Wadi: Systeem van open grachten waarnaar hemelwater geleid wordt en daar langzaam in de bodem kan infiltreren. Wadi is een letterwoord dat staat voor: waterafvoer door infiltratie. Woningen: woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen. Deze kunnen gevat zijn in eengezinswoningen, meergezinswoningen, appartementen, studio's, kamerwoningen, ... Zone: een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming. 1.2 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN 1.2.1 BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN Aard van de zones: Volgende bestemmingszones zijn opgenomen in het plangebied: ▪ Zone voor regionale bedrijvigheid ▪ Representatief voorgebied ▪ Zone voor wegen - Hoofdontsluiting uitbreiding Kolmen ▪ Zone voor wegen - lokale weg ▪ Zone voor wegen - langzaam verkeer ▪ Landschappelijke overgangszone ▪ Bufferzone - bedrijventerrein / wonen ▪ Zone voorbehouden voor de dienst van de spoorwegen ▪ Overige aanduidingen Overgangsbepaling Wanneer een bestaande bestemming strijdig is met het plan kunnen enkel kleine verbouwingen, onderhouds- en instandhoudingwerken toegelaten worden. Onbebouwde gronden		

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE - ARTIKEL	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van vergunde werkzaamheden die kaderen in de aanleg van het bedrijventerrein of de bouw van bedrijvengebouw en 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. 1.2.2 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). 1.2.3 BEPALINGEN VOOR HET BEHOUD VAN WAARDEVOLLE BOMEN EN KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN Bomen en kleine landschapselementen (hagen, houtkanten, houtwallen,..) die beeldbepalend of structuurondersteunend zijn voor de omgeving zijn expliciet aangeduid op het bestemmingsplan . Deze genieten een bescherming als waardevolle boom of landschapselement. Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze bomen mogen het verder leven van deze bomen niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten. 1.3 SPECIFIEKE BEPALINGEN VOOR DE VERSCHILLENDE BESTEMMINGZONES Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende zones. Elke zone heeft een herkenbare bladschikking, ingedeeld in vier kolommen. Kolom één bevat de naam van de zone, in kolom twee wordt een inhoudelijke toelichting gegeven. In kolom drie zijn de essentiële inhoudelijke aspecten opgenomen die belangrijk zijn om het beoogde te realiseren. Deze drie kolommen hebben een toelichtende en richtinggevende functie. De vierde kolom omvatten de geldende stedenbouwkundige voorschriften per bestemmingszone, hetgeen het verordende luik vertegenwoordigt.		

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE - ARTIKEL	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
2 ZONE VOOR REGIONALE BEDRIJVIGHEID Algemeen:	2.1 ALGEMENE BEPALINGEN Deze zones zijn aangeduid voor de inplanting van regionale bedrijven. Het gaat over de zone tussen de privé-tuinen langsheen de N722 en de spoorlijn 21. Op die manier wordt er samen met de Kolmen een aaneengesloten, gedifferentieerd en compact bedrijventerrein gevormd. De inrichting van deze zone staat volledig in het teken van de regionale bedrijvigheid. De zones met de codering 1 zijn aangeduid voor de realisatie van regionale bedrijven, met een beperkte negatieve impact (geur, geluid, ...) op de directe omgeving. Deze zones vormen een voldoende brede overgangszone tussen het regionale bedrijventerrein langsheen de spoorlijn 21 en het woonlint langsheen de Stationstraat. Op die manier wordt er optimaal rekening gehouden met het goed functioneren van de aanpalende woonbestemming. De zones met codering 2 zijn zuivere regionale bedrijvenzones.	- Hoofdfunctie: regionale bedrijvigheid, - Nevenfuncties kantoren en directie- of conciërgewoning, steeds gerelateerd aan de bijhorende bedrijvigheid. - Geen SEVESO-bedrijven toegelaten. - Voor de voorwaarden in de gearceerde zone wordt verwezen naar 'Overige aanduidingen - gemeentelijke stortplaats '	2.1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN Hoofdbestemming: Zone bestemd voor de inplanting van regionale bedrijven. Nevenbestemming: Nevenbestemmingen zoals kantoren, directie of conciërgewoning (maximale vloeroppervlakte 200 m²), parkeerplaatsen, opslagplaatsen, .. zijn enkel toegelaten indien ze rechtstreeks gerelateerd zijn aan het bedrijf ter plaatse. Codering 1: Hoofd- en nevenbestemming zie algemeen Volgende bedrijfstypes zijn niet toegelaten: ▪ Bedrijven die activiteiten ontplooien op het vlak van de behandeling, de productie, het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen; (verwijzing naar SEVESO-richtlijn 1999.) ▪ Transportintensieve bedrijven; ▪ Grondverwerkende bedrijven; ▪ Klein- en grootlhandel; ▪ Afvalverwerking met inbegrip van recyclage en verwerking van slachtafval; ▪ Mestverwerking; slibverwerking ▪ Zuivere kantoorfuncties Codering 2: Hoofd- en nevenbestemming zie algemeen Volgende bedrijfstypes zijn niet toegelaten: ▪ Idem lijst codering 1, met uitzondering van transportintensieve bedrijven. De uitbreidingszone - codering A wordt gereserveerd voor de uitbreiding van Max Pels nv. Indien bij een minimale bezettingsgraad van 80% voor het

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE - ARTIKEL	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
			aangrenzende regionaal bedrijventerrein én na 3 jaar na de verwerving van de gronden door de gemeente, geen actie ondernomen is door Max Pels nv, dan geldt de nabestemming 'zone voor regionale bedrijvigheid' en zijn de voorschriften van deze zone van toepassing. De uitbreidingszone kan slechts aangesneden worden als aan volgende voorwaarde samen is voldaan: ▪ Bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag bij uitbreiding van de terreinen moet een inrichtingsplan gevoegd worden die de heroriëntatie van de bestaande bedrijf (vrachtverkeer, personeelsverkeer, kantoren) aangetoond wordt.
	2.2 BEPALINGEN M.B.T. DE BEBOUWING EN INRICHTING		2.2.1 BEBOUWINGS - EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
<u>Codering 1:</u>	Bij de inrichting van deze zones is het noodzakelijk dat er enerzijds voldoende aandacht gaat naar een efficiënt ruimtegebruik, een uitgesproken differentiatie van bedrijfstypologieën en flexibele bebouwingsconfiguratie. Anderzijds moet er voldoende aandacht gaan naar het minimaliseren van de impact op het aangrenzende woonlint. Daarom worden hinderlijke bedrijven geweerd. Door een oriëntatie van de directie / conciërgewoningen en kantoren gericht op de privé-tuinen, kan de negatieve impact (geluid, ...) verder geminimaliseerd worden. Omwille van de ligging in de nabijheid van de Herkvallei is het noodzakelijk dat de bedrijven de noodzakelijke maatregelen nemen ter ondersteuning van het integraal waterbeheer.	- Realiseren van een basisperceelsgrootte van ca. 0,5ha. met een maximum van ca. 1ha. / bedrijf. - Mogelijkheid voorzien voor het realiseren van geschakelde bouwvolumes (gemeenschappelijke gevel op perceelsgrens). - Mogelijkheid voorzien voor gestapelde bouwvolumes, met een maximum van 2 bouwlagen. - Aandacht voor de inplanting en materialisering van bouwvolumes (gevellijn, ...). - Maximaal richten van de directie- of conciërgewoningen en de kantoren naar het aangrenzende woonlint. - Maximaal richten van de stockageruimten naar de interne ontsluitingsdrager. - Parkeerruimten (personeel en bezoekers)	Inplanting De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grenzen van de bestemmingszone op het plan. Eventuele woonfuncties en kantoren worden steeds ingeplant aan de achterzijde van de percelen (zijde N722). Er moet ten allen tijde voldoende privacy gegarandeerd worden. Stockage gebeurt aan de zijde van de interne hoofdontsluiting. Ten opzichte van de rooilijn moet een bouwvrije strook van minimum 12 m gerespecteerd worden. Het is verboden gebouwen in te planten op minder dan 5 m ten opzichte van de grenzen van de bestemmingszone, uitgezonderd ten opzichte van de zone voor representatief voorgebied. Volume van de gebouwen De perceelsgrootte varieert tussen minimaal 0,5 ha en maximaal 1 ha. Beperkte afwijkingen hierop zijn enkel toegelaten indien zij voortvloeien uit de maatvoering van de zone op zich.

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE - ARTIKEL	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	De gemeenschappelijke buffering van deze zone gebeurt via een open gracht, geïntegreerd in de aangrenzende bufferzone. Hiervoor is ongeveer 4m. voor nodig, grenzend aan de Oude Baan (kan als dusdanig functioneren als ruimingszone). Daarnaast is het wenselijk om maximaal gebruik te maken van waterdoorlatende materialen, zodat de infiltratie van oppervlaktewater gespreid wordt over het ganse terrein.	worden maximaal gebundeld in een 'voorkantzone' (min. 12m.), grenzend aan de interne ontsluitingsinfrastructuur. - Geen transportintensieve bedrijven toegestaan. - De bedrijven moeten maximaal gebruik maken van niet vervuild oppervlaktewater. - De bedrijven moeten voorzien in de minimale zuivering van het oppervlaktewater (via KWS-scheiders, ...), dat afgevoerd wordt naar het gemeenschappelijk waterbufferbekken (= grachtensysteem).	▪ B/T minimaal 0,1 ▪ Nokhoogte: maximaal 10m, beperkingen kunnen opgelegd worden in functie van andere regelgevingen. Dakvorm plat of licht hellend (<20°). Ontsluiting en parkeren De ontsluiting van het bedrijf gebeurt vanaf de zone voor wegen - hoofdontsluiting uitbreiding Kolmen. Het parkeren wordt gebundeld in de bouwvrije strook ten opzichte van de zone voor wegen - hoofdontsluiting uitbreiding Kolmen. Begroening Het begroeningspercentage in de bouwvrije stroken ten opzichte van de weg bedraagt minimaal 15%. Hierbij wordt enkel gebruik gemaakt van inheemse, streekeigen plantensoorten. Het decreet Integraal waterbeheer is van toepassing. Gebruik van niet vervuild oppervlaktewater is verplicht. Het concept van gebouwen en constructies moet mede hierop afgestemd worden. De individuele bedrijven moeten voorzien in een minimale zuivering van het oppervlaktewater, alvorens het af te voeren naar het gemeenschappelijk waterbufferbekken (= grachtensysteem). Bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet aangetoond worden dat minimaal voldaan wordt aan volgende vereisten: ▪ Zuinig en compact ruimtegebruik; ▪ Kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsterrein en afwerking van de gebouwen; ▪ Toepassing van de best beschikbare technieken inzake de specifieke activiteit van het bedrijf; ▪ Gebruik van niet vervuild oppervlaktewater; Bij elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet tevens

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE - ARTIKEL	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
			een inrichting- en beplantingsplan gevoegd worden voor de zone en de aanpalende zone voor buffer, en/of zone voor representatief voorgebied waaruit blijkt dat deze zones op een landschappelijk verantwoorde wijze worden ingericht en hun functie op een gepaste wijze kunnen vervullen.
<u>Codering 2:</u>	Deze zone is aangeduid voor de realisatie van regionale bedrijvigheid. Het gaat over de zone ten noorden van de spoorlijn 21, aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein de Kolmen en ten zuiden van de nieuwe hoofdontsluitingsdrager. Op die manier wordt een aaneengesloten en compact bedrijventerrein 'de Kolmen' gerealiseerd. Om de zone ruimtelijk en functioneel af te stemmen op de bestaande industriezone maakt een kleine herziening van het BPA "Industriezone Kolmen" deel uit van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, en dit ter hoogte van de Meerdegatstraat en de Kleine Kolmenstraat. Deze herzieningen zijn noodzakelijk om een goede en efficiënte ontsluiting van de uitbreidingszone te kunnen garanderen. De inrichting van deze zone staat volledig in het teken van de regionale bedrijvigheid. Een grachtsysteem (met tussenschotten) langsheen de spoorlijn 21, met een breedte van ca. 4m. fungeert als individueel waterbufferbekken, en sluit via een overstort (buis) aan op de Herkvallei. Daarnaast is het wenselijk om maximaal gebruik te maken van waterdoorlatende materialen, zodat de infiltratie van oppervlaktewater gespreid wordt over het ganse terrein.	Dezelfde aspecten als aangehaald bij de codering 1 worden als essentieel vooropgesteld, aangevuld met of aangepast aan de volgende bepalingen: - Realiseren van een basisperceelsgrootte van ca. 0,5ha, met een maximum van ca. 2ha. / bedrijf. - Ondergrondse constructies ten opzichte van het bestaande maaiveld zijn ter hoogte van de gemeentelijke stortplaats niet toegelaten.	Inplanting De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grenzen van de bestemmingszone op het plan. Eventuele woonfuncties worden steeds ingeplant aan de voorzijde van de percelen (zijde interne hoofdontsluiting). Kantoorfuncties ingeplant, ofwel aan de zijde van de interne hoofdontsluiting, ofwel aan de zijde van de spoorlijn. Ten opzichte van de rooilijn moet een bouwvrije strook van minimum 12 m gerespecteerd worden. Het is verboden gebouwen in te planten op minder dan 5 m ten opzichte van de grenzen van de bestemmingszone. Volume van de gebouwen De perceelsgrootte varieert tussen minimaal 0,5 ha en maximaal 2 ha. Beperkte afwijkingen hierop zijn enkel toegelaten indien zij voortvloeien uit de maatvoering van de zone op zich. ▪ <u>B/T minimaal 0,1</u> ▪ <u>Nokhoogte</u>: maximaal 12m, beperkingen kunnen opgelegd worden in functie van andere regelgevingen. Dakvorm plat of licht hellend (<20°). Ondergrondse constructies ten opzichte van het bestaande maaiveld zijn gelet op de ligging op de gemeentelijke stortplaats niet toegelaten. Ontsluiting en parkeren

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE - ARTIKEL	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
			Idem codering 1 Begroening Idem codering 1.
Codering A:	Ter hoogte van de bestaande KMO-zone (Max Pels nv) wordt de bufferzone onderbroken, zodat de uitbreidingsbehoefte van het bestaande bedrijf, zoals aangegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, niet gehypothekeerd wordt. Het bedrijf vraagt een bijkomende uitbreidingsbehoefte van ca. 4ha., hetgeen overeenkomt met de gearceerde zone. De uitbreiding van Max Pels nv moet echter wel gepaard gaan met een heroriëntatie van het bedrijf. Kantoren, toegangen voor vracht- en personeelsverkeer, ... moeten gericht worden naar de nieuwe ontsluitingsdrager. Indien Max Pels nv geen gebruik maakt van deze uitbreidingszone, dan wordt deze zone als regionale bedrijvenzone ingevuld en wordt de interne hoofdontsluitingsdrager verlengd. In beide gevallen moet er aandacht besteed worden aan het minimaliseren van de impact op het aangrenzend woonlint langsheen de Onze-Lieve-Vrouwstraat en het integreren van een fiets- en wandelpad tussen het bedrijventerrein en de stationsomgeving.	- Deze zone (ca. 4ha.) wordt integraal gereserveerd voor de uitbreiding van één bedrijf, nl. Max Pels nv. - Indien aan de voorwaarden niet voldaan wordt (min. 80% bezettingsgraad én geen initiatief na 3 jaar na verwerving van de gronden door de gemeente) gelden de voorschriften van de zone voor regionale bedrijvigheid - coderi~~ng 1. (uitzondering voor de zone rond de aan te leggen insteekweg tussen zone A en Zone 1 en 2. ng 2.~~	Indien deze individuele uitbreiding niet gebeur~~t~~d binnen de opgestelde randvoorwaarden, dan wordt verwezen naar de voorschriften uit de zone voor regionale bedrijvigheid - codering 1~~2~~. ~~(met uitzondering van zone rond insteekweg)~~ Inplanting De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grenzen van de bestemmingszone op het plan. Eventuele woonfuncties en kantoorfuncties worden steeds ingeplant aan de voorzijde van de percelen (zijde interne hoofdontsluiting). Het is verboden gebouwen in te planten op minder dan 5 m ten opzichte van de grenzen van de bestemmingszone. Volume van de gebouwen De volledige gearceerde zone komt in aanmerking voor de uitbreiding van één bedrijf. ▪ B/T minimaal 0,1 ▪ Nokhoogte: maximaal 12m. Dakvorm plat of licht hellend (<20°). Ontsluiting en parkeren Idem codering 1. Indien Max Pels nv niet uitbreidt, dan wordt de interne hoofdontsluiting verlengd volgens aangegeven tracé op het bestemmingsplan.

Formatted: Font: Not Bold

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE - ARTIKEL	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
			Begroening Idem codering 1.

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE - ARTIKEL	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	2.3 BEPALINGEN M.B.T. BEHEER Omwille van de ligging in de nabijheid van de Herkvallei is het ook in deze zone noodzakelijk dat bedrijven maatregelen nemen ter ondersteuning van het integraal waterbeheer.		2.3.1 BEHEERSVOORSCHRIFTEN Het decreet Integraal waterbeheer is van toepassing. Gebruik van niet vervuild oppervlaktewater is verplicht. Het concept van gebouwen en constructies moet mede hierop afgestemd worden. De individuele bedrijven moeten voorzien in de buffering en de minimale zuivering van het oppervlaktewater. Via een grachtensysteem met tussenschotten wordt deze waterberging gerealiseerd. Vanaf de nieuwe spoorwegonderdoorgang gaat de gracht over in een buizensysteem omwille van de gemeentelijke stortplaats en het gevaar voor barrièrewerking in het kader van de faunamigratie. De aanleg en inrichting van het grachtensysteem wordt door de lokale overheid gedaan, het beheer en onderhoud komt in de zone voor regionale bedrijvigheid - codering 2 en codering A voor rekening van het aangrenzende individuele bedrijf. ~~De termijn waarbinnen de uitbreiding van Max Pels nv moet gebeuren, wordt gekoppeld aan het onteigeningsplan, m.n. 5 jaar.~~ Bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet aangetoond worden dat minimaal voldaan wordt aan volgende vereisten: ▪ Zuinig compact en ruimtegebruik; ▪ Kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsterrein en afwerking van de gebouwen; ▪ Toepassing van de best beschikbare technieken; ▪ Gebruik van niet vervuild oppervlaktewater Bij elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet tevens een inrichting- en beplantingsplan gevoegd worden.

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE - ARTIKEL	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
3 REPRESENTATIEF VOORGEBIED	3.1 ALGEMENE BEPALINGEN Deze zone vormt de overgangszone tussen het regionale bedrijventerrein en de Herkvallei ter hoogte van de Meerdegatstraat. De zone vormt een representatief front naar de voorbijganger. Deze zone dient een representatief, transparant, aaneengesloten en uniform geheel te vormen als afwerking van de aangrenzende circulatieruimten, of stockageruimten of bedrijfsgebouwen. Op die manier krijgt het bedrijventerrein een kwalitatief en beeldbepalend gezicht naar de Herkvallei.	Ruimte voor een representatief en transparant voorgebied die als begeleiding fungeert van de Meerdegatstraat, en het bedrijventerrein langs die zijde een beeldbepalend front moet geven (landscaping).	3.1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN Deze zone is bestemd voor de realisatie van een representatief en transparant voorgebied ten aanzien van de passant en als een overgang naar het aangrenzende valleigebied.
	3.2 BEPALINGEN M.B.T. DE BEBOUWING EN INRICHTING In deze zone moet de aandacht gaan naar de uniformiteit en samenhang, de transparantie en de continuïteit. Er moet gestreefd worden naar een ingegroende, onverharde zone met integratie van streekeigen hoogstambomen.	- Voorgebied met een breedte van 15m. - Ondergroei toegestaan, zonder de visuele transparantie te hypothekeren. - Onderbrekingen zijn niet toegestaan. - In deze zone is geen stockage of bebouwing toegestaan.	3.2.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN Dit voorgebied moet een transparante en continue structuur hebben, bestaande uit inheemse boomsoorten, en een mogelijke ondergroei van graspartijen, inheemse heesters of haagstructuren, die de transparantie niet hypothekeren. Er is geen bebouwing of stockage toegestaan. De representatieve voorgebieden vormen een onderdeel van het bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag verplicht toe te voegen landschapsplan.
	3.3 BEPALINGEN M.B.T. BEHEER Inrichting en beheer door de private eigenaar.		3.3.1 BEHEERSVOORSCHRIFTEN De inrichting en het beheer van deze zone is gericht op het creëren van een kwaliteitsvol beeld langsheen de toegangswegen naar het centrum van Alken. Dit voorgebied wordt ingericht en beheerd door de aanpalende bedrijven.

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE - ARTIKEL	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
4 ZONE VOOR WEGEN - HOOFDONTSLUITING UITBREIDING KOLMEN	4.1 ALGEMENE BEPALINGEN Deze zone omvat het openbaar domein in het projectgebied, en betreft de nieuwe interne ontsluitingsdrager en de Kleine Kolmenstraat. Deze ontsluitingsvisie bouwt verder op de bestaande interne wegenstructuur van het bedrijventerrein 'de Kolmen'. Om de zone ruimtelijk en functioneel af te stemmen op de bestaande industriezone maakt een kleine herziening van het BPA "Industriezone Kolmen" deel uit van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, en dit ter hoogte van de Kleine Kolmenstraat. Deze herziening is noodzakelijk om een goede en efficiënte ontsluiting van de uitbreidingszone te kunnen garanderen.	- Zone voorbehouden voor de openbare weg. De normale wegcode dient gerespecteerd te worden. - Voor de voorwaarden in de gearceerde zone wordt verwezen naar 'Overige aanduidingen - gemeentelijke stortplaats '	4.1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN Dit is een zone voor openbare weg, de normale wegcode is hier van toepassing. Voor de voorwaarden ter hoogte van de gemeentelijke stortplaats wordt verwezen naar 'Overige aanduidingen - gemeentelijke stortplaats'.
	4.2 BEPALINGEN M.B.T. DE BEBOUWING EN INRICHTING Deze zone zal ingericht worden in functie van de optimale verkeersafwikkeling van het bedrijventerrein 'de Kolmen' en de geplande uitbreiding. In het wegprofiel wordt voldoende ruimte voorzien voor het vlot afwikkelen van het vrachtverkeer, met aandacht voor de trage weggebruiker (vrijliggende voet- en fietspaden).	- De inrichting moet prioritair gericht zijn op de afwikkeling van het gemotoriseerd (vracht- en auto)verkeer, met aandacht voor de verkeersveiligheid van de zwakke weggebruikers). - De wegprofielen en aansluitingen / kruispunten moeten een vlotte verkeersafwikkeling garanderen. De	4.2.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN Deze zone zal ingericht worden in functie van een optimale afwikkeling van het vracht- en autoverkeer. De Klein Kolmenstraat zal enkel voor gemotoriseerd verkeer ingericht worden. Binnen deze zone, met uitzondering van de Klein Kolmenstraat, moet het langzaam verkeer op een verkeersveilige manier kunnen functioneren. Daardoor krijgt de interne verkeersontsluiting een wegprofiel van

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE - ARTIKEL	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Monumentale bomenrijen begeleiden de wegstructuur en geven een representatieve beeldwaarde en beleving langsheen de ontsluitingsdragers. Ruimte voor eventuele taluds en bermen worden tevens in deze zone voorzien, en meer bepaald ter hoogte van de onderdoorgang onder de spoorlijn 21. Omwille van het streven naar een optimale functionaliteit van de interne hoofdontsluitingsstructuur en omwille van het feit dat in de bufferzones voldoende ruimte aanwezig is voor infiltratiesystemen (grachten, wadi's, ...) wordt er geopteerd om langsheen de nieuwe ontsluitingsdrager ondergrondse afvoer van oppervlaktewater te voorzien (in buizen).	interne verkeersontsluiting krijgen een profielbreedte van 15m., met uitzondering van de Klein Kolmenstraat. - De wegbreedte is maximaal 6m., de fiets- en voetpaden 1,5m. aan beide zijden van de weg, met uitzondering van de Klein Kolmenstraat. - Vrijliggende fiets- en voetpaden zijn verplicht aan beide zijden van de ontsluitingswegen. - Een monumentale bomenrij (inheemse soorten) is verplicht aan beide zijden van de ontsluitingswegen. - De groenzones, grenzend aan de weg, moeten aangelegd worden in gewapende en waterdoorlatende ondergrond (grindgazon, ...). - Ondergrondse afvoer van oppervlaktewater langsheen de ontsluitingsdragers.	16m., en de Klein Kolmenstraat een wegprofiel van 12m. Indien Max Pels binnen de vooropgestelde termijnen geen gebruik maakt van de uitbreidingszone, en de gearceerde zone A wordt als regionaal bedrijventerrein verder ontwikkeld, dan wordt de hoofdontsluitingsdrager verlengd zoals aangeduid op het bestemmingsplan (geel-paars gearceerde zone).
	4.3 BEPALINGEN M.B.T. BEHEER Deze wegen worden ingericht en beheerd door de gemeente Alken.		4.3.1 BEHEERSVOORSCHRIFTEN Deze wegen worden momenteel als lokaal gecategoriseerd en worden dusdanig beheerd door de gemeente Alken.

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE - ARTIKEL	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
5 ZONE VOOR WEGEN - LOKALE WEG	5.1 ALGEMENE BEPALINGEN Deze zone omvat het openbaar domein en betreft de Meerdegatstraat, tussen de N722 en de nieuwe ontsluitingsdrager. Deze zone is toegankelijk voor autoverkeer, occasioneel verkeer (noodontsluiting, De Lijn, fiets- en voetgangersverkeer), maar niet voor vrachtverkeer. Op die manier wordt het vrachtverkeer op de N722 sterk ontmoedigd.	- Zone voorbehouden voor de openbare weg. De normale wegcode dient gerespecteerd te worden.	5.1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN Dit is een zone voor openbare weg, de normale wegcode is hier van toepassing.
	5.2 BEPALINGEN M.B.T. DE BEBOUWING EN INRICHTING Deze zone moet ingericht worden in functie van een goede en vlotte verkeersafwikkeling. De trage weggebruikers krijgen een aanliggende fiets- en voetgangersstrook in het verlengde van de zone voor wegen - langzaam verkeer. Een begeleidende bomenrij kan de beeldwaarde verhogen. Een fysieke barrière moet ervoor zorgen dat enkel het occasioneel verkeer kan gebruik maken van deze lokale weg (verzinkbare palen, ...).	- Het openbaar domein heeft een breedte van 10m. - De wegbreedte is maximaal 6m. - Het aanliggend fiets- en voetpad is 3m00, in het verlengde van de zone voor wegen - langzaam verkeer. - Minstens één begeleidende bomenrij is verplicht als beeldkwaliteitsgarantie en als kleine landschapselementen. - Verplicht tonnagebeperking op te leggen.	5.2.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN Deze zone zal ingericht worden in functie van een optimale afwikkeling van het autoverkeer, het occasioneel verkeer en langzaam verkeer. Binnen deze zone moet het langzaam verkeer op een verkeersveilige manier kunnen functioneren. Één inheemse bomenrij is verplicht als begeleiding van de zichtas en het afwerken van het bedrijventerrein naar het aanpalende valleigebied.
	5.3 BEPALINGEN M.B.T. BEHEER Het beheer valt onder de gemeentelijke bevoegdheid.		5.3.1 BEHEERSVOORSCHRIFTEN Deze wegen worden beheerd door de gemeentelijke overheid.

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE - ARTIKEL	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
6 ZONE VOOR WEGEN - LANGZAAM VERKEER	6.1 ALGEMENE BEPALINGEN Deze zone wordt gekenmerkt als openbaar domein. Ze vormt een onderbreking van de verkeersroute tussen de N722 en de N80 voor gemotoriseerd verkeer. Op die manier vormt een groot deel van de Meerdegatstraat een onderdeel van het lokale fietsroutenetwerk, vermindert de verkeersdruk op de woningen langsheen de Meerdegatstraat, wordt een antwoord geboden aan de paddenoversteekplaats, en kan de bestaande bakstenen spoorwegonderdoorgang als fiets- en voetgangerstunnel gerenoveerd worden.	- De fiets- en wandelzone als belangrijke lokale langzaam verkeersschakel in het lokale fietsroutenetwerk langsheen de Herkvallei.	6.1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN Deze openbare zone is bestemd voor de inrichting van een fiets- en wandelverbinding. Enkel langzaam verkeer is toegestaan.
	6.2 BEPALINGEN M.B.T. DE BEBOUWING EN INRICHTING Het fiets- en wandelpad wordt als een kwalitatief, verhard pad ingericht, met een voldoende breedte voor kruisend fiets- en wandelverkeer, maximaal geïntegreerd in het omliggende landschap en met aandacht voor de paddenmigraties.	- Een verhard gedeelte van min. 3m00 verplicht voor kruisend fiets- en voetgangersverkeer. - Enkel graspartijen als belendende groenzones toegestaan (veiligheid). - Minstens één begeleidende bomenrij is verplicht als beeldkwaliteitsgarantie en als kleine landschapselementen. - Bij de inrichting moet aandacht besteed worden aan de bestaande paddenoversteekplaats (vermijden van barrières, ...).	6.2.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN Deze zone wordt heeft een breedte van 6m. en wordt in verschillende subzones opgedeeld: - een verhard fiets- en wandelpad - 3m. breedte. - zijdelingse graszones met mogelijkheid tot integreren van zitbanken, verlichtingselementen, ... - één verplichte begeleidende bomenrij in een aangrenzende graszone, in het verlengde van de bomenrij langsheen de Meerdegatstraat.
	6.3 BEPALINGEN M.B.T. BEHEER Het beheer valt onder de gemeentelijke bevoegdheid.		6.3.1 BEHEERSVOORSCHRIFTEN Deze langzaam verkeerszone wordt beheerd door de gemeentelijke overheid.

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE - ARTIKEL	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
7 LANDSCHAPPELIJKE OVERGANGSZONE	7.1 ALGEMENE BEPALINGEN Deze zone omvat een gedeelte van het bestaande weiland ten westen van de Meerdegatstraat. Deze zone vormt de uitloper van een belangrijke groene vinger vanuit de Herkvallei en wordt als dusdanig ingericht. De landschappelijke kwaliteiten, de natuurlijk-ecologische randvoorwaarden en de faunamigratie (padden) vormen de basis voor de inrichting van deze zone.	- Ruimte voor het inrichten van een landschappelijke overgangszone valleigebied - bedrijventerrein. - Voor de voorwaarden in de gearceerde zone wordt verwezen naar 'Overige aanduidingen - gemeentelijke stortplaats '	7.1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN Deze zone is bestemd voor het inrichten en beheren van een landschappelijke overgangszone Herkvallei - bedrijventerrein, noodzakelijk voor de faunamigraties.
	7.2 BEPALINGEN M.B.T. DE BEBOUWING EN INRICHTING In deze zone gaat de aandacht naar het behouden, herstellen en verbeteren van de bestaande natuurlijk-ecologische en landschappelijke kwaliteiten (vijvers, ruigten, houtkanten, taluds, ... en bijhorende fauna). Daarom wordt er geopteerd om enkel inheemse beplanting toe te laten en wordt er geopteerd om de paddenoversteekplaats te integreren in de herinrichting van de Meerdegatstraat als fiets- en wandelroute (vermijden van barrières, ...). Het streefdoel is om de landschappelijke overgangszone aan beide zijden van de Meerdegatstraat als één visueel waarneembare groene vinger tussen valleigebied en bedrijventerrein vorm te geven.	- Geen bebouwing of verhardingen toegestaan. - Enkel inheemse beplanting toegestaan. - Geen fysieke barrières voor faunamigratie toegestaan, zij het enkel op de grens tussen deze zone en het regionale bedrijventerrein / zone voor wegen (via muurconstructie, ...) om verdere migratie tegen te gaan. - De hoogte van de afsluitingen is maximaal 1m20. en bij voorkeur een groen scherm. - Aandacht voor de landscaping, in de filosofie van een overgangszone vallei - bedrijventerrein.	7.2.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN Geen bebouwing of verharding toegestaan. Geen fysieke barrières (faunamigratie) toegestaan ter hoogte van de Meerdegatstraat. Graafwerken zijn niet toegestaan.
	7.3 BEPALINGEN M.B.T. BEHEER		7.3.1 BEHEERSVOORSCHRIFTEN

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE - ARTIKEL	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Beheer gebeurd door de private eigenaars		Beheer gebeurd door de private eigenaars
8 BUFFERZONE - BEDRIJVIGHEID / WONEN	8.1 ALGEMENE BEPALINGEN Deze zone is aangeduid als buffer tussen het woonlint langsheen de N722 en de Stationstraat - Onze-Lieve-Vrouwstraat. Het gaat om een continue groene afscherming die de negatieve impact van de bedrijvigheid t.o.v. het woongebied moet minimaliseren.	- Continue bufferzone met een uitgesproken afschermend karakter.	8.1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN Deze zone is bestemd voor de aanleg en het beheer van een visueel en geluidsbufferend groenscherm.
	8.2 BEPALINGEN M.B.T. DE BEBOUWING EN INRICHTING Bij de inrichting van deze zone moet de aandacht gaan naar het afschermend karakter van de bufferstrook. De opbouw van de buffer gebeurt in twee lagen: namelijk een struiklaag en een kruinlaag van inheemse bomen. Dit is een zeer dicht groenscherm, waarbij elke vorm van geluids- en visuele hinder van het bedrijventerrein t.o.v. het woonlint tot een minimum gereduceerd wordt. Deze bufferzone mag niet onderbroken worden, enkel ter hoogte van de langzaam verkeersverbindingen. In de noordelijke bufferzone ter hoogte van het woonlint langsheen de N722 wordt een open grachtsysteem gerealiseerd, die als gemeenschappelijk waterbufferbekken fungeert voor de aangrenzende bedrijfspercelen. Er wordt gestreefd	- Enkel activiteiten voor de inrichting en het beheer van de bufferzone wordt toegelaten. - Geen enkele vorm van bebouwing, verharding of onderbreking wordt toegestaan. - De bufferzone moet 25m. breed zijn. - Enkel inheemse beplanting is toegestaan - Het gemeenschappelijk waterbufferbekken (grachtsysteem) heeft een minimale breedte van 4m., met een bodembreedte minimum 0,5m en max. 1m.00 en met een diepte van min. 1m50 en een helling van 1/1.	8.2.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN Deze bufferzone moet een dichte structuur hebben, zodat de visuele hinder en geluidshinder tot een minimum beperkt wordt. Deze bufferzone bestaat uit twee lagen: namelijk een inheemse struiklaag en een kruinlaag van inheemse bomen. De breedte van de bufferzone is aangegeven op het bestemmingsplan. Deze buffer mag niet onderbroken worden. Afsluitingen in de bufferzone worden niet toegelaten. Het integreren van een gemeenschappelijk waterbufferbekken voor de aanpalende bedrijven is verplicht onder de vorm van een open grachtsysteem. De totale breedte bedraagt minimaal 4m. Bebouwing en verhardingen zijn niet toegelaten. Stockage allerhande is tevens niet toegelaten. De buffers vormen een onderdeel van de stedenbouwkundige

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE - ARTIKEL	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	naar een bergingscapaciteit van 200m³ / ha. verharding, hetgeen overeenkomt met een nuttige breedte van 4m. Ter hoogte van de Meerdegatstraat wordt het overtollige water gravitair (via buissysteem) afgevoerd naar de Herkvallei.		vergunningsaanvragen die ingediend worden in het kader van de realisatie van de aanpalende zones voor bedrijvigheid. Bij deze aanvragen is het landschapsplan een verplicht toe te voegen document.
	8.3 BEPALINGEN M.B.T. BEHEER		8.3.1 BEHEERSVOORSCHRIFTEN De inrichting en het beheer van de bufferzone, inclusief het waterbufferbekken (grachtsysteem in de bufferzone langsheen de N722) komt voor rekening van de gemeente Alken. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten, volgens de regels van de kunst. Er moet zoveel mogelijk gewerkt worden met streekeigen pioniers en planten van langere generatieduur, dit is het systeem van wijkers en blijvers. Op deze manier wordt snel een groene aanblik gecreëerd. Wanneer de langzaam groeiende soorten beginnen op te schieten kunnen de overdadige snelgroeiers gerooid of kort gesnoeid worden. De aanleg en inrichting van de bufferzone moet gekoppeld worden aan de aanleg en inrichting van de wegeniswerken.

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE - ARTIKEL	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
9 ZONE VOORBEHOUDEN VOOR DE DIENST VAN DE SPOORWEGEN	9.1 ALGEMENE BEPALINGEN Deze zone betreft de nieuwe ondertunneling voor het garanderen van de bereikbaarheid van de nieuwe uitbreidingszone voor gemotoriseerd verkeer onder de spoorlijn 21.	- Ruimte voor het realiseren van een spoorwegonderdoorgang voor gemotoriseerd (vracht)verkeer . - De normale wegcode dient gerespecteerd te worden.	9.1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN Deze zone is bestemd voor het realiseren van de spoorwegonderdoorgang voor gemotoriseerd (vracht)verkeer.
	9.2 BEPALINGEN M.B.T. DE BEBOUWING EN INRICHTING In deze zone moet de aandacht gaan naar de functionaliteit (stabiliteit, technische randvoorwaarden, gravitaire waterafvoer oppervlaktewater, ...) van de nieuwe spoorwegonderdoorgang. De tunneldimensioneringen moeten een vlotte afwikkeling van het toekomstige (vracht)verkeer garanderen.	- De totale breedte van de zone is maximaal 12m. - Voorzien van vrije hoogte (tussen het wegdek en de onderkant tunneldak) van minimum 4m. tot max. 4,6m. (= uitzonderlijk verkeer) voor de tunnelconstructie. - Voorzien van voldoende verlichting (verhogen van het veiligheidsgevoel).	9.2.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN Deze zone zal ingericht worden in functie van een optimale afwikkeling van het gemotoriseerd verkeer. De afvoer van het vervuilde en oppervlaktewater gebeurt gravitair en gescheiden en wordt aangesloten op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel in de Meerdegatstraat. De totale breedte van de zone is maximaal 12m.
	9.3 BEPALINGEN M.B.T. BEHEER		9.3.1 BEHEERSVOORSCHRIFTEN Beheer door de bevoegde instanties.

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE - ARTIKEL	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
10 OVERIGE AANDUIDINGEN - GEMEENTELIJKE STORTPLAATS	10.1 ALGEMENE BEPALINGEN Deze gearceerde zone komt overeen met de gemeentelijke stortplaats uit de jaren '60-'70. Het gaat over een stortplaats voor huishoudelijk afval. Bij de inrichtingsvoorstellen binnen deze gearceerde zone moet specifieke aandacht gaan naar de stabiliteit van de ondergrond in relatie tot geplande bebouwing en verharding. De mogelijkheid blijft behouden voor het inplanten van een gemeenschappelijke voorzieningen (parkeerzone, ...)	- Hoofdfunctie: regionale bedrijvigheid en/of gemeenschappelijke functies, gerelateerd aan het gemengd regionaal bedrijventerrein.	10.1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN Deze zone is bestemd voor regionale bedrijvigheid en/of gemeenschappelijke functies, gerelateerd aan de uitbreidingszone Kolmen.
	10.2 BEPALINGEN M.B.T. DE BEBOUWING EN INRICHTING In deze zone gaat de aandacht naar de draagkracht van de ondergrond in relatie tot geplande ontwikkelingen. Omwille van de vervuilde ondergrond worden graafwerken binnen deze gearceerde zone tot een minimum beperkt.	- Bebouwing en verharding toegestaan, mits voldoende maatregelen voor het garanderen van de stabiliteit. - Geen ondergrondse structuren (kelders, grachten, ...) toegestaan. - Enkel de noodzakelijke graafwerken toegestaan. - Geen waterdoorlatende verhardingsmaterialen toegestaan.	10.2.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN Idem voor de zone voor regionale bedrijvigheid, met uitzondering dat de reliëfwijzigingen en ondergrondse constructies binnen deze zone tot een minimum beperkt moeten blijven.
	10.3 BEPALINGEN M.B.T. BEHEER		10.3.1 BEHEERSVOORSCHRIFTEN Elke bouwaanvraag moet gepaard gaan met een bodemonderzoek en verantwoording van de stabiliteit van de ondergrond. De eventuele noodzakelijke sanering komt voor rekening van de historische bevuiler.

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE - ARTIKEL	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
11 OVERIGE AANDUIDINGEN - LANGZAAM VERKEERSVERBINDINGEN	11.1 ALGEMENE BEPALINGEN Deze suggestieve aanduidingen geven de langzaam verkeersrelaties weer die noodzakelijke zijn om het projectgebied bereikbaar te maken met de voorzieningen in de nabije omgeving, nl. de bushaltes langsheen de N722 en de stationsomgeving.	- Verankeren van het projectgebied aan de omliggende OV-voorzieningen.	11.1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN Deze bolletjeslijn geeft op een indicatieve wijze aan dat een fiets- en wandelpad kan aangelegd worden.
	11.2 BEPALINGEN M.B.T. DE BEBOUWING EN INRICHTING De inrichting en het profiel van deze langzaam verkeersverbindingen moeten optimaal aansluiten op de fiets- en voetgangerszones in de 'zone voor wegen'. Er moet ten allen tijde gegarandeerd worden dat de voorziene langzaam verkeersverbindingen aansluiting vinden op het aangrenzende bestaande en/of toekomstige padennetwerk, om zodanig een continu padennetwerk te creëren.	- Verharde materialen toegestaan. - Breedte van het profiel min. 6m., inclusief ingegroende randzones.	11.2.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN Het fiets- en wandelpad wordt aangelegd in een monoliete verharding, en met een maximale breedte van 2m50. De inrichting moet gebeuren met de nodige aandacht voor veiligheid (verlichting, enkel graspartijen en inheemse groene schermen/hagen als randbegroeiing). De inrichting van rustplekken is toegestaan maar dient tot het minimum beperkt. Attributen, zoals een zitbank en tafel worden voorzien in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.
	11.3 BEPALINGEN M.B.T. BEHEER De aanleg en het beheer wordt gedaan door de lokale overheid.		11.3.1 BEHEERSVOORSCHRIFTEN De inrichting en het beheer van de langzaam verkeersverbindingen wordt gedaan door de lokale overheid. De continuïteit van het nieuwe padennetwerk moet echter steeds gegarandeerd worden, hetgeen wil zeggen dat de verbinding tussen de nieuwe hoofdontsluitingsdrager en de N722 (via de bufferzone Max Pels nv) effectief en ononderbroken moet gerealiseerd worden.

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE - ARTIKEL	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
12 OVERIGE AANDUIDINGEN - VERPLICHTE BOMENRIJ	12.1 ALGEMENE BEPALINGEN Deze monumentale bomenrijen creëren een vast, representatief, groen kader waarbinnen de bedrijven zich kunnen vestigen. Ze vormen een begeleiding langsheen de hoofdontsluitingsstructuur. Ze vormen de noodzakelijke landschappelijke groene vinger die het nieuwe bedrijventerrein verankeren in het aangrenzend valleigebied en die de ontsluitingsstructuur een representatieve beeldwaarde meegeeft. Het is daarom eerder een landschappelijke dan een natuurlijk-ecologische structuur. Op die manier wordt de beeldwaarde en landscaping van het globale bedrijventerrein vergroot en daarmee ook het globale imago.	- Ruimte voor de ontwikkeling van een landschappelijke, beeldbepalende en multifunctionele groenstructuur.	Deze aanduiding is bestemd om als een beeldbepalende en begeleidende bomenrij aangelegd en beheerd te worden.
	12.2 BEPALINGEN M.B.T. DE BEBOUWING EN INRICHTING Ter hoogte van deze bomenrijen gaat de aandacht naar de uniformiteit en visuele aanwezigheid. Monumentale inheemse bomen, met een onderbegroeiing in grasvlakken en/of strakke begeleidende structuren (hagen, groene schermen, ...) bepalen de beeldwaarde.	- Enkel inheemse beplanting toegestaan.	- Enkel inheemse hoogstammige bomen toegelaten, en met één en dezelfde boomkeuze voor het globale bedrijventerrein.
	12.3 BEPALINGEN M.B.T. BEHEER Aanleg en beheer door de lokale overheid (in het openbaar domein gelegen).		12.3.1 BEHEERSVOORSCHRIFTEN De aanleg en het beheer van de inheemse hoogstambomen in het publiek domein wordt door de lokale overheid uitgevoerd.