RUP 'Functionele Cluster'
Gemeente De Pinte

Stedenbouwkundige voorschriften
Januari 2010






Adoplan

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN ……

OP BEVEL:

…… ……

DE VOORZITTER DE SECRETARIS ZEGEL DER GEMEENTE

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS WERD NEERGELEGD

VAN: …… TOT:……

OP BEVEL:

…… ……

DE VOORZITTER DE SECRETARIS ZEGEL DER GEMEENTE

GEZIEN EN DEFENITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN …….

OP BEVEL:

…… ……

DE VOORZITTER DE SECRETARIS ZEGEL DER GEMEENTE

GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE DEPUTATIE OP …….

……

DE GEDEPUTEERDE, VERANTWOORDELIJK VOOR RUIMTELIJKE ORDENING

VOOR STUDIEBUREAU ADOPLAN BVBA.

……

BART WILLAERT, RUIMTELIJK PLANNER

Dit RUP vervangt de bestemming van het gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 14.09.1979). De voorschriften opgenomen in dit RUP vervangen de algemene voorschriften van het K.B. d.d. 28.12.1972 en 14.09.1979 en in het bijzonder de voorschriften voor woongebieden met landelijk karakter, woonpark, agrarisch gebied en parkgebied.

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	**VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**	**CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING**
ART.1.: ZONE VOOR WONEN		
Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft.	**Bestemming:** Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen complementaire functies. Met functies complementair aan het wonen worden enkel volgende functies bedoeld: kantoorfunctie, vrij beroep, of dienstverlening. De complementaire functie bedraagt maximaal 100m^2 en dient steeds ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie. **Inrichting:** Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: ▪ De relatie met de in de omgeving aanwezige functies; ▪ De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners en bezoekers; ▪ De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; ▪ De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; ▪ De bestaande of gewenste woondichtheid. Het oprichten van meergezinswoningen m.u.v. het zorgwonen is uitgesloten.	1. wonen
ART.2.: ZONE VOOR TUINEN		
	Bestemming: Deze zone is bestemd voor het inrichten van tuinen en groenvoorzieningen.	1. wonen

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	**VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**	**CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING**
Vemits de tuinzones een groen karakter dienen te hebben, is het wenselijk een aantal randvoorwaarden op te leggen naar bebouwing en verharding.	Inrichting: Tuinconstructies zoals vijvers, tuinmuren e.d. en tuingebouwen zoals tuinhuisjes, serres, garages en bergplaatsen zijn toegelaten. Bij het inrichten van deze ruimte dient minstens rekening gehouden worden met volgende inrichtingsprincipes: ▪ Maximum 1/3 van de oppervlakte van deze perceelsdelen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot bebouwing, oprit, parkeervoorzieningen, terrassen, tuinpaden en andere constructies geen gebouw zijnde. De rest dient voorzien te worden van groenvoorzieningen. Indien de perceelsdelen binnen deze zone kleiner zijn dan 300m² kan tot 100m² verhard worden. ▪ Bijgebouwen dienen ondergeschikt en in harmonie te zijn aan de architectuur van het hoofdgebouw. De grondoppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 10% van het deel van de huiskavel gelegen in de zone voor tuinen en met een maximum van 25m² ▪ Maximum kroonlijsthoogte: 3,00 meter ▪ Maximum nokhoogte: 5,00 meter ▪ Inplanting: op een minimale afstand van 1,00m van de perceelsgrenzen. Bij eventuele goedkeuring van de aanpalende eigenaar mogen de bijgebouwen evenwel op de perceelsgrens worden opgericht. ▪ Materialen: op te richten in dezelfde materialen als het hoofdgebouw. Tuinbergingen met een nokhoogte van maximum 2,50 meter en een oppervlakte van maximum 12m² mogen opgericht worden in hout. Deze tuinbergingen dienen meegerekend te worden bij de maximaal bebouwbare oppervlakte. Indien bestaande regelmatig vergunde bebouwing in strijd is met deze inrichtingsprincipes dan zijn instandhoudingswerken, verbouwingswerken en herbouw toegestaan binnen het bestaande vergunde volume.	

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	**VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**	**CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING**
ART.3.: ZONE VOOR WONINGEN IN AGRARISCH GEBIED		
Binnen deze zonevreemde woningen dient de woonfunctie te primeren. Er worden enkel complementaire functies toegelaten die een laag verkeersgenerend karakter hebben. Door ze beperkt in omvang te houden zal het laagdynamisch karakter behouden blijven.	Bestemming: Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen complementaire functies. Met functies complementair aan het wonen worden enkel volgende functies bedoeld: kantoorfunctie, vrij beroep, of dienstverlening. De complementaire functie bedraagt maximaal 100m² en dient steeds ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie. Inrichting: Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving en voor zover de bestaande woning hoofdzakelijk vergund is, of vergund geacht wordt en niet verkrot is op moment van de vergunningsaanvraag. Het aantal woongelegenheden mag niet vermeerderd worden t.o.v. het aantal vergunde woongelegenheden bij inwerking treden van dit RUP. Bij het instandhouden, verbouwen, herbouwen of uitbreiden wordt rekening gehouden met volgende principes: Voor de hoofdgebouwen: ▪ Maximaal bruto-volume: 1000m³ (met ingebegrip van de woningbijgebouwen) ▪ Bestaande vergunde gebouwen die een bruto volume hebben van meer dan 1000m³ kunnen herbouwen tot maximaal het bestaande vergunde bouwvolume. ▪ de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter ▪ Maximale kroonlijsthoogte: 6,00m ▪ Maximale nokhoogte: 10,00m ▪ Minimaal de mogelijkheid voorzien om één wagen te stallen.	4. Landbouw

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	**VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**	**CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING**
	Voor de bijgebouwen: ▪ Bijgebouwen kunnen geen woonbestemming krijgen. ▪ Maximale oppervlakte: 25m² ▪ Maximale kroonlijsthoogte: 3,00m ▪ Maximale nokhoogte: 4,50m ▪ De bijgebouwen worden opgericht binnen een straal van 30m van de uiterste grenzen van het hoofdgebouw. Voor het hoofdgebouw is het gebruik van traditionele bouwmaterialen verplicht (baksteen en dakpannen). Het type en kleur van de materialen moet ervoor zorgen dat de woning geïntegreerd wordt in de landelijke omgeving. Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw. Indien een woning niet is aangesloten is of niet aangesloten kan worden op een riolering (cfr. zoneringsplannen), wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een individuele installatie voor het behandelen van afvalwater. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager minstens aantonen dat voldaan is aan volgende vereisten: ▪ Zuinig en kwalitatief ruimtegebruik ▪ Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik	
ART.4.: ZONE VOOR LOKAAL BEDRIJVENTERREIN		
Deze zone is bestemd voor lokale bedrijven, o.a. industrie, groothandel, bouw, transport en distributie,… Complementair dienstverlenende bedrijven zijn bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven (o.a. benzinestations,	**Bestemming** Deze zone is <u>bestemd voor bedrijven van lokaal belang met een van volgende hoofd-activiteiten</u>: – productie, verwerking en bewerking van goederen en grondstoffen; – logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie); – dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten leveren aan andere bedrijven).	2. Bedrijvigheid

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	**VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**	**CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING**
collectieve restaurants en opslagplaatsen van goederen). Het is niet de bedoeling om op dit bedrijventerrein nieuwe autonome kleinhandel en autonome kantoren toe te laten. Ook SEVESO-bedrijven zijn niet toegelaten. Het is de bedoeling dat het bedrijventerrein voorbehouden blijft voor lokale bedrijven. Daarom wordt er een maximale kavelgrootte opgelegd.	Volgende <u>activiteiten</u> zijn <u>toegelaten</u>: – gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein inclusief interne wegenis, parkeervoorzieningen, infiltratievoorzieningen, wateropvang- en afvoer; – herstellen, heraanleggen, of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen; – aanleg van fiets- en voetgangersverbindingen; – reliëfwijzigingen noodzakelijk voor realisatie van de bestemming. Volgende <u>activiteiten</u> zijn <u>niet toegelaten</u>: – autonome kleinhandel; – autonome kantoren; – inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het relevante betreffende Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten. Inrichting Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria: – zorgvuldig ruimtegebruik; – een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen; – het nemen van energierecuperende maatregelen. Minstens volgende <u>inrichtingsprincipes</u> dienen gerespecteerd te worden: – de perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt maximaal 5000 m^2; – de afstand van gebouwen en constructies tot de buffer (art. 5) bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw en deze afstand is minimaal 6	

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	**VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**	**CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING**
De bedrijven kunnen met elkaar gekoppeld worden om de ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Om de woonkwaliteit van de woningen te garanderen is het noodzakelijk dat de bedrijfsactiviteiten gebufferd worden. Indien de zonevreemde woning verdwijnt en de gronden opgenomen worden in het lokaal bedrijventerrein vervalt deze noodzaak.	meter; bij alle gebouwen en constructies aan een weg bedraagt de afstand 6 meter tot de rooilijn. De bedrijfsgebouwen kunnen op de zijkavelgrens opgericht worden; – Zolang de huidige, bij inwerkingtreding van dit RUP, zonevreemde woningen binnen art. 4 een woonfunctie hebben, m.u.v. een bedrijfswoning, dienen de aanpalende bedrijven op eigen terrein een groenbuffer te voorzien van minimum 5,00m breedte conform de principes in artikel 5. – De maximale hoogte van de gebouwen bedraagt 12m. – een beperkte oppervlakte voor kantoren en toonzalen wordt toegelaten op voorwaarde dat deze gekoppeld zijn aan de productieactiviteit van individuele bedrijven en voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken; toonzalen mogen maximum 25 % van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte bedragen ongeacht op welk niveau zij worden ingericht; – Er kan per bedrijfsperceel één bedrijfswoning opgericht worden op voorwaarde dat deze aansluiten of geïntegreerd zijn in de bedrijfsgebouwen en dat ze een maximale vloeroppervlakte van 200m² hebben; – er dient een gemeenschappelijke parking aangelegd van minimaal 30 wagens. Deze parking wordt gebundeld centraal op het bedrijventerrein of er worden parkeervoorziening voorzien langs de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein. - Bij het verkavelen van het bedrijventerrein dienen, indien dit mogelijk is, de bedrijfspercelen die grenzen aan de Heirweg achteraan ontsloten te worden via de nieuwe ontsluitingsweg (art. 15). De ontsluiting van deze bedrijven gebeurt langs de nieuw aan te leggen ontsluitingsas van het bedrijventerrein en gebeurt niet rechtstreeks naar Heirweg. Een rechtstreekse ontsluiting naar de Heirweg is enkel toegelaten als oprit naar de bedrijfswoning en kan geen toegang bieden tot de bedrijfsgebouwen. – Reclame op de bedrijfspercelen langsheen de Heirweg wordt beperkt tot maximaal 5m².	

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	**VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**	**CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING**
	– Bij bedrijfspercelen grenzend aan de Heirweg dient een bedrijfswoning voorzien te worden die zich langsheen en gericht naar de Heirweg bevindt. Overgangsmaatregelen voor bestaande vergunde woningen en gebouwen Aan bestaande vergunde of vergund geachte woningen die niet binnen een geëigende bestemmingszone liggen kunnen uitbreidings-, verbouwings-, onderhouds- en instandhoudingswerken uitgevoerd worden. Het maximale volume bedraagt 1000m^3 (met inbegrip van de woningbijgebouwen). Indien de bestemming van lokaal bedrijventerrein gerealiseerd wordt is deze omzetting onomkeerbaar.	
ART.5.: ZONE VOOR BUFFER		
De buffer dient om de impact van het bedrijventerrein en het recreatieterrein op de omgeving te beperken.	Bestemming: Deze zone is bestemd voor de aanleg van een met planten voorziene buffer. Deze bufferzone dient om de activiteiten visueel af te schermen en om een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving. Inrichting: De buffer dient efficiënt te zijn en wordt beplant met bij voorkeur inheemse, streekeigen en standplaatsgerichte struiken en hoogstammige bomen, in functie van het bufferen van de bedrijfsactiviteiten t.o.v. de aanliggende residentiële functies. Uitheemse soorten worden enkel toegelaten indien ze wintergroen zijn en op die manier bijdragen tot een efficiënte buffering in de winter. De buffer wordt aangelegd volgens de best beschikbare technieken. Het wordt onderhouden als een dicht groenscherm. Bebouwingen, verhardingen en opslag zijn niet toegelaten. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegestaan. In de bufferzones kunnen open grachten aangelegd worden in functie van de buffering en afwatering van het bedrijventerrein en/of recreatieterrein. Teneinde geluidshinder tegen te gaan kan de beplanting op een talud aangeplant worden of kan er een geluidscherm in de buffer voorzien worden (op voorwaarde dat het geluidscherm via beplanting aan het zicht onttrokken wordt). De buffer kan enkel onderbroken worden voor doorsteken (max. 3m breed) voor fietsers- en	2. Bedrijvigheid 3. Recreatie

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	**VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**	**CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING**
De woning in de Heirweg 54 komt deels in de buffferstrook te liggen. Het is bijgevolg noodzakelijk voor deze woning overgangsbepalingen te voorzien.	voetgangers. De beplantingen t.h.v. de sportvoorzieningen en t.h.v. lokaal bedrijventerrein (incl. containerpark/technische dienst) wordt respectievelijk ten laatste uitgevoerd in het plantseizoen volgend op het verlenen van de eerste stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het sportvoorzieningen en voor het nieuw lokaal bedrijventerrein, na de inwerkingtreding van dit RUP. Overgangsmaatregelen voor bestaande vergunde woningen en gebouwen Aan bestaande vergunde of vergund geachte woningen die niet binnen een geëigende bestemmingszone liggen kunnen uitbreidings-, verbouwings-, onderhouds- en instandhoudingswerken uitgevoerd worden. Het maximale volume bedraagt 1000m³ (met inbegrip van de woningbijgebouwen). De buffer kan pas gerealiseerd worden indien op het perceel van de woning bedrijfsactiviteiten uitgevoerd worden.	
ART.6A EN B.: ZONE VOOR OPENBARE NUTS- EN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN		
Deze zone is bedoeld voor de inrichting van een containerpark en een gemeentelijk depot/werkplaats voor de technische diensten.	Art. 6a en 6b hebben dezelfde bestemmings- en inrichtingsvoorschriften maar werden anders aangeduid op het grafisch plan. In art. 6a kan na de inrichting van deze zone de niet benutte delen overgedragen worden aan het lokaal bedrijventerrein met dezelfde voorschriften als art. 4. Bestemming: Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Hieronder worden de voorzieningen begrepen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Ondergeschikte functies die rechtstreeks verbonden zijn aan de hoofdbestemming van de zone zijn toegelaten. De zone tussen Zwarte Gatstraat en Nieuwstraat kan enkel ingezet worden voor het waterbeheer. Inrichting: Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de	9. gemeenschaps-voorzieningen en nutsvoorzieningen

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	**VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**	**CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING**
	bestemming voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving zijn toegelaten. Bij de vergunningsaanvraag dient een motivatienota gevoegd te worden waarbij ten minste aandacht wordt besteed aan: ▪ De relatie met de in de omgeving aanwezige bebouwing met erfgoedwaarde ▪ De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners en bezoekers; ▪ De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; ▪ De relatie met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen; De Zwartegatstraat kan niet gebruikt worden voor bezoekers van en naar het containerpark. Er kan wel een toegang voorzien worden voor het dienstverkeer of een noodweg.	
ART.7.: ZONE VOOR SPORT- EN JEUGDVOORZIENINGEN		
Het terrein dient een parkachtig karakter te hebben. Bovendien dient het groenvolume	**Bestemming:** Deze zone is enerzijds bestemd voor de aanleg van sportterreinen en de bijhorende constructies en anderzijds bestemd voor jeugdvoorzieningen. **Inrichting:** Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: ▪ De relatie met de in de omgeving aanwezige functies; ▪ De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners en bezoekers; ▪ De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; ▪ De landschappelijke inkleding en groenaanleg (opmaak landschapsplan) Er dient rekening gehouden te worden met volgende inrichtingsprincipes: - Het terrein dient een groen karakter te hebben. Minimum 10% van de oppervlakte dient te bestaan uit heesters en/of bomen. Er dienen meerdere	3. Recreatie

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING
eveneens een buffer te vormen tussen de E17, de recreatieterreinen en de bewoning van de kern van De Pinte. De bebouwing staat ten dienste van de open lucht sportactiviteiten en aan de sport gerelateerde kleinschalige activiteiten. Het gemeentebestuur wil de mogelijkheid open houden om ook een overdekte accommodatie te voorzien. Dit wordt beperkt gehouden en kan enkel voorzien worden voor sporten die zowel outdoor (zomer) als indoor (winter) beoefend worden. Een bundeling van deze accommodatie is immers vanuit een efficiënte werking van een sportclub noodzakelijk. Er kan slechts een indoor-terrein voorzien worden indien de outdoor-terreinen zich ook op Moerkensheide bevinden. Dit betekent dat er bvb. overdekte tennisterreinen en openlucht tennisterreinen kunnen voorzien worden. Voor klassieke indoorsporten waaronder bvb. volleybal, basketbal of judo kan geen sporthal voorzien worden.	opeenvolgende groenschermen (bomenrijen-hagen) aangeplant te worden die de geluidshinder van de E17 t.o.v. de kern en de sportinfrastuctuur beperkt. De groenschermen dienen ZW-NO georiënteerd te zijn. - De maximale bebouwde oppervlakte is 2000 m². De gebouwen dienen voor: ▪ Noodzakelijke complementaire voorzieningen voor openluchtsporten en recreatie waaronder kleedkamers, cafetaria, opbergruimten, vergaderruimten, technische ruimten, sanitair kampeerplaatsen... ▪ Aan de sport gerelateerde kleinschalige activiteiten met een maximale gezamenlijke vloeroppervlakte van 500m². Deze aan de sport gerelateerde kleinschalige activiteiten bestaan ofwel uit één fitnesszaak ofwel uit meerdere kleinere activiteiten met een gezamenlijke vloeroppervlakte van 500m². Handelszaken die gericht zijn op de verkoop van producten (bvb. sportbenodigdheden) zijn uitgesloten. ▪ De maximaal bebouwde oppervlakte kan uitgebreid worden met 1750 m² voor een sporthal. Deze sporthal kan enkel opgericht voor sporten die zowel buiten (zomer) als binnen (winter) beoefend worden en waarvan de buitenterreinen op het recreatieterrein Moerkensheide gevestigd zijn. ▪ Alle voorzieningen dienen maximaal geconcentreerd te worden in één gebouw dat centraal op het sportdomein wordt ingeplant. Er kan hier enkel van afgeweken worden voor bouwwerken waarvan het noodzakelijk is dat die gerelateerd zijn met het sport- of recreatieterrein (bvb. tribune, technische installaties, huisje ticketverkoop, sanitair bij kampeerplaats);	

het uitgesloten deel bij beslissing van de Deputatie dd. 27 MEI 2010

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	**VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**	**CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING**
	- De parkeergelegenheid wordt opgesplitst in 2 delen: ▪ Er dient een permanente parking aangelegd te worden van minimaal 200 parkeerplaatsen. De parkeerstroken dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen (bvb. grint, grasdallen). De rijstroken op de parking kunnen in niet waterdoorlatende materialen (bvb. asfalt) aangelegd worden. Om het groene karakter te bevorderen dient per 6 parkeerplaatsen één hoogstam boom voorzien te worden. ▪ Er dient een terrein voorzien te worden waar bij uitzonderlijke gelegenheden geparkeerd kan worden. Er dienen minimaal 200 auto's te kunnen gestald worden. Wanneer deze niet als parking gebruikt wordt, moet een gebruik als oefenterrein ,speelweide of polyvalent terrein voor gemeentelijke activiteiten mogelijk zijn. - Volgende fiets- en wandelpaden dienen minimum aangelegd worden: - Ontsluiting naar de weg Hageland - Ontstluiting naar de Nieuwstraat - Aansluiting op centrale fietsas richting dorp (langsheen Moerkensheide: bos + wijk)	
ART.8.: ZONE VOOR GEBOUWEN IN FUNCTIE VAN LAAGDYNAMISCH SOCIAAL RECREATIEF MEDEGEBRUIK		
	Bestemming: Deze zone is bestemd voor gebouwen die ten dienste staan voor recreatie op de Hagelandplas. Hieronder wordt onder meer verstaan een horecazaak, clubhuis, opbergruimte, vergaderruimte. **Inrichting:** Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.	3. Recreatie

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	**VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**	**CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING**
Momenteel bedraagt de gezamenlijk bebouwde grondoppervlakte 735m². Het kan niet de bedoeling zijn dat de bebouwde grondoppervlakte veel uitbreidt.	Er dient minimaal met volgende inrichtingsprincipes rekening gehouden te worden: - De functies worden ofwel ingericht in de bestaande gebouwen (via verbouwing en renovatie) ofwel in nieuwe gebouwen. - De gezamenlijke grondoppervlakte (footprint) van alle gebouwen mag niet meer dan 350m² bedragen. De huidige footprint is groter. Dit betekent dat indien de huidige gebouwen afgebroken worden ze niet heropgebouwd kunnen worden indien de gezamenlijke footprint groter is dan 350m². Alle bestaande vergunde gebouwen kunnen evenwel verbouwd worden binnen het bestaande volume. - Bij nieuwbouw is de maximale kroonlijsthoogte 6,00m en de maximale nokhoogte 10,00m. - Binnen de gebouwen kan maximaal één woongelegenheid ingericht worden. - Max. 25% van de onbebouwde ruimte kan verhard worden. Het niet-verharde deel dient voorzien te worden van groenaanleg. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager minstens aantonen dat voldaan is aan volgende vereisten: ▪ Zuinig en kwalitatief ruimtegebruik ▪ Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik Overgangsmaatregelen: Deze bestemming treedt pas in werking nadat de huidige bewoners de hoeve niet meer bewonen. Tot zolang gelden de bestemming en de voorschriften van art 11.	
ART.9.: ZONE VOOR PARKEERGELEGENHEID		
Deze parking dient secundair te blijven aan de parking van het nieuwe sportcomplex. Daarom wordt een parking opgelegd van 30 parkeerplaatsen (± de helft van de ingetekende	Bestemming: Deze zone is bestemd voor het aanleggen van een parking. Inrichting: Er kunnen maximaal 30 parkeerplaatsen ingericht worden. De delen die niet ingericht worden als parking dienen voorzien te worden van groenaanleg.	3. recreatie

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	**VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**	**CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING**
zone).	De parkeerstroken dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen (bvb. grint, grasdallen). De rijstroken op de parking kunnen in niet waterdoorlatende materialen (bvb. asfalt) aangelegd worden. Om het groene karakter van de parkeerruimte te bevorderen wordt per 5 parkeerplaatsen een min. groene ruimte van 10m² gecreëerd met inbegrip van 1 hoogstam boom. Binnen deze zone kan eveneens een overdekte fietsstalling opgericht worden. Het overige deel van deze zone wordt beheerd als groene ruimte (tuin/park/natuur/weide).	
ART.10.: ZONE VOOR DIERENPENSION EN/OF PAARDENRIJVERENIGING		
Momenteel bedraagt de gezamenlijk bebouwde grondoppervlakte 870m². T.o.v. de bestaande toestand is m.a.w. een beperkte uitbreiding mogelijk. Deze wordt toegestaan om stalling voor paarden op te richten. Het kan evenwel niet de bedoeling zijn om de site te laten uitgroeien tot een manege. De gebouwen kunnen niet verder van de weg Hageland ingericht worden dan de bestaande bebouwing. Hierdoor moet de impact op de	**Bestemming:** Deze zone is bestemd voor een dierenpension en/of een paardenrijvereniging. **Inrichting:** Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Er dient minimaal met volgende inrichtingsprincipes rekening gehouden te worden: - De gezamenlijke grondoppervlakte (footprint) van alle gebouwen en contstructies mag niet meer dan 1000m² bedragen. - De gebouwen (woning, stallingen, bergplaatsen, kennels) dienen binnen een strook van 75 m gelegen te zijn gerekend vanaf de rand van de weg Hageland. Constructies (bvb. draaimolen voor paarden) ten behoeve van de activiteiten	4. Landbouw

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	**VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**	**CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING**
open ruimte beperkt blijven.	kunnen wel op het ganse terrein aangebracht worden. - Bij nieuwbouw is de maximale kroonlijsthoogte 6,00m en de maximale nokhoogte 10,00m. - Binnen de gebouwen kan maximaal één woongelegenheid ingericht worden. - Max. 30% van de onbebouwde ruimte kan verhard worden. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager minstens aantonen dat voldaan is aan volgende vereisten: ▪ Zuinig en kwalitatief ruimtegebruik ▪ Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik	
ART.11.: ZONE VOOR LANDBOUW		
Landbouw is de hoofdbestemming in het gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn o.a. volgende activiteiten eveneens toegelaten: hoevetoerisme, verkoop van eigen landbouwproducten,… Met kleinschalige infrastructuur wordt bedoeld:	**Bestemming:** Dit gebied is bestemd voor beroepslandbouw. Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies. **Inrichting:** Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid (hoevetoerisme), verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: - Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet	4. Landbouw

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	**VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**	**CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING**
toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, infoborden, paden, kijk- of schuilhutten. Om het onbebouwd karakter van het gebied te behouden kunnen geen nieuwe landbouwbedrijfszetels of serres opgericht worden. constructies zoals schuilhokken, en plastictunnels die tijdelijk geplaatst worden kunnen wel nog.	toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; - Het herstelling, heraanleggen of verplaatsen van nutsleidingen - De instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden. Volgende gebouwen/constructies kunnen niet opgericht worden: - Serres Het wijzigen van de functie van de bestaande agrarische bebouwing kan toegelaten worden, voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op: - Het wonen met maximum één woning per gebouwencomplex; - Kantoor- of dienstenfunctie die aan het landbouwbedrijf of wonen complementair is, tot een maximum van 100 m^2, en waarbij de landbouw- of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie; - Aan het wonen complementaire toeristisch-recreatieve verblijven tot een maximum van acht verblijfseenheden met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café. - Opslag van allerhande materialen of materieel. De functiewijzigingen andere dan wonen, kunnen alleen toegelaten worden als aan de volgende voorwaarden is voldaan: - Het gaat om hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit; - Het nieuwe gebruik brengt de landbouwkundige bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven in de omgeving niet in het gedrang; - De bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd;	

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	**VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**	**CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING**
	- Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeel wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.	
ART.12A.: ZONE VOOR LOKALE SERRETEELT		
Er wordt geen maximale oppervlakte voor de serres vastgelegd vermits de zone niet al te groot werd ingetekend en vermits de serres geen afbreuk doen aan het landschap (het betreft een sterk versnipperd gebied).	Voor deze zone gelden dezelfde voorschriften als art. 11 m.u.v. het feit dat in deze zone wel serres toegelaten worden.	4. Landbouw
ART.12B.: ZONE VOOR ECOLOGISCH VERANTWOORDE CONSTRUCTIES VOOR LANDBOUWDOELEINDEN		
Het oprichten van constructies is mogelijk voor kleinschalige groente- en viskweek op voorwaarde dat het geheel ecologisch en kleinschalig is.	Voor deze zone gelden dezelfde voorschriften als art. 11. Binnen deze zone is het eveneens mogelijk om ecologisch verantwoorde constructies op te richten voor landbouwdoeleinden (waaronder serres). De activiteiten zijn kleinschalig en dienen geïntegreerd te worden in het landschap.	
ART.13.: ZONE VOOR WATERLOPEN		
	Bestemming: Deze zone is bestemd voor waterlopen. **Inrichting:** De waterlopen mogen enkel overwelfd of ingebuisd worden indien ze onder wegenis of wandel- en fietspaden door lopen. De waterlopen worden beheerd als ecologische infrastructuur. Dit betekent dat rekening gehouwen wordt met de fauna en flora eigen aan de waterloop, door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden, te herstellen en te ontwikkelen.	4. Landbouw

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	**VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**	**CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING**
ART.14.: ZONE VOOR PARK MET LAAGDYNAMISCH SOCIAAL RECREATIEF MEDEGEBRUIK		
	Bestemming: Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park. Dit gebied heeft ook een sociale en recreatieve functie op voorwaarde dat dit laagdynamisch blijft. **Inrichting:** Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten. Voor zover de ruimtelijke samenhang, de landschappelijke en natuurlijke waarden bewaard blijven, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: ▪ Recreatief medegebruik (vissen, roeien, windsurfen en zwemmen) van de zone worden toegelaten. ▪ Gemotoriseerde watersporten zijn verboden met uitzondering van waterski. Waterski-races en jetski zijn verboden.	6. Overig groen
De hinder van waterski wordt als beperkt aanzien aangezien ze binnen de Vlarem-wetgeving onder klasse 3 valt. De hinder van waterski-races en jetski is groter en valt onder klasse 2. Nieuwe bebouwing of grootschalige uitbreidingen die de dynamiek van het gebied verhogen zijn niet toegelaten. Er kunnen enkel uitbreidingen en aanpassingen toegestaan worden aan de bestaande vergunde bebouwingen die noodzakelijk zijn om de recreatie te behouden op het huidige kleinschalige niveau. Met kleinschalige infrastructuur wordt bedoeld: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden,	▪ Het overwegend onbebouwd karakter van het gebied moet behouden blijven. Enkel bestaande vergunde bebouwing kan verbouwd en herbouwd worden met hetzelfde volume. De bestaande vergunde bebouwing kan enkel beperkt uitgebreid worden indien dit noodzakelijk is vanuit andere wetgevingen (milieu, hygiëne, toegankelijkheid). Nieuwe kleinschalige constructies die noodzakelijk zijn voor de recreatie zoals bvb. aanlegsteigers, visplaatsen zijn toegelaten. ▪ Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik,	

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	**VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**	**CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING**
zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, infoborden, paden, kijk- of schuilhutten. Het kweken van vis is enkel mogelijk op kleinschalige basis. Het kan niet de bedoeling zijn dat op industriële schaal vis gekweekt wordt.	waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer is mogelijk. Deze kunnen zowel op de oever als op het wateroppervlak aangelegd worden. Gemotoriseerd verkeer is enkel mogelijk voor het onderhoud van het gebied. Er dient minimaal een pad die rondom de vijver loopt, voorzien te worden. ▪ Binnen het gebied kan een kleinschalige viskwekerij ingericht worden. Hiervoor kan kleinschalige infrastructuur van één bouwlaag met een maximale gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 100 m^2 opgericht worden. ▪ De plas kan geheel of gedeeltelijk ingezet worden voor waterbeheerswerken. Alle constructies, werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de waterbeheerswerken zijn mogelijk. Hiermee wordt o.a. het aanleggen van dijken en het wijzigen van waterlopen. De waterlopen en waterbekkens dienen ingericht te zijn met natuurlijke oevers. Hiervan kan enkel afgeweken worden indien dit nadelig is voor het waterbeheer. ▪ Bij een vergunningsaanvraag dient een beheers- en inrichtingsplan gevoegd te worden voor de plas en de omgeving.	
ART.15A.: ZONE VOOR WEGENIS		
	Bestemming: Dit gebied is bestemd voor wegenis, fiets- en voetgangersverbindingen. Inrichting: In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de wegenis, fiets- en voetgangersverbindingen en hun aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen waaronder waterlopen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoersvoorzieningen en lokale dienstwegen toegelaten.	8. Lijninfrastructuur

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	**VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**	**CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING**
ART.15B.: ZONE VOOR WEGENIS (INDICATIEVE AANDUIDING)		
	In dit artikel gelden dezelfde voorschriften als 15a. De indicatieve aanduiding geeft aan dat bij realisatie van art. 16 de aangeduide verbindingen behouden moeten blijven.	8. Lijninfrastructuur
ART.15C.: ONTSLUITING BEDRIJVENTERREIN (INDICATIEVE AANDUIDING)		
	De toegang tot het bedrijventerrein dient gebundeld te worden via 1 toegang. Deze toegang takt aan op de Heirweg t.h.v. het kruispunt met de Rozenstraat.	8. Lijninfrastructuur
ART.16.: BUFFERBOSGEBIED		
Tussen de E17 en de aangrenzende zones wordt een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en geluidsafscherming.	**Bestemming:** Deze gebieden zijn bestemd voor bossen. Binnen het mulitfunctioneel gebruik van de bossen ligt de klemtoon op een efficiënte bufferende functie van de bossen. Recreatief medegebruik van bufferbossen is mogelijk. De buffer dient beplant te worden met streekeigen struiken en hoogstammige bomen. Uitheemse soorten worden enkel toegelaten indien ze wintergroen zijn en op die manier bijdragen tot een efficiënte buffering in de winter. **Inrichting:** De buffer wordt aangelegd volgens de best beschikbare technieken. Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn mogelijk op voorwaarde dat ze geïntegreerd worden in de realisatie van de bebossing: - Werken, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bosbouw. - Werken, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het waterbeheer - Het herstellen, heraanleggen, verplaatsen of aanleggen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen. Teneinde geluidshinder tegen te gaan kan de beplanting op een talud aangeplant worden of kan er een geluidscherm in de buffer voorzien worden (op voorwaarde dat het geluidscherm aan het zicht onttrokken wordt).	8. Lijninfrastructuur

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	**VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**	**CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING**
ART.17.: BOUWVRIJE STROOK		
Deze bouwvrije strook dient niet beplant te worden. De aanplantingen op het recreatieterrein vormen voldoende groenvolume als buffer tussen de kern en de E17.	Het bouwvrij houden van de strook betekent dat alle gebruik wat de latere inrichting en aanleg van de strook i.f.v. de E17 kan verhinderen, niet toegelaten worden.	8. Lijninfrastructuur
ART.18.: FIETS- EN VOETGANGERSVERBINDINGEN		
Deze verbindingen dienen te zorgen voor de 'beleving' van het gebied. Ze vormen eveneens veilige fiets- en voetgangersverbindingen met het sportcentrum.	De schematische verbindingen op het bestemmingsplan geven aan welke fiets- en voetgangersverbindingen er minimaal dienen gerealiseerd of onderhouden te worden. Ze kunnen verhard worden.	8. Lijninfrastructuur
ART.19.:GEBUNDELDE TOEGANG TOT HET RECREATIEDOMEIN		
	De toegang voor het gemotoriseerd verkeer van en naar het recreatiedomein dienen gebundeld te worden in één toegang vanaf de Nieuwstraat. De toegang werd indicatief aangeduid.	3. Recreatie
ART.20.:ALGEMENE BEPALINGEN		
	1. Het oprichten van kleine gebouwen en/of infrastructuur van openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming. De noodzaak moet om technische of sociale redenen aangetoond kunnen worden in een verklarende en verantwoorde nota. 2. Alle technische installaties dienen op een esthetisch verantwoorde manier en volgens de regels der kunst worden aangebracht. Technische installaties zichtbaar vanuit het openbare domein dienen visueel afgeschermd te worden met een kwalitatieve omkasting of integratie in het gebouw. 3. Er dient steeds een erfdienstbaarheidszone van 5m langs weerzijden van de gecategoriseerde beek gerespecteerd te worden. 4. Alle constructies, werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de waterbeheerswerken zijn mogelijk in alle bestemmingszones. Hiermee wordt o.a. het	

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	**VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**	**CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING**
	aanleggen van dijken, het wijzigen van waterlopen en het aanleggen van waterbekkens. 5. Er dient voor de zone voor sport- en jeugdvoorzieningen en de zone voor lokaal bedrijventerrein een waterbuffercapaciteit voorzien te worden van 330m³/ha verharde oppervlakte en een ledigingsdebiet van 10l/sec ha. 6. Bij de ontwikkeling van de recreatieterreinen, de buffers en de bufferbosgebieden dient ervoor gezorgd te worden dat alle landbouwpercelen toegankelijk blijven voor landbouwvoertuigen. 7. Binnen de afbakening van het RUP kunnen geen grootschalige windturbines opgericht worden. Kleinschalige en middenschalige windturbines zijn enkel mogelijk ten zuiden van de E17 binnen het RUP. Ze worden bij voorkeur opgericht langsheen art. 16. De afstand tot de woningen (excl. Bedrijfswoningen) dient voldoende groot te zijn zodat de impact op de bewoning beperkt is.	