

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

DE KLUIS Hoogstraten

Stedenbouwkundige voorschriften

Ruimtelijke planner:

Peter Peeters



PROVINCIE
ANTWERPEN

Dienst Ruimtelijke Planning



**Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van
15 februari 2007.**

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

L. Neefs



COLOFON



Opdrachtgever:

Provincie Antwerpen
Dienst Ruimtelijke Planning
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen
tel.: 03 240 66 00 fax: 03 240 66 79

Ruimtelijke planners:
Lutgarde Janssens en Herman De Pauw



Opdrachthouder:

ARCADIS Gedas NV
Kortrijksesteenweg 20, 9000 Gent
tel. 09 242 44 44 fax: 09 242 44 45

Ruimtelijk planner
Peter Peeters


ART 4. REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN DE KLUIS

Art 4.01 Regionaal bedrijventerrein

GRB

§1 Dit gebied is bestemd voor een bedrijventerrein van regionaal belang, en de hierbij horende verharde of groene openbare ruimten, groenbuffers en gemeenschappelijke voorzieningen.


Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met één van de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, verwerking en/of recyclage van goederen;
- bouwnijverheid;
- onderzoeks- & ontwikkelingsactiviteiten;
- bedrijven met als hoofdfunctie transport- en distributie met een max. perceelsoppervlakte van 5.000 m²;
- bijkomend worden in de beschermingszone voor waterwingebied, aangeduid met een zwarte arcering () op het bestemmingsplan, volgende hoofdactiviteiten toegelaten:
 - representatieve functies met uitzondering van loketfuncties en kleinhandel.
Het doel is om in deze deelzone bedrijven met overwegend open gevels aan te trekken omdat de beeldwaarde en perceptie t.o.v. de Loenhoutseweg en het bijzonder woongebied belangrijk is.
 - dienstverlening aan bedrijven.

Naast bedrijfspercelen voor voornoemde bedrijven kunnen in ondergeschikte orde delen van het bedrijventerrein ingenomen worden door:

- bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein;
- openbare nutsvoorzieningen en gemeenschappelijke uitrusting van het bedrijventerrein

Volgende activiteiten zijn NIET toegelaten:

- louter kantoren;
- louter kleinhandel;
- agrarische bedrijven (land-, tuin- of bosbouw, veeteelt of serrebedrijven);
- mestverwerkingsbedrijven
- bijkomend worden in de beschermingszone voor waterwingebied, aangeduid met een zwarte arcering () op het bestemmingsplan, activiteiten uitgesloten die omwille van milieuhygiëne niet verenigbaar zijn met de beschermingszone voor waterwinning.

Op de bedrijfspercelen zijn ondergeschikt aan de hoofdfunctie volgende nevenactiviteiten toegelaten:

- één bedrijfswoning per bedrijf, geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximaal volume van 1000 m³, of 1250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin;
- ruimten voor functies complementair aan de hoofdactiviteit van het bedrijf.
De vloeroppervlakte dient evenwel beperkt te blijven tot maximum 40% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie.

§2 Inrichting

Percelering

De minimale perceeloppervlakte per bedrijf bedraagt 5.000 m² per perceel voor vrijstaande bedrijven.

Uitzonderingen zijn toegestaan voor:

- percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone en percelen t.b.v. de uitbreiding van deze bedrijven
- percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen;
- een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere oppervlakte krijgen.

Samenvoeging van percelen t.b.v. hetzelfde bedrijf is toegestaan.

Bebouwing en constructies

plaatsing van de gebouwen:

Bedrijfsgebouwen dienen gegroepeerd gebouwd te worden (gekoppeld of aaneengesloten bebouwing). Uitzonderingen kunnen enkel toegelaten worden als dit uitdrukkelijk gemotiveerd wordt op basis van advies van de brandweer of omwille van vereisten die voortvloeien uit sectorale verordenende regelgeving ter zake.

De minimale afstand van de bebouwing tot aan de zonegrens wordt bepaald door de grootste te respecteren afstand in de onderstaande gevallen die voor het betreffende perceel van toepassing zijn:

- min. de benodigde breedte van de op het bestemmingsplan aangegeven buffer- en groenstroken cfr. art. 4.0.3. en 4.0.5. vermeerderd met 4 m;
- min. 10 m t.o.v. de Hinnenboomstraat;
- min. een afstand gelijk aan de hoogte van de gevel.

T.o.v. de perceelsgrenzen binnen de zone gelden volgende bouwvrije afstanden:

- 0 m bij gekoppelde bebouwing;
- min. 4 m aan de zijden waar geen gekoppeld bebouwing wordt toegepast, en aan de zijde van kopgebouwen bij aaneengesloten gebouwen;
- min. 5 m en max. 20 m t.o.v. de interne ontsluitingswegen in het bedrijventerrein.

Per bedrijf dient de verhouding effectief bebouwde en verharde oppervlakte (incl. technische installaties en verhardingen die nodig zijn voor de bedrijfsactiviteit) t.o.v. de totale bebouwbare oppervlakte van het bedrijfsperceel minimaal 2/3 te bedragen. Parkings voor personenwagens worden voor de berekening van deze index niet tot de effectief bebouwde en verharde oppervlakte gerekend.

Een eventuele bedrijfswoning kan niet op het gelijkvloers niveau voorzien worden.

Bouwhoogte:

De minimale bouwhoogte bedraagt minstens 7 meter, wat de inpassing van 2 bouwlagen toelaat.

De maximale bouwhoogte wordt bepaald door:

- toepassing van de 45°-regel t.o.v. de groenbuffer (art. 4.03)), groenas (art. 4.04), het bijzondere woongebied (art. 4.06); de zone voor tuinen (art. 4.07) of in voorkomend geval de Hinnenboomstraat en Loenhoutseweg (hoogte van de gebouwen is max. gelijk aan de afstand tot de grenzen);
- een maximale bouwhoogte van 35 m.

Voor bijzondere constructies eigen aan productieprocessen of geldende verplichtingen die voortvloeien uit verordenende regelgeving ter zake mag een hogere hoogte gehanteerd worden, voor zover ze niet meer dan 10% van de bebouwde oppervlakte innemen.

De aansluiting of koppeling van een op te richten gebouw aan een gebouw op het aanpalende perceel dient op een harmonieuze manier te gebeuren.


dakvorm:

De dakvorm is vrij.

Ook groendaken zijn toegelaten.

materiaalgebruik:

Gevels, dakvorm, dakuitbouwen, liftkokers, lichtkoepels, schouwen, silo's, masten en andere technische installaties moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving. De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

In de beschermingszone voor waterwingebied, aangeduid met een zwarte arcering () op het bestemmingsplan moet bijzondere aandacht besteed worden aan de architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit van de gebouwen, terreinaanleg en afsluiting ter hoogte van de perceelsdelen die uitgeven op de Loenhoutseweg. Hierbij gelden volgende bijkomende voorwaarden:

- enkel representatieve gevelmaterialen zijn toegelaten;
- grote blinde geveloppervlakken moeten voorkomen worden;
- enkel terreinafsluitingen die bestaan uit levende hagen, hekkens en/of draadafsluitingen begroeid met klimplanten zijn toegelaten;
- in het zicht blijvende zijgevels moeten met dezelfde kwalitatieve wijze vormgegeven worden als de gevels gericht op de Loenhoutseweg.

Indien de architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit t.o.v. de Loenhoutseweg niet blijkt uit de vergunningsaanvraag, kan aan de vergunning de voorwaarde tot aanleg van een functionele buffer (overeenkomstig art. 4.03) opgelegd worden.

Parkeren

Parkeren wordt zoveel mogelijk gegroepeerd voor verschillende bedrijven op gemeenschappelijke parkings.

Individuele parkeermogelijkheden per bedrijf op maaiveldniveau moeten zo beperkt mogelijk gehouden worden. Ondergrondse parkeerplaatsen of parkings op het dak van de bedrijfsgebouwen zijn toegelaten.

Verhardingen en terreinaanleg

De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid moet krijgen om door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan.

Onbebouwde zones die grenzen aan de openbare ruimte (Hinnenboomstraat, interne ontsluitingsweg, voet- en fietsverbindingen) worden aangelegd als een verzorgde tuinstrook.

In of aansluitend op de groenbuffer (art. 4.03) en de groenas (art. 4.04) zijn enkel afsluitingen die bestaan uit levende hagen, en/of draad- of hekkenafsluitingen begroeid met klimplanten toegelaten.

Waterhuishouding

Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Niet-functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden.

Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte met een waterbufferingscapaciteit van minimum 340 m³/ha verharde oppervlakte die aangesloten is op de waterloop. Indien tevens effluentwater wordt aangesloten op de waterloop mag het totale debiet (hemelwater en effluentwater) het maximaal toegelaten lozingsdebiet niet overschrijden. De nodige bijkomende buffering dient hiertoe aangelegd.

Indien het hemelwater niet voldoende geïnfiltreerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te kleine doorlatenheidsfactor van de bodem of omwille van vigerende regelgeving, mag het vertraagd afgevoerd worden via een afvoerbegrenzer.

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht. Regenwaters van verhardingen waar mogelijke bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving. Vuile waters worden in de afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Aan de verkavelings- en/of stedenbouwkundige vergunning kunnen bijkomende voorwaarden m.b.t. de waterhuishouding opgelegd worden.

De stedenbouwkundige vergunning voor de bufferbekkens wordt ter advies voorgelegd aan de dienst waterbeleid van de provincie Antwerpen.

Ontsluiting en wegenis

Ten behoeve van de ontsluiting van de bedrijven en het bedrijventerrein wordt interne openbare wegenis gerealiseerd. Deze wegenis dient zo voorzien dat een optimaal ruimtegebruik t.b.v. de ontwikkeling van regionale bedrijven wordt bekomen.

De interne ontsluiting sluit aan op de Industrieweg. Het aansluitingspunt is indicatief aangeduid op het bestemmingsplan met een pijltje (▲). De as van te ontwerpen ontsluitingsweg kan binnen een marge van 25 m t.o.v. dit punt verschoven worden.

Een tweede aansluiting voor vracht- en personenwagenverkeer kan voorzien worden op de Hinnenboomstraat. Het aansluitingspunt is indicatief aangeduid op het bestemmingsplan met een pijltje (▲). De as van te ontwerpen ontsluitingsweg kan binnen een marge van 100 m t.o.v. dit punt verschoven worden.

Er kan geen reguliere ontsluitingsweg voor vracht- en personenwagenverkeer aansluiten op de Loenhoutseweg of Heuvelstraat. Omwille van veiligheidsredenen kan een noodontsluiting voorzien worden op de Loenhoutseweg in geval van calamiteiten.

Het openbaar domein wordt op een kwalitatieve manier aangelegd waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan het voorzien van groen, bv. onder de vorm van laanbeplanting.

Doorheen het bedrijventerrein dient de bereikbaarheid gegarandeerd voor langzaam verkeer d.m.v. veilige voetgangers- en fietsverbindingen. Er moet minstens één aansluiting van dergelijke voet- en

fietsverbinding op de Loenhoutseweg gerealiseerd te worden, bij voorkeur t.h.v. kruising met de Raamloop.

Behoudens op de daartoe voorzien gemeenschappelijke parkeerruimten kan geen parkeergelegenheid op de openbare wegen in het bedrijventerrein voorzien worden.

De interne wegen en aansluitingen op de bestaande wegen worden aangelegd en ingericht volgens de vigerende regel- en toepasselijke normgeving en de regels van de burgerlijke bouwkunst.


Elk bedrijfsperceel heeft een rechtstreekse ontsluiting tot de interne wegen van het bedrijventerrein. Verder zijn enkel op de Hinnenboomstraat rechtstreekse ontsluitingen van bedrijven toegelaten.

§3 Beheer

De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de datum van de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning.

De maatregelen inzake waterhuishouding dienen gerealiseerd ten laatste tegelijkertijd met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning.

In geval een bedrijf een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt, dient er advies gevraagd te worden aan de bevoegde administratie inzake veiligheidsrapportering van de Vlaamse overheid.

In geval een bedrijf een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt in In de beschermingszone voor waterwingebied, aangeduid met een zwarte arcering () op het bestemmingsplan, dient er advies gevraagd te worden aan de bevoegde instantie inzake waterwinning.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal ook mede beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en kwaliteitsvolle afwerking van de bedrijfsgebouwen .

De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, beperkte afwijkingen toestaan van de voorschriften. Evenwel enkel wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken en de gebruikte materialen.

Art 4.02 Bedrijfsverzamelgebouwen



(in overdruk)

§1 Dit gebied is bestemd voor 1 of een beperkt aantal bedrijfsverzamelgebouwen, en de hierbij horende verharde of groene openbare ruimten, groenbuffers en gemeenschappelijke voorzieningen.

De gebouwen bestemd voor bedrijven met één van de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, verwerking en/of recyclage van goederen;
- bouwnijverheid;
- onderzoeks- & ontwikkelingsactiviteiten;

Naast bedrijfsruimten voor voornoemde bedrijven kunnen in ondergeschikte orde delen van de gebouwen ingenomen worden door:

- bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen inherent aan het functioneren van de bedrijven in het verzamelgebouw;
- openbare nutsvoorzieningen en gemeenschappelijke uitrusting van het bedrijventerrein.

Volgende activiteiten zijn NIET toegelaten:

- louter kantoren;
- louter kleinhandel;
- agrarische bedrijven (land-, tuin- of bosbouw, veeteelt of serrebedrijven);
- mestverwerkingsbedrijven

Op de bedrijfspercelen zijn ondergeschikt aan de hoofdfunctie volgende nevenactiviteiten toegelaten:

- één conciërgewoning per bedrijfsverzamelgebouw, geïncorporeerd in het gebouw en met een maximaal volume van 1000 m³;
- ruimten voor functies complementair aan de hoofdactiviteit van de bedrijven.
De vloeroppervlakte dient evenwel beperkt te blijven tot maximum 40% van de vloeroppervlakte van het gebouw.

§2 Inrichting

Bebouwing en constructies

plaatsing van de gebouwen:

Bedrijfsgebouwen dienen gegroepeerd gebouwd te worden (gekoppeld of aaneengesloten bebouwing). Uitzonderingen kunnen enkel toegelaten worden als dit uitdrukkelijk gemotiveerd wordt op basis van advies van de brandweer of omwille van vereisten die voortvloeien uit sectorale verordenende regelgeving ter zake.

De minimale afstand van de bebouwing tot aan de zonegrens wordt bepaald door de grootste te respecteren afstand in de onderstaande gevallen die voor het betreffende perceel van toepassing zijn:

- min. de benodigde breedte van de op het bestemmingsplan aangegeven buffer- en groenstroken cfr. art. 4.0.3. en 4.0.5. vermeerderd met 4 m;
- min. een afstand gelijk aan de hoogte van de gevel.

Per gebouw dient de verhouding effectief bebouwde en verharde oppervlakte (incl. technische installaties en verhardingen die nodig zijn voor de bedrijfsactiviteit) t.o.v. de totale bebouwbare oppervlakte van het perceel minimaal 2/3 te bedragen. Parkings voor personenwagens worden voor de berekening van deze index niet tot de effectief bebouwde en verharde oppervlakte gerekend.



Een eventuele conciërgewoning kan niet op het gelijkvloers niveau voorzien worden.

bouwhoogte:

De minimale bouwhoogte bedraagt minstens 7 meter en maximum 9 meter, wat de inpassing van 2 tot 3 bouwlagen toelaat.

De aansluiting of koppeling van een op te richten gebouw aan een gebouw op het aanpalende perceel dient op een harmonieuze manier te gebeuren.

dakvorm:

De dakvorm is vrij.

Ook groendaken zijn toegelaten.

materiaalgebruik:

Gevels, dakvorm, dakuitbouwen, liftkokers, lichtkoepels, schouwen, silo's, masten en andere technische installaties moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving. De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

Parkeren

Parkeren wordt zoveel mogelijk gegroepeerd voor verschillende bedrijven op gemeenschappelijke parkings.

Ondergrondse parkeerplaatsen of parkings op het dak van de bedrijfsgebouwen zijn toegelaten.

Verhardingen en terreinaanleg

De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid moet krijgen om door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan.

Onbebouwde zones die grenzen aan de openbare ruimte worden aangelegd als een verzorgde tuinstrook.

Aansluitend op de groenbuffer (art. 4.03) zijn enkel afsluitingen die bestaan uit levende hagen, en/of draad- of hekkenafsluitingen begroeid met klimplanten toegelaten.

Waterhuishouding

Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Niet-functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden.

Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Indien voldoende buffering wordt voorzien op het niveau van het terrein vervalt de verplichting per bedrijfsverzamelgebouw. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte met een waterbufferingscapaciteit van minimum 340 m³/ha verharde oppervlakte die aangesloten is op de waterloop. Indien tevens effluentwater wordt aangesloten op de waterloop mag het totale debiet (hemelwater en effluentwater) het maximaal toegelaten lozingsdebiet niet overschrijden. De nodige bijkomende buffering dient hiertoe aangelegd.

Indien het hemelwater niet voldoende geïnfiltreerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te kleine doorlatenheidsfactor van de bodem of omwille van vigerende regelgeving, mag het vertraagd afgevoerd worden via een afvoerbegrenzer.

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht. Regenwaters van verhardingen waar mogelijke bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving. Vuile waters worden in de afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Aan de verkavelings- en/of stedenbouwkundige vergunning kunnen bijkomende voorwaarden m.b.t. de waterhuishouding opgelegd worden.

De stedenbouwkundige vergunning voor de bufferbekkens wordt ter advies voorgelegd aan de dienst waterbeleid van de provincie Antwerpen.

Ontsluiting en wegenis

Ten behoeve van de ontsluiting van de bedrijven en het bedrijventerrein wordt interne openbare wegenis gerealiseerd. Deze wegenis dient zo voorzien dat een optimaal ruimtegebruik wordt bekomen.

Er kan geen reguliere ontsluitingsweg voor vracht- en personenwagenvoer aansluiten op de Loenhoutseweg.

Het openbaar domein wordt op een kwalitatieve manier aangelegd.

Behoudens op de daartoe voorzien gemeenschappelijke parkeerterreinen kan geen parkeergelegenheid op de openbare wegenis in het bedrijventerrein voorzien worden.

De interne wegenis en aansluitingen op de bestaande wegen worden aangelegd en ingericht volgens de vigerende regel- en toepasselijke normgeving en de regels van de burgerlijke bouwkunst.

§3 Beheer

De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de datum van de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning.

De maatregelen inzake waterhuishouding dienen gerealiseerd ten laatste tegelijkertijd met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal ook mede beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en kwaliteitsvolle afwerking van de bedrijfsgebouwen.

De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, beperkte afwijkingen toestaan van de voorschriften. Evenwel enkel wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken en de gebruikte materialen.

Art 4.03 Buffer



(in overdruk)

§1 Deze groenbuffer heeft tot doel een overgang te vormen tussen twee bestemmingen. Het is een zone bestemd voor groen, visuele en geluidsbuffering.

Binnen deze buffer zijn volgende constructies toegelaten, voor zover geïncorporeerd in een overwegend groene omgevingsaanleg:

- infrastructuur voor voetgangers- of fietsverbindingen;
- eventuele aanleg en inrichten van taluds;
- handelingen en activiteiten (bv. reliëfwijziging) noodzakelijk voor de uitbouw van een maximale bergingscapaciteit voor de waterhuishouding van het bedrijventerrein;
- eventuele doorkruising t.b.v. wegenis als noodontsluitingen in geval van calamiteiten, ter hoogte van de Loenhoutseweg, met een maximale breedte van 10 m.

§2 De buffer wordt aangelegd met een minimale breedte van 25 m. Ter hoogte van de perceelsgrenzen van de woonkavels opgenomen als bijzondere woongebieden in onderhavig PRUP dient deze buffer slechts een breedte te hebben van minimum 10 m (als de diepte van deze woonkavels van achterste perceelsgrens tot rooilijn groter is dan 65 m), zoals aangegeven op het bestemmingsplan.

De bufferzone wordt ingericht met streekeigen beplanting, waarbij een maximale schermfunctie moet worden nagestreefd. Om deze afschermdende functies te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben, opgebouwd uit een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen.

Eventuele verhardingen dienen het hemelwater maximaal te laten doordringen in de ondergrond door gebruik van aangepaste materialen of afleiding naar de onverharde delen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan.

§3 De buffer maakt deel uit van het bedrijventerrein. Hij wordt aangelegd en beheerd door de terreinbeheerder.

De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de datum van de voltooiing van de infrastructuurwerken bepaald in de verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning bij toepassing van art. 4.01.

Art 4.04 waterloop - groene as (Raamloop)



(symbolische aanduiding)

§1 Doorheen het bedrijventerrein moet de Raamloop als open beek en openbare groene as geïncorporeerd worden in de terreinaanleg.

In deze groene as zijn volgende constructies toegelaten, voor zover geïncorporeerd in een overwegend groene omgevingsaanleg:

- parkuitrusting (wandelpaden, zitbanken, picknickplekken,...);
- infrastructuur voor voetgangers- of fietsverbindingen;
- handelingen en activiteiten (bv. reliëfwijziging) noodzakelijk voor de uitbouw van een maximale bergingscapaciteit voor de waterhuishouding van het bedrijventerrein.
De noodzaak tot realisatie van de waterbuffer dient gemotiveerd te worden op basis van onderzoek m.b.t. de waterhuishouding van het gebied.
- eventuele doorsteken van wegenis.

§2 Omwille van een optimalere percelering en inrichting van het gebied kan de waterloop verlegd worden binnen het bedrijventerrein. De inrichting van de waterloop zal uitgevoerd worden volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw.

De breedte van de groene as moet min. 25 m bedragen. Plaatselijk kan een breedte van min. 5 m aan elke zijde van de waterloop volstaan om redenen van een optimale percelering en interne ontsluiting van het bedrijventerrein. In elk geval moet er ruimte zijn voor een voldoende gedimensioneerd fiets- en wandelpad en moet de waterloop overal voldoende toegankelijk zijn voor het onderhoud.

De groene as wordt ingericht met streekeigen beplanting, in een parkachtige aanleg, opgebouwd uit graspartijen, heesters, struiken en hoogstammig groen. Beplantingen in de 5 m zone naast de beek, dienen zodanig aangeplant dat ze de ruimsingswerken niet bemoeilijken of onmogelijk maken.

[De groene as wordt prioritair ingezet voor natuurlijke waterbuffering i.f.v. de rest van het bedrijventerrein.](#)

De groenas moet minstens vanuit de openbare wegenis en de openbare voetgangers- en fietsverbindingen toegankelijk zijn.

Eventuele verhardingen dienen het hemelwater maximaal te laten doordringen in de ondergrond door gebruik van aangepaste materialen of afleiding naar de onverharde delen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan.

§3 De groenas maakt deel uit van het bedrijventerrein. Hij wordt aangelegd en beheerd door de terreinbeheerder.

De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de datum van de voltooiing van de infrastructuurwerken bepaald in de verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning.

Art 4.05 Gemeenschappelijke bepalingen voor de gebieden genoemd in artikel Art 4.01 t/m 0.



(in overdruk)

§1 Het bedrijventerrein wordt beheerd door een terreinbeheerder. Tussen de terreinbeheerder en de overheid wordt een beheersovereenkomst opgemaakt. De terreinbeheerder bewaakt de goede ruimtelijke inrichting van het bedrijventerrein en sluit daarvoor overeenkomsten af.

Art 4.06 Bijzonder woongebied

BW

§1 De zones zijn bestemd voor (bestemming van) de bestaande woonfunctie en nieuwe woonkavels op restpercelen, en bijhorende woningbijgebouwen, tuinaanleg en tuinconstructies.

Max. één ééngezinswoningen per perceel is toegelaten, voor zover het perceel paalt aan een uitgeruste weg.

Een kantoor of dienstenfunctie is mogelijk als complementaire nevenfunctie in de woning, voorzover:

- de complementaire functie een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m² beslaat;
- de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie.

§2 Inrichting

Percelering

De percelen moeten een minimale breedte van 20 m hebben, behoudens bestaande toestand.

Bebouwing en constructies

Open bebouwing.

Voor de hoofdgebouwen gelden volgende minimale bouwvrije afstanden:

- min. 12 m uit de as van de weg, behoudens bestaande toestand en voor zover niet geslagen door een rooilijn;
- min. 3 m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens;
- binnen de 30 m t.o.v. de rooilijn en min. 5 m t.o.v. de achterste kavelgrens bij percelen die minder dan 35 m diep zijn.

Het 'bouwen in tweede lijn' is niet toegestaan.

Bijgebouwen mogen ofwel op de perceelsgrens of op min. 1 m van de perceelsgrens geplaatst, mits een max. kroonlijsthoogte van 3 m en, in geval van hellend dak, een max. nokhoogte van 4,5 m. Anders gelden de afstanden zoals voor het hoofdgebouw.

De bestaande woningen kunnen verbouwd of herbouwd worden op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume.

Bij nieuwbouw, uitbreiding op de huidige locatie of herbouwen op een gewijzigde plaats dient het bouwvolume van de woning met inbegrip van de woningbijgebouwen beperkt te blijven tot 1.000 m³.

Verbouwing, uitbreiding, heropbouw of nieuwbouw dient qua materiaalgebruik en architectuur te gebeuren in overeenstemming met het overheersende karakter en verschijningsvorm van de bestaande bebouwing langsheen dezelfde weg.

Maximaal twee volle bouwlagen, met bijkomend eventueel één onderdakse bouwlaag.

De dakvorm is vrij.

Max. 20% van de niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag verhard worden t.b.v. toegang tot de woning, oprit, terras, tuinpaden, enz., tenzij waterdoorlatende materialen worden gebruikt.

Art 4.07 Zone voor tuinen



§1 De zone is bestemd voor tuinaanleg en tuinconstructies, woningbijgebouwen en –constructies, en constructies i.f.v. hobbylandbouw horende bij de woonfunctie.

Deze zone mag NIET gewoonlijk gebruikt, aangelegd of ingericht worden voor het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval, het parkeren van vrachtwagens of rollend materieel, of voor gebouwen die gebruikt worden voor een ambachtelijke of industriële bedrijfsactiviteit, een diensten- of kantoorfunctie, al dan niet in nevenfunctie bij de voorliggende woonfunctie.

§2 Inrichting

In deze zone zijn volgende bijgebouwen en constructies toegelaten:

- een siervijver van 75 m²;
- maximaal één privaat tennisveld;
- maximaal één privaat openluchtwembad met een maximumoppervlakte van 75 m²;
- tuinterrassen van maximum 50 vierkante meter;
- een hok voor dieren met bijbehorende afrastering, een duiventil, een volière; een tuinhuisje, een bergplaats, een garage, een carport; een serre, een prieel, met een maximumoppervlakte van 30 m² per gebouw of constructie.

De kroonlijsthoogte van de gebouwen is beperkt tot 3 meter en de nokhoogte tot 4,50 meter. De dakvorm is vrij.

De constructies worden opgericht ofwel tegen een bestaande vergunde muur, ofwel op ten minste 1 meter van de perceelsgrenzen.

De totale oppervlakte van het geheel van deze constructies is beperkt tot max. 20% van de tuinzone.

Bestaande bijgebouwen kunnen behouden blijven en ingeschakeld worden t.b.v. de beroepsuitoefening van de bewoners van bijhorende woning, voorzover dit gebeurt binnen het bestaand volume van de bijgebouwen en dit geen hinder veroorzaakt t.o.v. de woonomgeving.

De resterende perceelsdelen dienen ingericht als tuin d.m.v. groenaanleg en tuinuitrusting (tuinpaden, tuinverlichting, pergola's, barbecues; speeltoestellen, tuinornamenten, rotstuintjes,...).

Tuinafsluitingen: palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen met een maximumhoogte van 2,60 meter.

Art 4.08 Zone voor openbare wegenis



Deze zone is bestemd voor de heraanleg van de Loenhoutseweg.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - zijn vergunbaar:

- 1° werken noodzakelijk voor het functioneren van de primaire weg;
- 2° de aanleg, heraanleg en onderhoud van onder- en bovengrondse nutsleidingen;
- 3° het afbreken van bestaande constructies;
- 4° de aanleg van een fietspad;
- 5° de aanleg en plaatsing van groenstroken, beplanting, straatmeubilair,...