



PROVINCIE ANTWERPEN

ARRONDISSEMENT ANTWERPEN

GEMEENTE WUUSTWEZEL

# RUP "Zonevreemde bedrijven -deelplan Clics"

## ONTWERP

### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ...  
Op bevel,

.....  
Luc Loos  
De algemeen directeur

.....  
Dieter Wouters  
De voorzitter

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd:  
Van ... tot ...  
Vanwege het college

.....  
Luc Loos  
De algemeen directeur

.....  
Dieter Wouters  
De burgemeester

Gezien en definitief aanvaard door de gemeenteraad in zitting van ...  
Op bevel,

.....  
Luc Loos  
De algemeen directeur

.....  
Dieter Wouters  
De voorzitter

**COLOFON****Opdracht:** RUP " Zonevremde bedrijven – deelplan Clics"**Opdrachtgever:**

Het College van Burgemeester en Schepenen  
Gemeente Wuustwezel  
Gemeentepark 1  
2990 Wuustwezel

**Opdrachthouder:**

CDRO bvba i.s.m. NQN51 bvba  
Winkelomseheide 233 bus 2  
2440 GEEL  
GSM. 0478 24 20 28  
[www.cdoro.be](http://www.cdoro.be)  
BTW: 0536 832 246  
RPR Antwerpen afdeling Turnhout  
IBAN: BE31 1430 8707 2355  
BIC: GEBABEBB

**Identificatienummer:** CDRO/14053**Datum**

11/2019

**status**

Ontwerp, versie voor voorlopige aanvaarding

**Ruimtelijk planner:**

Nele Raets, ir. arch., erkend ruimtelijk planner  
GSM. 0484 35 90 03  
[nele@nqn51.be](mailto:nele@nqn51.be)

*Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van CDRO bvba mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.*

## INHOUD


Artikel 0: Algemene voorschriften

Artikel 1: Zone voor lokale bedrijvigheid

Artikel 2: Zone voor buffergroen

Artikel 3: Voortuinstrook (+ overlay zone voor fietspad)

## Artikel 0: Algemene voorschriften

Toelichting	Verordenend deel
<p><b>0.1 Voorschriften</b></p>  <p>Afbakening plangebied op GRB, bron: Geopunt Vlaanderen</p>	<p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of het beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>
<p><b>0.2 Schaal en maatvoering</b></p>	<p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het grootschalig referentiebestand (GRB). De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. De op plan expliciet weergegeven maten zijn evenwel bindend.</p>
<p><b>0.3 Bestaande gebouwen en constructies</b></p>	<p>Aan de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies, die al of niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaande vergunde volume. Uitbreiding van het bestaande vergunde volume is toegelaten voor zover de nieuwe volumes beantwoorden aan de inrichtings- en beheersvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>

	<p>Bij afbraak en herbouw van de constructie, alsook bij nieuwbouw van volumes, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de inrichtings- en beheersvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>De bestaande vergunde activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>
<b>0.4 Inplantingen van openbaar nut   technische ruimten</b>	
	<p>Van zowel de dakvorm als de bouwhoogte, zoals omschreven in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften, kan worden afgeweken in functie van de installatie van technische voorzieningen, zoals uitloopzones en/of technische ruimten voor onder meer liften en verluchttingsinstallaties. Deze voorzieningen worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken, waarbij de buitenmuren en dakvlakken ervan afgewerkt worden in volwaardige en duurzame materialen, die de beeldkwaliteit van het gebouw niet schaden. De opbouw van technische installaties is verplicht "puntvormig", dient steeds tot een minimum beperkt te blijven en mag de visuele bouwhoogte niet beïnvloeden. Hiertoe dienen technische installaties zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken te worden.</p>
<b>0.5 Bepalingen betreffende waterbeheer en regenwateropvang</b>	
	<p>De bebouwing binnen het plangebied dient te voldoen aan de heersende wetgeving inzake hemelwaterputten, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Concreet moet er voldaan worden aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater</li> <li>- de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake infiltratie en buffering van hemelwater in nieuwe verkavelingen, dd. 30/06/2008, evenals alle latere wijzigingen.</li> </ul> <p>Indien er geen gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van regenwater genomen moeten worden binnen het plangebied van het RUP.</p> <p>Bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning moeten de resultaten van de watertoets worden gemeld, ook indien de betreffende werken geen directe invloed hebben op de waterhuishouding (hetgeen in dit geval ook moet worden aangetoond). Materialen die gebruikt worden voor verhardingen van onder andere wegenis, toegangen en parkings zullen maximaal waterdoorlatend zijn. Verhardingen op een zandcement-bed worden niet als waterdoorlatende materialen aanvaard. Indien er geen gebruik van waterdoorlatende materialen is, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van regenwater genomen worden.</p>

	<p>Voor alle vloeren, zowel in binnen- als buitenruimten, gelegen binnen zones met een kans op lekkages van KWS of andere schadelijke stoffen, geldt een verplichting tot het gebruik van vloeistofdichte materialen, alsook tot het treffen van alle nodige milieutechnische maatregelen, (vetvangers, olieafscidders, ....) overeenkomstig de geldende milieuwetgeving.</p>
<b>0.6 Ondergrondse constructies</b>	
	<p>Ondergrondse constructies onder gebouwen of buitenruimten zijn toegelaten, en kunnen gebruikt worden als technische ruimte omwille van milieutechnische redenen, in functie van de bedrijfsvoering (transportlijnen, opslag, technische lokalen, ....) of als parkeergarage. Daarbij moet echter steeds rekening gehouden worden met de randvoorwaarden die voortkomen vanuit de watertoets. Ondergrondse constructies moeten niet meegerekend worden bij de berekening van B/T en V/T binnen het plangebied. Ondergrondse constructies onder buitenruimten dienen altijd – ook als de bovenbouw een groen karakter heeft – te worden meegerekend als verharde oppervlakte.</p>
<b>0.7 Parkeren</b>	
<p>Er zijn geen specifieke parkeerverordeningen in functie van bedrijvigheid van toepassing op het grondgebied van de gemeente Wuustwezel. Toch is het van belang dat bij de verdere ontwikkelingen van het projectgebied voldoende rekening gehouden wordt met de parkeerbehoefte. In de praktijk blijken veel industrieterreinen immers over onvoldoende parkeercapaciteit te beschikken. Toch is het van belang dat bij de verdere ontwikkelingen van het projectgebied voldoende rekening gehouden wordt met de parkeerbehoefte. In de praktijk blijken veel industrieterreinen immers over onvoldoende parkeercapaciteit te beschikken.</p>	<p>De parkeerbehoefte van zowel personeel, bezoekers, klanten en leveranciers voor de integrale bedrijfzone, dient volledig opgevangen te worden binnen de zone art. 1: "zone voor lokale bedrijvigheid".</p> <p>Bij elke omgevingsvergunningsaanvraag die een wijziging van de omvang van de bedrijvigheid of van de bedrijfsactiviteiten in zich houdt, dient door middel van een mobiliteitstoets aangetoond te worden dat er voorzien wordt in voldoende parkeermogelijkheden op het eigen terrein, om de effectieve behoeften op te vangen.</p> <p>Het aantal parkeerplaatsen dat in totaliteit voorzien dient te worden, is gelijk aan de som van onderstaande bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bij constructies met een industriële bestemming zoals werkplaatsen, productiehallen,...: min. 1 parkeerplaats per 300m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte – max. 1 parkeerplaats per 200m<sup>2</sup>.</li> <li>• bij bedrijfsondersteunende functies zoals burelen, toonzalen, personeelslokalen, ...: 1 parkeerplaats per 50m<sup>2</sup>bruto vloeroppervlakte.</li> <li>• bij bedrijfswoningen: min. 1 parkeerplaats per woning – max. 2 parkeerplaatsen per woning.</li> </ul>

	<p>De parkeervoorzieningen als geheel maar ook elke parkeerplaats op zichzelf dient behoorlijk te functioneren met het oog op een normaal gebruiksgenot.</p> <p>In die zin gelden volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimale afmetingen voor parkeerplaats in openlucht: 2,5 x 5,0m</li> <li>- vrije uitrijruimte voor parkeerplaatsen: min. 6,5m</li> </ul>
<b>0.8 Beoordeling vergunningsaanvragen</b>	
	<p>Bij de beoordeling van elke vergunningsaanvraag dient de aanvrager aan te tonen dat de impact van de werken de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met de aanpalende functies wordt gehandhaafd.</p> <p>Uit het aanvraagdossier zal daarom duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht besteed wordt aan volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Invloed wat betreft mobiliteitsaspecten;</li> <li>• Contextuele inpassing in het straatbeeld en de omgeving;</li> <li>• Evenwichtige inplanting van verhardingen en constructies;</li> <li>• Landschappelijk verantwoorde inrichting van de niet-bebouwde oppervlakte;</li> <li>• Voldoende voorzieningen inzake afwatering;</li> <li>• Het garanderen van de privacy van de omwonenden.</li> </ul> <p>Om duidelijkheid te bieden over deze aspecten zal de aanvrager zijn dossier voldoende uitgebreid opmaken en de nodige motivaties toevoegen waarbij aangetoond wordt dat aan de verschillende kwaliteitscriteria wordt voldaan.</p> <p>Bij elke omgevingsvergunningsaanvraag dient een Voortoets uitgevoerd te worden, die de mogelijke effecten onderzoekt van de aanvraag op de zuidelijk aanpalende Speciale Beschermingszone (SBZ) en eventueel in de omgeving voorkomende SBZ-soorten.</p>
<b>0.9 Bodemkundige aspecten</b>	
<p>De betreffende voorschriften werden overgenomen vanuit het advies van OVAM inzake bodem.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indien er calamiteiten optreden die impact kunnen hebben op de bodem, dienen zo snel mogelijk de nodige acties ondernomen te worden om de verontreiniging weg te nemen. De nodige controlestalen dienen genomen te worden. Indien de calamiteit valt onder het toepassingsgebied van een schadegeval, dienen deze specifieke bepalingen nageleefd te worden (artikel 74 e.v. van het Bodemdecreet);</li> <li>- Indien gronden worden overgedragen, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolgd (artikel 101 e.v. van het Bodemdecreet)</li> <li>- Indien gronden dienen onteigend te worden, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolgd (artikel 119 en 119bis van het Bodemdecreet);</li> <li>- De nodige aandacht dient te worden geschonken aan de regels van het grondverzet;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De nodige aandacht dient te worden geschonken aan de voorgenomen bestemming (wijziging) op reeds vastgestelde bodemverontreiniging;</li> <li>- Artikel 38 van het Bodemdecreet: indien een beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd op deze grond kan een mogelijke andere bestemming impact hebben op de ernst van de bodemverontreiniging/saneringsnoodzaak en urgentie;</li> <li>- Artikel 64 van het Vlarebo: indien het bestemmingstype van de grond in die zin wijzigt dat een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing wordt, dient een nieuw oriënterend bodemonderzoek te worden uitgevoerd bij overdacht van de risicogrand.</li> </ul>
<b>0.10 Begrippenlijst</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Bestemming:</b> het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kavelddeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan en bepaald stuk of grond wordt toegeedeeld.</li> <li>- <b>Bijgebouw:</b> bouwwerk of gebouw losstaand van het hoofdgebouw. Het bijgebouw is niet bedoeld om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., inherent verbonden aan de bestemming zoals voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan.</li> <li>- <b>Bouwdiepte:</b> de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de grens in het openbaar domein (of een rooilijn) en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten.</li> <li>- <b>Bouwhoogte:</b> de totale bruto hoogte van een bouwwerk. Dit is het hoogste punt van het bouwwerk doch exclusief eventuele technische installaties, die zoveel mogelijk uit het zicht van de omgeving onttrokken dienen te worden en geen visuele verhoging van het gebouw tot stand mogen brengen. Tenzij in de voorschriften anders gesteld, wordt de bouwhoogte voor de gebouwen met industriële functie gemeten vanaf het niveau (pas) van de gelijkvloerse werkvloer. Voor de overige gebouwen wordt de bouwhoogte gemeten vanaf het maaiveld. De hoogte van het maaiveld is daarbij het gemiddelde afgewerkte peil van de projectzone. De van het gevelvlak deel uitmakende valbeveiligende constructies worden meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte. Slechts minimaal 3m terugspringende of in doorzichtige materialen opgebouwde borstweringen ter valbescherming van technische installaties op het dak dienen niet te worden meegerekend in de bouwhoogte.</li> <li>- <b>Bouwlaag:</b> een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar).</li> <li>- <b>B/T:</b> de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte op de site en de terreinoppervlakte.</li> <li>- <b>Constructie:</b> een gebouw, bouwwerk, vaste inrichting, verharding, publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingewerkt, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter</li> </ul>

	<p>plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het vlot uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het volledig ondergronds opgericht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Gebouw:</b> elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.</li> <li>- <b>Hoofdbestemming:</b> de belangrijkste bestemming van het gebouw, die het grootste aandeel in oppervlakte en/of volume van het gebouw uitmaakt</li> <li>- <b>Hoofdgebouw:</b> het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.</li> <li>- <b>Infiltratievoorziening:</b> voorziening voor het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.</li> <li>- <b>Kroonlijst:</b> het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een dakvlak.</li> <li>- <b>Kroonlijsthoogte:</b> De kroonlijsthoogte wordt gemeten op het (denkbeeldig) snijpunt van het gevelvlak met het voorste dakvlak vanaf het maaiveld. De van het gevelvlak deel uitmakende valbeveiligende constructies worden meegerekend bij het bepalen van de kroonlijsthoogte. Slechts minimaal 3m terugspringende of in doorzichtige materialen opgebouwde borstweringen ter valbescherming van technische installaties op het dak dienen niet te worden meegerekend in de kroonlijsthoogte.</li> <li>- <b>Nevenbestemming:</b> een secundaire bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde primaire bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd.</li> <li>- <b>Nok:</b> het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.</li> <li>- <b>Puntvormig:</b> Niet strekkend over de gehele breedte van het gebouw met een maximale breedte van 1/7 van de breedte dat het gebouw</li> <li>- <b>Verhardingen:</b> Alle bodembedekkingsmaterialen en –behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Onderscheid wordt gemaakt tussen verhardingen met een stenig karakter, zoals bv. betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, tegels en half-verhardingen zoals bv. grindafwerking en dolomiet die beperkt waterdoorlatend zijn. Verhardingen op een zandcement-bed worden niet als waterdoorlatende verhardingen beschouwd.</li> <li>- <b>Vloeroppervlakte:</b> de som van de vloeroppervlakken of de denkbeeldige oppervlakte indien er geen vloerplaat aanwezig is, op alle bouwlagen in een gebouw – gemeten tussen de buitenzijde van de gevels – boven het maaiveld vanaf een vrije hoogte van 1.80 meter, terrassen niet inbegrepen.</li> <li>- <b>V/T:</b> de verhouding tussen de totale bruto vloeroppervlakte gerealiseerd op het terrein t.o.v. de terreinoppervlakte.</li> <li>- <b>Woongelegenheid:</b> een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.</li> <li>- <b>Zone:</b> het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaalde, door voorschriften vastgesteld, gebruikt bestemd is.</li> <li>- <b>Zonegrens:</b> grens tussen twee bestemmingszones.</li> </ul>
--	---

Artikel 1: Zone voor lokale bedrijvigheid	
Categorie van gebiedsaanduiding: "Bedrijvigheid"	
Toelichting	Verordenend deel
<b>1.1 Bestemming</b>	
<p>Vandaag wordt de site ingenomen door meerdere bedrijven. In de toekomst zal de site wellicht hoofdzakelijk worden ingenomen door het bedrijf Clics Toys, al dan niet met een beperkt aantal kleine bedrijven. In de toekomst wordt echter ook de mogelijkheid tot oprichting van maximaal 4 lokale bedrijven op de site toegelaten, als een soort van nabestemming bij eventueel herlocalisatie van Clics Toys.</p> <p>De ruimtelijke dynamiek wordt bepaald door de som van de activiteiten binnen het plangebied, hun geluidsgenererend karakter, bodemgebruik, eventuele lichthinder, luchtverontreiniging en mobiliteitsgenererend karakter</p> <p>Voorbeelden van toegelaten nevenfuncties zijn: een verkoopsruimte, toonzalen, kantoren voor bedrijfsleiding en werknemers, receptie en onthaal. De band met het bedrijf moet daarbij steeds duidelijk en onlosmakelijk zijn. Het ontstaan van onafhankelijke kantoren en winkels wordt op deze manier vermeden.</p>	<p>De zone is bestemd voor lokale bedrijvigheid van een kleine tot middelgrote schaal. De zone wordt aangewend voor maximaal 4 verschillende bedrijven.</p> <p>De som van de bedrijfsfuncties mag de totale bebouwde oppervlakte, noch de bruto vloeroppervlakte zoals geformuleerd in artikel 1.2 niet overschrijden.</p> <p>De ruimtelijke dynamiek van de totaliteit van activiteiten binnen het plangebied mag niet toenemen ten opzichte van de planologische toestand zoals toegekend van afgifte van het planologisch attest dd. 25/08/2015. Bij elke vergunningsaanvraag dient de ruimtelijke dynamiek ten gronde beschreven en gekwantificeerd te worden in een motivatienota, die concrete gegevens inhoudt inzake de bedrijfsactiviteiten, geluidsgenererend karakter, trillingen, lichtproductie, geurproductie, bodemgebruik, evenals concrete cijfers inzake aantal werknemers, vervoersbewegingen t.g.v. werknemers, klanten, leveringen (autoverkeer – vrachtverkeer).</p> <p>De hoofdactiviteiten van de bedrijven betreft 1 van de volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Productie en verwerking van goederen</li> <li>• Dienstverlenende bedrijven</li> <li>• Opslag</li> <li>• Onderzoek en ontwikkeling</li> <li>• Groothandel</li> </ul> <p>Zijn niet toegelaten op de site:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SEVESO-bedrijven en milieubelastende bedrijven</li> <li>• Bedrijven met als hoofdfunctie transport, distributie en/of logistiek</li> <li>• Kleinhandel als hoofdfunctie</li> <li>• Autonome kantoren</li> </ul> <p>Detailhandel en aanverwante bedrijfsvoorzieningen zijn toegelaten als nevenactiviteiten, voor zover ze gekoppeld en ondergeschikt zijn aan de aanwezige bedrijfsactiviteit. De oppervlakte aan detailhandel per bedrijf dient strikt beperkt te blijven tot 100m<sup>2</sup>. Ook kantoren, personeelslokalen, vergaderlokalen, onthaal en receptie, evenals een eventuele bedrijfswoning, worden als nevenactiviteiten beschouwd. Nevenactiviteiten mogen in bruto vloeroppervlakte</p>

	<p>maximaal 20% inhouden van de totale vloeroppervlakte aan bedrijfsgebouwen binnen de bestemmingszone.</p> <p>Het verdelen of afsplitsen van (een deel van) de gebouwen waarin de nevenbestemmingen zijn ondergebracht, is verboden.</p> <p>Vergunningsaanvragen zullen inzake de bestemming immers beoordeeld worden op basis van de volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De activiteiten moeten in overeenstemming zijn met de schaalgrootte van de omgeving</li> <li>- De verkeersimpact dient beheersbaar te zijn en afgestemd op de ontsluitingsmogelijkheden naar de aanpalende gewestweg</li> <li>- De verankering van het bedrijf binnen de regio, en dit zowel naar personeelsbestand, klantenbestand, herkomst van de grondstoffen en afvoer van de afgewerkte producten vormt een maatstaf om het lokale karakter van het bedrijf te kunnen beoordelen.</li> </ul> <p>Binnen de gehele zone is slechts 1 bedrijfswoning toegestaan. Deze woongegelegenheid mag slechts dienst doen als woongegelegenheid van één van de zaakvoerder(s) (en zijn of haar partner en hun kinderen) of als woning voor een opzichter/conciërge (en zijn of haar partner en hun kinderen) in loonverband van een bedrijf dat gevestigd is op de site.</p> <p>Bewoning van de bedrijfswoning door andere personen dan hierboven vermeld, is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet toegestaan en zal worden beschouwd als oneigenlijk gebruik. Het maximale bruto bouwvolume van de bedrijfswoning bedraagt 1.000m<sup>3</sup>. De woning moet fysisch geïntegreerd worden met de overige bedrijfsgebouwen.</p> <p><b>Achteruitbouwstrook</b></p> <p>Ten opzichte van de Kampweg wordt een bouwvrije strook in acht genomen met een totale diepte van 14m. Een gedeelte hiervan wordt bestemd als voortuinstrook. Het overige gedeelte behoort tot de bestemmingszone artikel 1 "zone voor lokale bedrijvigheid" maar mag niet worden bebouwd. Binnen deze achteruitbouwstrook kunnen wel verhardingen worden aangelegd in functie van de bereikbaarheid van de gebouwen, de toegangen tot het terrein en parkeervoorzieningen. Elke vorm van bebouwing is binnen deze zone uitgesloten.</p>
<p><b>1.2 Inrichting</b></p>	
<p>Naast de constructies in functie van bedrijfsactiviteiten is tevens de aanleg van parkings, laad- en losplaatsen en interne wegenis toegelaten. Aanhorigheden bij de bedrijfsactiviteit zijn noodzakelijk voor de goede werking van het bedrijf en staan er onlosmakelijk mee in verband.</p>	<p><b>1.2.1 Algemeen</b></p> <p>De zone kan bebouwd en/of verhard worden in functie van lokale bedrijvigheid inclusief aanhorigheden, nevenactiviteiten, parkings voor bezoekers en personeel, laad- en losplaatsen, opslagmateriaal en interne wegenis.</p>

<p>Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ca. 23.905m<sup>2</sup> (richtinggevend, gemeten op basis van het GRB, te verifiëren door middel van een opmetingsplan bij de aanvraag tot omgevingsvergunning).</p> <p>Een toekomstige terreinbezetting van 50% betekent een bebouwbare oppervlakte van ca. 11.953m<sup>2</sup>.</p> <p>Aangezien een aantal functies gestapeld kunnen worden, wordt voor de V/T een maximum van 70% aangehouden. Dit impliceert dat er maximaal 16.734m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte aan bedrijvigheid kan worden gerealiseerd op de site.</p> <p>Voor de oprichting van gebouwen wordt de "45°-regel" gehanteerd, en dit ten opzichte van de grenzen van het plangebied. Op die manier zullen gebouwen in geen geval licht wegnemen van perceelsdelen buiten de bedrijvenzone, zijnde de achtertuinen van de woningen aan Schaapsdijk, de aanpalende woningen van Kampweg, of het Militair Domein.</p>	<p><b>1.2.2 Bebouwing</b></p> <p><u>Terreinbezetting</u></p> <p>De maximale terreinbezetting (B/T) voor bebouwing bedraagt 50% van de totale oppervlakte van het plangebied.</p> <p>De maximale bruto vloeroppervlakte (V/T) voor bebouwing bedraagt 70% van de totale oppervlakte van het plangebied.</p> <p>Het bouwen in meerdere lagen en het maximaal clusteren van de bebouwing op de site wordt vooropgesteld. In die zin dient bij elke omgevingsvergunningsaanvraag aangetoond te worden dat er maximaal werd ingezet op het beperken van de footprint van de bebouwing om het gewenste bouwprogramma te realiseren. De vergunningsaanvraag zal dan ook beoordeeld worden op een optimaal evenwicht tussen B/T en V/T alsook op het principe van zuinig ruimtegebruik bij nieuwe ontwikkelingen op de site.</p> <p><u>Oprichting</u></p> <p>Constructies worden vrij geplaatst binnen de bestemmingszone, voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorgevels gericht naar de Kampweg: op te richten buiten de achteruitbouwstrook zoals in overdruk aangeduid op het grafisch plan.</li> <li>- De afstand van de gebouwen tot de grens van het plangebied is minimaal even groot als de kroonlijsthoogte van de gebouwen aan de desbetreffende zijde.</li> </ul> <p>Laad- en loskades bij de bedrijfsgebouwen worden verplicht inpandig voorzien.</p> <p>Het voorzien van ondergrondse constructies ten behoeve van de bedrijfsvoering is toegelaten binnen de integrale bestemmingszone.</p> <p><u>Bouwhoogte</u></p> <p>De maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter.</p> <p><u>Materiaalgebruik en vormgeving</u></p> <p>Bouwdelen die vanaf het openbaar domein zichtbaar zijn, dienen uitgevoerd te worden in hoogwaardige hedendaagse materialen als architecturaal aantrekkelijke projecten.</p> <p>Alle materialen dienen daarom esthetisch verantwoord en duurzaam te zijn. Het kleurgebruik dient in harmonie te zijn met de omgeving. Het gebruik van ten aanzien van de omgeving opzichtige kleuren (fel geel, groen, rood,...) voor gevelafwerking wordt niet toegestaan. Voor beperkte accenten die identiteitsbepalend zijn voor het gebouw, kan hierop een afwijking worden toegestaan.</p> <p>Alle platte daken dienen verplicht uitgevoerd te worden als groendak, met uitzondering van het dakoppervlak dat door zonnepanelen wordt ingenomen. Het voorzien in een combinatie van een groendak en zonnepanelen is toegelaten.</p>
--	---

<p>De nieuwe verhardingen en gebouwen zullen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening waarbij prioritair dient ingezet op het ter plaatse infiltreren van het overtollige hemelwater dat niet kan worden herbruikt. Er dient daarbij voorafgaand een infiltratieonderzoek te gebeuren in combinatie met een grondsondering. Bij voorkeur worden de infiltratieproeven 3 maal herhaald om een representatief resultaat te bekomen.</p>	<p>Het voorzien van gevelgroen is toegelaten, en wordt gunstig beoordeeld met het oog op het verhogen van de beeldkwaliteit alsook de biodiversiteit op het bedrijventerrein.</p> <p>De aanleg van waterbuffers en infiltratiezones dient principieel te geschieden binnen de zone voor lokale bedrijvigheid.</p> <p><b>1.2.3 Aanleg van het terrein</b></p> <p><u>Verhardingen</u></p> <p>Met in achtneming van de bepalingen van de geldende gewestelijke hemelwaterverordening mogen de onbebouwde delen van de bestemmingszone art. 1 voor maximaal 90% verhard worden. Deze verhardingen worden toegelaten in functie van de toegang tot de gebouwen, leveringen en parkeerzones, alsook opslag in open lucht. Daarbij wordt gebruik gemaakt van duurzame verhardingsmaterialen. Niet-intensief gebruikte parkings moeten worden uitgevoerd in een groenhoudend verhardingsmateriaal (grasgrind, grastegels, kleinschalige materialen met brede groenvoeg).</p> <p>De verhardingen binnen de integrale bedrijvenzone worden op mekaar afgestemd in kleur- en materiaalgebruik, zodat een kwalitatief en uniform beeld over de integrale bedrijvenzone wordt bekomen.</p> <p>Tevens worden de nodige markeringen voor organisatie van parkeervoorzieningen, circulatieruimten, toegangen, .... aangebracht, die het geheel van de buitenruimte structureren.</p> <p>Op plaatsen waar geen kans bestaat tot infiltratie van schadelijke stoffen in de ondergrond, worden de verhardingen uitgevoerd in kleinschalige waterdoorlatende en opbrekbare materialen.</p> <p>Op plaatsen waar een kans bestaat tot infiltratie van schadelijke stoffen in ondergrond, wordt gebruik gemaakt van vloeistofdichte verhardingen. Tevens dienen alle ingrepen die vanuit milieukundig oogpunt noodzakelijk en verplicht zijn (vloeistofdichte verhardingen, zuiveringssysteem + vetfilters voor potentieel vervuild water) voorzien te worden, met het oog op een globale verbetering van de waterkwaliteit op en afkomstig van de bedrijfssite.</p> <p>Bij elke omgevingsvergunningsaanvraag met betrekking tot verhardingen wordt een technische doorsnede gevoegd die de lagenopbouw (onderfundering – fundering – toplaag) van de beoogde verhardingen weergeeft.</p> <p><u>Onverharde delen</u></p> <p>Minimaal 10% van de bestemmingszone art. 1 dient onverhard te blijven. Deze onverharde delen van de bestemmingszone worden aangelegd als duurzame groenstructuren (haagblokken, graspartijen, ...) , die de beeldkwaliteit van de bedrijvenzone versterken, en dienen als dusdanig te worden onderhouden en gehandhaafd.</p>
---	---

<p>Omwille van de verkeersveiligheid en doorstroming van het verkeer op de gewestweg, is het aangewezen om slechts 1 toegang vanaf de N133 Kampweg naar het bedrijfsterrein in te richten.</p> <p>Poorten die de toegangen tot de bedrijvenzone afsluiten zijn beeldbepalend voor de bedrijvenzone vanaf de straatzijde. Een duurzame en kwalitatieve uitstraling van de toegangspoorten dragen bij aan de beeldkwaliteit van de bedrijvenzone.</p> <p>De oprichting van de poorten op een minimale afstand van een 20-tal meter vanaf de rooilijn is noodzakelijk om te voorkomen dat voertuigen die het terrein wensen op te rijden, maar voor een gesloten poort komen te staan, geheel of gedeeltelijk op de gewestweg zouden stilstaan, en op die manier de verkeersdoorstroming zouden belemmeren.</p>	<p><u>Opslag in open lucht</u> De opslag van materialen in open lucht kan enkel op plaatsen waar ze door constructies en/of groenvoorzieningen uit het zicht van het openbaar domein en de omliggende percelen worden onttrokken. De opslag van goederen in de achteruitbouwstrook, zoals aangeduid op het grafisch plan, is strikt verboden.</p> <p><u>Fietsparkeren</u> Binnen de bestemmingszone dient een voldoende ruime en hoogwaardige infrastructuur van fietsparkeren te worden aangelegd. Deze dient ingeplant te worden in de directe omgeving van de toegangen tot het bedrijf/de bedrijven en dient op een logische, vlotte en veilige manier bereikbaar te zijn vanaf het openbaar domein.</p> <p><u>Reclame</u> Voor de totaliteit van de aanwezige bedrijven is 1 collectieve inrichting ten behoeve van de publiciteit van het eigen bedrijven toegestaan, voor zover deze op een kwalitatieve en contextuele wijze worden ingepast op het bedrijfsperceel. Per bedrijf is de max. vergunbare oppervlakte voor publiciteitsinrichtingen gelijk aan 3m<sup>2</sup>. De publiciteit mag niet buiten het gevelvlak uitsteken, geen lichtopeningen bedekken, en dient aangebracht te worden tussen de begane grond en de vensterbank van de eerste verdieping. Er mag geen gebruik gemaakt worden van fosforescerende of andere procedés of van producten die de natuurlijke intensiteit van de kleuren door lichtweerkaatsing versterken.</p> <p>Er dient steeds rekening gehouden te worden met de vigerende reglementen en bijzondere bepalingen terzake, opgelegd door de wegbeheerder van de gewestweg palend aan het plangebied.</p> <p><u>Ontsluiting</u> De bedrijvenzone wordt ontsloten vanaf de gewestweg N133 Kampweg. De ontsluiting van het terrein gebeurt door middel van maximaal 1 toegang voor dubbelrichtingsverkeer vanaf en naar de Kampweg. Deze is indicatief aangeduid op het grafisch plan. De toegang doorbreekt plaatselijk de voortuinstrook (art. 3). Voor de toegang in dubbelrichtingsverkeer wordt een maximale breedte van 7,00 meter vooropgesteld. De toegang wordt uitgevoerd in duurzame verhardingsmaterialen.</p> <p>Het afsluiten van de bedrijvenzone door middel van inrijpoorten is toegestaan op voorwaarde dat zij op een voldoende grote afstand worden ingeplant uit de rooilijn, zodat het opstellen van een vrachtwagen met opligger op het bedrijfsterrein in de zone voor de gesloten poort mogelijk is. De poorten worden uitgevoerd in duurzame materialen. De maximale hoogte van deze poorten bedraagt <b>1,50m</b>.</p>
--	---

**Artikel 2: Zone voor buffergroen***Categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid"*

Toelichting	Verordenend deel
<p><b>2.1 Bestemming</b></p> <p>De zones voor buffergroen zijn gericht op een gepaste landschappelijke inkleding van het bedrijventerrein in de omgeving enerzijds en, waar nodig, een geschikte afscherming naar de omliggende hinder gevoeliger gebieden anderzijds.</p> <p>Om maximaal ruimtelijk rendement en een meervoudig gebruik mogelijk te maken kunnen de infiltratie- en waterbufferingsvoorzieningen worden ondergebracht in deze zones voor buffergroen. Zij dienen dan echter te worden geconcipieerd als een onderdeel van een kwalitatief landschappelijk inrichtingsontwerp voor het geheel van de groenbuffers. Deze voorzieningen mogen op geen enkele wijze de functies van de zones voor buffergroen ondergraven of uithollen.</p>	<p>Deze zone is bestemd als een bouwvrije groene strook die de inpassing van de bedrijventerrein binnen de omgeving en het omliggende landschap tot stand brengt en dit door de oordeelkundige aanleg van kwalitatief en standplaatsgeschikt groen. Zij is enerzijds, waar nodig, gericht op visuele buffering en op landschappelijke inkleding van de bedrijventerrein anderzijds.</p> <p>Onverminderd de bepalingen van artikel 1.2.3. kan de zone voor buffergroen eveneens aangewend worden voor het opvangen en/of infiltreren van hemelwater in zoverre dat overal steeds een aaneengesloten groenbuffer met breedte van minstens de helft van de breedte van de zone gerealiseerd wordt.</p>
<p><b>2.2 Inrichting</b></p> <p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot beplanting, is van toepassing.</p>	<p>Binnen de bestemmingszone zijn geen constructies (m.u.v. een eventuele draadafsluiting) of verhardingen (ook geen grastegels, zelfs niet voor brandwegen) toegestaan.</p> <p>Uitzondering wordt gemaakt voor bestaande vergunde bebouwing en verhardingen, die binnen de zone aangehouden kunnen worden conform de overgangsbepalingen van art. 0.3.</p> <p>Binnen de bestemmingszone is geen opslag in open lucht toegestaan.</p> <p>Binnen de bestemmingszone zijn geen doorsteken naar aanpalende percelen toegestaan.</p> <p>De bestemmingszone dient ingericht te worden als een samenhangende groenstructuur, opgebouwd uit een gelaagd groenscherm van hoogstammige bomen, struiken en ondergroen, waar nodig gericht op visuele buffering (gesloten) en elders op landschappelijke inkleding van de bedrijventerrein ((semi-)transparent).</p> <p>De invulling van de zone voor buffergroen dient als een globaal ontwerp te worden opgevat. Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning dient een beplantingsplan te worden toegevoegd met oplistings van de gebruikte beplanting, de plantverbanden en plantmaten en een duidelijk geformuleerde ontwerpvisie. Deze beplantingsstructuur dient in één keer voor het volledige terrein te worden ontwikkeld, zoals als voorwaarde zal worden opgelegd bij de eerst afgeleverde omgevingsvergunning binnen het RUP.</p> <p><u>Breedte:</u> De breedte van zones met buffergroen varieert van minimaal 6,00m tot plaatselijk 17,00m. De exacte breedte van de zones wordt weergegeven op het grafisch plan.</p> <p><u>Beplantingswijze</u> De aanwezige bomen binnen de zones voor buffergroen worden maximaal behouden.</p>



	<p>Bijkomende aanplantingen dienen te gebeuren met standplaatsgeschikte en streekeigen boom- en struiksoorten. Voor de aanleg van de bufferzone dient een integraal ontwerpplan toegevoegd te worden aan de vergunningsaanvraag. Dit ontwerpplan dient een duidelijk inzicht te bieden in de beplantingswijze, het ontwerp en aanleg van de zone, gebruikte plantensoorten en diversiteit bij inrichting van de zone alsook de wijze waarop de eventuele voorzieningen voor waterbuffering en waterinfiltratie worden geïntegreerd.</p> <p>Hoogstammige bomen worden op minimaal 2,00m van de perceelsgrenzen geplant.</p> <p><u>Beleid en beheer</u></p> <p>Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van de eerste omgevingsvergunning binnen de bestemmingszone art. 1, dient de groenaanplanting integraal te worden gerealiseerd zoals beschreven in dit artikel. Afgestorven planten moeten te allen tijde vervangen worden door één van de voorziene soorten. Het is verboden om uitheemse coniferen of laurierkers, in de vorm van een haag of scherm aan te planten. Hagen moeten bestaan uit inheemse soorten bv. meidoorn, beuk, haagbeuk, taxus, hulst, veldesdoorn, liguster, els, ... (éénsoortig of gemengd).</p>
--	--

**Artikel 3: voortuinstrook**

*Categorie van gebiedsaanduiding van: "bedrijvigheid"*

Toelichting	Verordenend deel
<p><b>3.1 Bestemming</b></p> <p>De strook zorgt voor een landschappelijke inpassing van de bedrijvenzone in het straatbeeld en de omgeving.</p> <p>De strook voorkomt daarnaast dat voertuigen willekeurig en rechtstreeks van de bedrijvenzone de gewestweg kunnen oprijden, hetgeen de verkeersdoorstroming- en verkeersveiligheid in het gedrang zou brengen. De op- en afrijbewegingen vanaf de bedrijvenzone worden daarom geconcentreerd en georganiseerd ter hoogte van 1 toegang in dubbelrichting, die als verharde doorsteek met voldoende breedte doorheen de voortuinstrook wordt ingericht.</p> <p>De fysieke afscheiding tussen bedrijvenzone en gewestweg, die binnen de voortuinstrook tot stand gebracht moet worden, neemt de vorm aan van een onverharde strook met aanplantingen eventueel gecombineerd met een draadafsluiting. Het is belangrijk dat de afscheiding niet overrijdbaar is, en ten allen tijde wordt gehandhaafd. Bijkomend zorgt de organisatie van op- en afrijbewegingen door middel van 1 toegang ervoor dat binnen het openbaar domein, meer bepaald tussen de rijbaan en het fietspad, een bomerij kan worden voorzien. Deze is vandaag ook al aanwezig langsheen het overige gedeelte van de gewestweg, en kan bijgevolg vervuld worden ter hoogte van de bedrijfssite.</p>	<p>De zone is bestemd als bouw- en verhardingsvrije groenstrook, die een fysieke grens vormt tussen de zone voor lokale bedrijvigheid (art. 1) en de gewestweg N133 Kampweg. Deze strook draagt bij aan het straatbeeld van het bedrijventerrein en de integratie ervan in het omgevende landschap.</p> <p>Binnen de zone dient bovendien een duidelijke niet-overrijdbare afscheiding tussen het openbaar domein en het bedrijventerrein tot stand gebracht te worden, en dit op een afstand van minimaal 75 cm van de rooilijn.</p>
<p><b>3.2 Inrichting</b></p> <p>De inrichting van de bestemmingszone dient getoetst te worden aan de dienstorder MOW/AWV/2012/16 met betrekking tot de Reglementering van de toegangen tot het gewestdomein, en eventuele andere richtlijnen van AWV.</p>	<p>Binnen de bestemmingszone is geen bebouwing toegestaan.</p> <p>Binnen de bestemmingszone is geen opslag van materiaal in open lucht toegestaan.</p> <p>Verhardingen binnen de bestemmingszone zijn enkel toegelaten in functie van de toegangen tot de bedrijvenzone.</p> <p><u>Breedte:</u> De breedte van de bestemmingszone bedraagt 3,0m, zoals weergegeven op het grafisch plan.</p> <p><u>Ontsluiting:</u> De ontsluiting van de bedrijvenzone gebeurt door middel van één toegang met dubbelrichtingsverkeer (in- en uitrit) met een maximale breedte van 7 meter. Deze is indicatief weergegeven op het grafisch plan.</p>

	<p>De ontsluiting doorbreekt plaatselijk de voortuinstrook en wordt uitgevoerd in duurzame verhardingsmaterialen.</p> <p><u>Afsluitingen:</u> Het voorzien van een draadafsluiting om een eventuele bijkomende fysieke barrière tussen de bedrijvenzone en de N133 Kampweg tot stand te brengen, is toegestaan. Deze draadafsluiting heeft een maximale hoogte van 1,80m, en dient achter de beplanting te worden opgericht. Afsluitingen in ondoorzichtige materialen (houten schermen, muurtjes, ...) zijn niet toegestaan binnen de bestemmingszone. Het plaatsen van een duidelijke, niet-overrijdbare boordsteen op de rand van de bestemmingszone is toegelaten.</p> <p><u>Beplantingswijze:</u> De zone dient – met uitzondering van de toegang tot het bedrijfsterrein - op een oordeelkundige wijze te worden aangeplant met hiertoe geschikt streekeigen beplanting. Hierbij wordt in het bijzonder aandacht besteed aan het aspect beeldkwaliteit waarbij gestreefd wordt naar een aanplanting die voldoende in verhouding en relatie staat tot de omvang, architectuur en beeldkwaliteit van de gevelpartijen. Het ontwerpconcept en de aanleg van de voortuinstrook dient ook te worden weergegeven in een ontwerpplan zoals vermeld onder art 2.2. inrichting 'zones voor buffergroen'. Dit ontwerpplan dient eveneens gevoegd te worden bij de vergunningsaanvraag.</p> <p><u>Beleid en beheer</u> Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van de eerste omgevingsvergunning, dient de voortuinstrook ingericht te worden zoals beschreven in dit artikel.</p>
<p><b>3.3 Overlay: zone voor fietspad</b></p>	
<p>Vandaag buigt het fietspad uit ter hoogte van de bestaande woning, die vooruitspringt ten opzichte van de overige bedrijfsgebouwen. Het betreft geen duurzame situatie. Zodra de betreffende woning wordt afgebroken, is het dan ook wenselijk dat het fietspad ter plaatse wordt rechtgetrokken.</p>	<p>Bij afbraak van de bestaande woning binnen de bestemmingszone art. 3, zal de zone met overlay zoals aangeduid op het grafisch plan, worden gebruikt voor het rechte trekken van het fietspad langs de gewestweg N133 Kampweg.</p> <p>Alle infrastructurele werken noodzakelijk om tot realisatie van het fietspad te komen, zijn binnen deze zone toegestaan.</p>