

RUP 'GEMENGD BEDRIJVENTERREIN MASSENHOVEN'

ZANDHOVEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN | 12 juni 2017 | Definitief ontwerp



COLOFON

Projectnr | 2240-001

Project | Definitief ontwerp RUP 'Gemengd Bedrijventerrein Massenhoven'

Datum | 12.06.2017

Opdrachtgever gemeente Zandhoven
Contactpersoon: Gitte Hertogs

Opgemaakt door **CREOSUM**
Projectmedewerkers
Marthe Moris
Davy Ceunen

GEMEENTE ZANDHOVEN

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GEMRUP) 'GEMENGD BEDRIJVENTERREIN MASSENHOVEN'

Op basis van artikel 2.2.13 en 2.2.9 – 2.2.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgesteld door CREOSUM, Linter 12 juni 2017

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van
22 juni 2017

Davy Ceunen, Ruimtelijk Planner opgenomen in het register BVR 05.05.2000 en
latere wijzigingen

De Gemeentesecretaris
Annick Smeets

De Voorzitter van de gemeenteraad
Richard Bastanie

ARTIKEL 0 ALGEMENE BEPALINGEN 4

VERORDENENDE KRACHT 4

GRENS VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 4

BESTAANDE TOESTAND 4

OVERGANGSBEPALING MET BETREKKING TOT DE BESTAANDE GEBOUWEN EN BESTAANDE BESTEMMINGEN EN FUNCTIES 4

PUBLICITEIT 4

REGENWATERAFVOER 5

KEUZE GROENVOORZIENINGEN EN RELIËF 5

PERCEELAFSCHEIDINGEN 5

DUURZAAMHEID 5

VERHARDINGEN 5

WATERTOETS 6

ARCHEOLOGISCH ERFGOED 6

TERMINOLOGIE 6

..... 6

ARTIKEL 1 ZONE VOOR WONEN EN WERKEN 8

ARTIKEL 2 ZONE VOOR GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN / WATERGEBONDEN KARAKTER 11

ARTIKEL 3 ZONE VOOR GEMENGD LOKAAL BEDRIJVENTERREIN 15

ARTIKEL 4 ZONE VOOR LANDSCHAPPELIJK BUFFERGROEN 19

ARTIKEL 5 ZONE VOOR WATERWEGEN 21

ARTIKEL 6 ZONE VOOR WEGEN 21

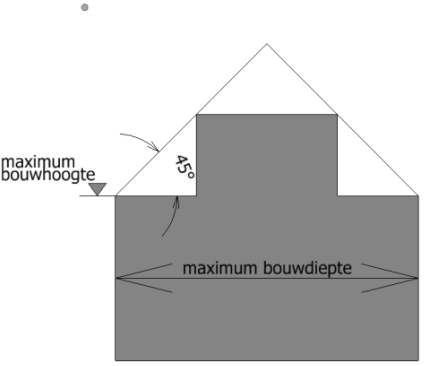
ARTIKEL 7 OVERDRUK – INDICATIEVE ONTSLUITING GEMOTORISEERD VERKEER 22

ARTIKEL 8 OVERDRUK – INDICATIEVE VOET- EN FIETSWEGEN	23
ARTIKEL 9 OVERDRUK – RESERVATIEZONE VOOR WATERWEGEN	24
ARTIKEL 10 OVERDRUK – LANDELIJKE HOEVE	25

ARTIKEL 0 ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTEND TOELICHTING VISIE
VERORDENENDE KRACHT Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit Ruimtelijk Uitvoeringsplan. De bepalingen, aangegeven in deze kolom, onder de rubriek 'verordenend', hebben verordenende kracht en zijn juridisch bindend.	Toelichtend <i>De bepalingen aangegeven in deze kolom, zijn een toelichting bij de verordenende voorschriften. Ze dienen als een toelichtende interpretatie van het voorschrift dat er mee overeenkomt in de linker kolom gelezen te worden. Indien er in de linker kolom geen verordenend voorschrift mee overeenkomt, gaat het om een algemene toelichting.</i>
GRENS VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.	
	BESTAANDE TOESTAND <i>De 'bestaande toestand' is de toestand – activiteiten in de gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van het ontwerp - RUP.</i>
OVERGANGSBEPALING MET BETREKKING TOT DE BESTAANDE GEBOUWEN EN BESTAANDE BESTEMMINGEN EN FUNCTIES In geval van nieuwbouw gelden de stedenbouwkundige voorschriften zoals opgenomen in de bindende bepalingen van dit RUP. Vergunningsplichtige werken aan bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen en constructies zijn, indien de principes van goede ruimtelijke ordening voor ogen worden gehouden, toegestaan. In geval van volledige afbraak en wederopbouw dient elke aanvraag te voldoen aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften. De bestaande vergunde activiteiten en functies kunnen behouden blijven, ook al zijn ze strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften. Bij een aanvraag voor nieuwe activiteiten en functies moeten de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden toegepast.	
PUBLICITEIT De bestaande wetten en reglementen zijn hier van toepassing.	

<p>REGENWATERAFVOER Bij de realisatie van bebouwing en / of verhardingen moeten de nodige maatregelen genomen worden om de afvoer maximaal te leiden naar niet verharde ruimten, zodat het terug in de bodem kan dringen. De ruimte die moet gecreëerd worden onder de vorm van open waterbergingszones moet binnen elk van de voorgestelde zoneringen in dit GRUP mogelijk zijn, tenzij anders bepaald in de bijzondere bepalingen.</p>	
<p>KEUZE GROENVOORZIENINGEN EN RELIËF Alle groenvoorzieningen hebben een functie in de uitbouw van het bedrijventerrein als een bedrijvenpark. Er wordt een inrichting met voor 100% streekeigen beplanting nagestreefd. De groenaanblik wordt hoofdzakelijk gerealiseerd op het openbaar domein, de ontsluitingsinfrastructuur, het padenweefsel en de groenzones/bufferzone rondom het bedrijventerrein. Niveauijzigingen, andere dan functionele, worden niet toegestaan. Bij elke vergunningsaanvraag zal een inrichtingsplan, dat inzicht geeft in de groenbeplanting op het terrein, toegevoegd worden.</p>	
<p>PERCEELAFSCHEIDINGEN Perceelafscheidingsen allerhande zijn maximaal 2,20 m hoog en worden bij voorkeur uitgevoerd in een streekeigen haag of een draad met begroeiing.</p>	<p><i>Er wordt voornamelijk aandacht besteed aan de perceelafscheidingsen die zichtbaar zijn vanaf de N14 en de hoofdas ter ontsluiting van het bedrijventerrein. Deze worden zoveel mogelijk in een streekeigen haag of een draad met begroeiing voorzien. Afsluitingsen moeten met de nodige zorg en visuele kwaliteit voorzien worden.</i></p>
<p>DUURZAAMHEID Er zal bij de inrichting van het terrein rekening gehouden worden met voorzieningen voor fietsen en carpooling. Er zal, indien mogelijk, gebruik gemaakt worden van hernieuwbare energiebronnen, hergebruik van regenwater, groendaken en ecologisch verantwoorde bouwmaterialen. Er wordt gestreefd naar een zo zuinig mogelijk ruimtegebruik voor wat betreft de oppervlakte benutting van de verschillende zones. Uit de vergunningsaanvraag zal blijken dat er de nodige maatregelen getroffen worden om tegemoet te komen aan bovenvermelde aspecten.</p>	
<p>VERHARDINGEN Verhardingen worden zoveel mogelijk en bij voorkeur voorzien in waterdoorlatende materialen.</p>	

<p>WATERTOETS De bestaande regelgeving is van toepassing.</p>	<p><i>In het plangebied moet er in het algemeen voldoende aandacht aan de principes van opvang, hergebruik, infiltratie en vertraagde afvoer van water besteed worden.</i></p>
	<p>ARCHEOLOGISCH ERFGOED <i>Het decreet Onroerend Erfgoed is van toepassing.</i></p>
<p>TERMINOLOGIE</p> <p>Bestaande bebouwing: Al de constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand. Dit is de feitelijke terreintoestand bij de opmaak van het RUP en doet geen uitspraak over de vergunningstoestand van deze gebouwen.</p> <p>Bouwhoogte: Hoogte van een bouwwerk, die wordt gemeten vanaf het vloerpeil van het gelijkvloers tot de bovenkant van de dakrand of kroonlijst (in geval van een schuin dak). Het verschil in vloerpeil van het gelijkvloers ten opzichte van het maaiveld mag max. 0,60m bedragen, mits motivering. De maximale bouwhoogte wordt vastgelegd per bestemmingszone.</p> <p>Bebouwde terreinoppervlakte: de bebouwde terreinoppervlakte houdt de bruto-vloeroppervlakte in van het hoofdgebouw en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw. Losstaande bijgebouwen worden ook in rekening gebracht bij de bepaling van de bebouwde terreinoppervlakte.</p> <p>B/T - Bebouwingscoëfficiënt: De bebouwingscoëfficiënt is de verhouding van het geheel van de bebouwde terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone.</p> <p>Bouwlaag: De hoogte van één bouwlaag bedraagt in principe maximum 3,20 m. De gelijkvloerse bouwlaag kan een grotere hoogte hebben, mits motivering. De hoogte van de bouwlaag wordt gemeten van bovenkant vloer tot bovenkant vloer van de laag erboven.</p> <p>Constructie: Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.</p> <p>Gebouw: Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.</p>	

Inrichtingsstudie of inrichtingsplan: De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties in overeenstemming met de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag moet een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Lokalisatienota en visualisatiestudie

De lokalisatienota en visualisatiestudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en het impact van een bouwhoogte op de omgeving. De lokalisatienota geeft aan in welke mate de hoogte van het betreffende bouwwerk/constructie bijdraagt, dan wel afbreuk doet aan de identiteit van het landschap en al dan niet invloed heeft op naastliggende percelen en functies. Een visualisatiestudie maakt onderdeel uit van de lokalisatienota. Hierin wordt inzicht gegeven op welke wijze het bouwwerk zichtbaar is vanuit diverse punten in het landschap (dichtbij en verder af – 2-10km)

Terrein – of zone - oppervlakte: totale oppervlakte van de zone waarop de betreffende voorschriften van toepassing zijn.

Vloeroppervlakte: De buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.

Verharding: Verharding kan halfopen – of open - verharding zijn. Halfopen - verhardingen zijn: betonplaten, klinkers, kasseien, steenslag, gebonden dolomiet. Zij zijn waterdoorlatend. Puin is niet toegelaten. Open - verhardingen bestaan uit ongebonden (grofkorrelig) materiaal, o.a. grind, ongebonden dolomiet. Dit is waterdoorlatend.

ARTIKEL 1 ZONE VOOR WONEN EN WERKEN

CATEGORIE wonen

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



Bestemming

Het betreft een overgangszone tussen het bedrijventerrein en de bestaande bebouwing en activiteiten langsheen de N14, namelijk wonen en handel. Het gebied is bestemd voor wonen en werken, en alle aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.

Onder toegelaten aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt tenminste 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 of 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;
- De inpassing in de omgeving.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Binnen deze zone wordt getracht een overgang te creëren tussen het woon- en handelslint langsheen de N14 en het achterin gelegen bedrijventerrein. Het gebouw vormt als het ware het gezicht van het gemengd bedrijventerrein. Een menging van functies staat dan ook voorop: handel met daarboven wonen, bedrijfsverzamelgebouw met wonen, ... Omwille van het gemengd karakter van deze zone wordt geen bufferzone voorzien naar het achterliggende bedrijventerrein. Aan de inrichting van deze zone worden evenwel enkele extra kwaliteitsvereisten gesteld. Zie luik "inrichting" binnen deze bestemmingszone.

Inrichting

Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ... van het project of gebouw. Dit project heeft bij voorkeur een gemengde bestemming. Er dient maximaal ingespeeld te worden op de aanwezigheid van de N14. Het betreft een zichtlocatie. Het bouwproject dient dan ook gezien te worden als het gezicht van het bedrijventerrein, alsook

Inrichtingen en maatregelen voor waterbeheer, waterbuffering, waterhuishouding en –infiltratie zijn toegelaten.

Het betreft een verdichtingsproject met een gemengde bestemming.

Volgende specifieke inrichtingsvoorschriften zijn van toepassing:

- Het bedrijfsperceel mag tot 80% bebouwd worden, tenzij dit omwille van andere regelgeving niet toegelaten wordt.
- Het bedrijfsperceel mag tot 80 % verhard worden.
De verhouding bebouwd – verhard zal afhankelijk zijn van de functie die gerealiseerd wordt.
- Minstens 20% van de zone wordt ingericht met groen.
- De kroonlijsthoogte bij nieuwbouw bedraagt minimaal 6,50 m (2 bouwlagen). Voor 1/3 van de volledig bebouwbare oppervlakte mogen accenten voorzien worden met een maximale hoogte van 13,00 m (4 bouwlagen).
- In geval de bestaande woning binnen de bestemmingszone behouden blijft, moet het verdichtingsproject op een architectonisch verantwoorde manier een overgang maken in schaalgrootte. Ook de woonkwaliteit en privacy van de bestaande woning dient gerespecteerd te blijven.
- De afstand tot de perceelsgrenzen zijn in principe gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum afstand van 3,00 m. In geval van een totaalproject deels gelegen binnen de zone voor wonen en werken en deels binnen de zone voor gemengd lokaal bedrijventerrein mag dit opgericht worden als gesloten bebouwing.
- Parkeren dient voorzien te worden op het eigen terrein individueel of gemeenschappelijk. Bewonersparkeren gebeurt bij voorkeur ondergronds. Bewonersparkeren en bezoekersparkeren mag nooit afgewenteld worden op het openbaar domein.
- Voor verhardingen dient er maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen. De niet verharde delen dienen ingericht te worden in functie van infiltratie en buffering van hemelwater en worden als groene zone aangelegd. Om verontreiniging van de ondergrond te minimaliseren dient in de zones waar dit om milieuredenen nodig is (bijvoorbeeld parkings, laan- en loszones voor vrachtwagen of stallingen/stockage in open lucht) de verharding aangelegd in ondoordringbare materialen.
- Indien in deze bestemmingszone de bestemming wonen geheel of gedeeltelijk wordt gerealiseerd, moet voldoende aandacht besteed worden aan de woonkwaliteit van elke wooneenheid. Zo moet voldoende buitenruimte (min. 12m² per wooneenheid) voorzien worden, rekening gehouden worden met bezonning en zichten naar de omgeving.
- Parkings in deze bestemmingszone worden voorzien van hoogstambomen.

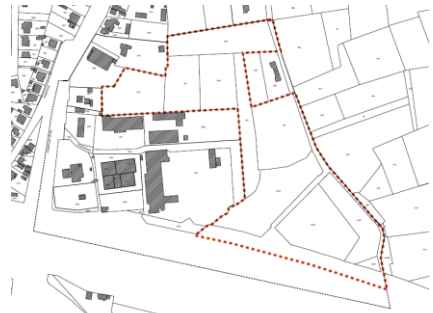
Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor nieuwbouw en verkavelingsvergunningen moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt als dusdanig

de poort tot Massenhoven. Een menging van functies is hier mogelijk: handel, wonen, kantoren, bedrijvigheid (bedrijfsverzamelgebouw),

Het betreft een specifiek verdichtingsproject waarbij een hoogwaardige uitstraling wordt nagestreefd, aangezien dit gebouw het gezicht is van het achterin gelegen bedrijventerrein. Vandaar dat er ook architecturale accenten in hoogte en materiaalkeuze toegestaan zijn. Er dient hierbij wel rekening gehouden worden met de aansluiting op de bestaande bebouwingsstructuur. Er dient dan ook voldoende afstand tot de perceelgrenzen gehouden worden. Parkeren wordt op het eigen perceel georganiseerd.

*Oppervlakte van de bestemmingszone T=6.405 m²
Huidig bebouwd oppervlakte B=1.250 m²
Huidig B/T = 20%*

De inrichtingsstudie geeft een duidelijk zicht op de ontwikkeling – al dan niet gefaseerd – van de ganse bestemmingszone. Hierbij wordt er vooral aandacht gegeven aan: de bebouwingsdichtheid, de woonkwaliteit en privacy, de relatie tussen het water en

<p>meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen het gebied. Het ontwerp mag geenszins een hypotheek leggen op de verdere ontwikkeling van deze en de aangrenzende bestemmingszones.</p> <p>Indien er een project gerealiseerd wordt met enkel een niet-woonfunctie is een groenbuffer naar de noordelijk gelegen woningen verplicht. De breedte ervan bedraagt minstens 10m. Het gaat om een visuele groenbuffer waarin inheems en standplaatsgebonden soorten worden voorzien. Er wordt gewerkt met een struik- en boomlaag.</p>	<p><i>het wonen, ... De inrichtingsstudie dient ook aan te tonen dat het voorliggend ontwerp geen hypotheek legt op de verdere toekomstige ontwikkeling van de bestemmingszone.</i></p> <p><i>De inrichtingsplannen, zoals toegevoegd in de toelichtingsnota, kunnen functioneren als leidraad bij de toekomstige herstructurering en verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein.</i></p>
<p>beheer</p> <p>Deze zone wordt samen met de zones voor "gemengd regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter" (art. 2), "gemengd lokaal bedrijventerrein" (art. 3) en "landschappelijk buffergroen" (art. 4) integraal ontwikkeld.</p>	<p>De ontwikkeling van het bedrijventerrein gaat uit van een integrale ontwikkeling, waarbij gezocht wordt naar zoveel mogelijk gemeenschappelijke infrastructuur in het kader van zuinig ruimtegebruik en goed beheer van het terrein. Bijgevoegde figuur geeft aan welke delen van het terrein minstens onderdeel vormen van de integrale ontwikkeling.</p> 

ARTIKEL 2 ZONE VOOR GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN / WATERGEBONDEN KARAKTER

CATEGORIE bedrijvigheid

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



Bestemming

Deze zone is bestemd voor bedrijvigheid met een bovenlokaal belang.

Volgende hoofdactiviteiten zijn toegelaten:

- Productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;
- Productie en distributie van energie en/of energierecuperatie;
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen

Deze zone is bij voorkeur bestemd voor bedrijven met watergebonden karakter. Het watergebonden karakter bestaat uit het gebruik van de waterweg voor het vervoer van een substantiële hoeveelheid basisgrondstoffen en/of (half) afgewerkte producten, of uit het gebruik van water als substantieel onderdeel van het productieproces.

Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de exploitatie van dit gemengd regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter zijn toegestaan. Daartoe worden ook de aanleg en het onderhoud van infrastructuur die nodig is voor de toegankelijkheid of voor verbindingen langs de waterzijde en de landzijde gerekend.

Volgende activiteiten zijn ook toegelaten:

- Kantoren en toonzalen gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteit van individuele bedrijven;
- Eén woonegelegenheid per bedrijf, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw (max. 200m² vloeroppervlakte) de woonegelegenheid beschikt over een kwalitatieve buitenruimte van min. 12m²; afzonderlijk

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

De ontwikkeling van dit gebied omvat enerzijds de herontwikkeling, herstructurering en revitalisering van het bestaand regionaal bedrijventerrein. Daarnaast worden onderbenutte delen van het bedrijventerrein betrokken bij de herontwikkeling van het gemengd regionaal bedrijventerrein.

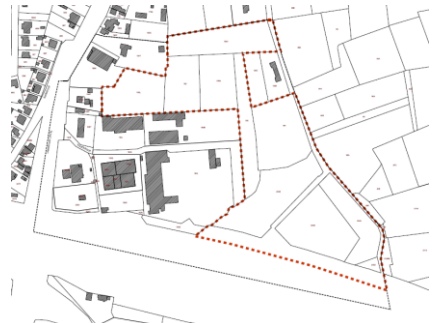
Het hinderaspect dient sowieso onderzocht te worden in de milieuvergunning.

Gezien de ligging van het bedrijventerrein Massenhoven binnen het Economisch Netwerk Albertkanaal en gezien de goede ontsluiting van het terrein zowel over de weg als over het water, wordt transport over het water aangemoedigd. Op het bedrijventerrein worden bij voorkeur watergebonden bedrijven gehuisvest.

In principe is slechts één bedrijfswoning per bedrijf toegelaten. Deze woonegelegenheid maakt deel uit van het bedrijfsgebouw. Afsplitsen of apart verkopen van de

<p>verkoop van deze woning of afsplitsen van het bedrijf is niet toegelaten;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkeren bij de bedrijfsactiviteit voor de bezoekers en werknemers; • Het aanleggen van nutsleidingen van allerlei aard; • De aanplanting van groenvoorzieningen; • Het stallen van het eigen wagenpark; • Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het gemengd bedrijventerrein, zijn toegelaten • De aanleg van de noodzakelijke ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer, • Paden voor de fietser en de voetganger; <p>Volgende activiteiten <u>zijn niet toegelaten</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inrichtingen zoals bedoeld in het samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. • Uitsluitend agrarische productie; • Zuivere kleinhandel; <p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten. Inrichtingen en maatregelen voor waterbeheer, waterbuffering, waterhuishouding en -infiltratie zijn toegelaten.</p> <p>De aanleg van openbare wegen, de oprichting of aanleg van openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen zonder publieksgericht karakter worden toegelaten.</p>	<p>wooneigenheid is niet toegelaten. Dit kunnen zowel personenwagens als vrachtwagens zijn. Indien er samengewerkt wordt tussen bedrijven, kunnen ook gemeenschappelijke parkings voorzien worden.</p> <p>Deze bepaling slaat op alle inrichtingen die vallen onder toepassing van de Seveso-wetgeving, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen.</p>
<p>Inrichting</p> <p>De minimale perceeloppervlakte bedraagt 10.000 m². Afwijkingen hierop zijn echter toegestaan, doch enkel op gemotiveerde basis betrekking hebbend op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verplichtingen vanuit andere regelgeving; • Personeelsintensief karakter van de activiteit; • Realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen, enkel aansluitend aan de zone voor gemengd lokaal bedrijventerrein (art. 3) • Realisatie van geschakelde en/of gestapelde bedrijfsactiviteiten; <p>De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning toont aan dat de aanvraag voldoet aan volgende principes inzake duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit. De volgende inrichtingsprincipes staan voorop:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel en de afwerking van de bedrijfsgebouwen; 	<p>Inrichting</p> <p>Er wordt geen maximale perceeloppervlakte vastgelegd, aangezien op (lange) termijn ook grootschalige bedrijven (multinationals e.d.) hier opnieuw een plaats moeten kunnen krijgen. Het betreft hier dan ook een gemengd regionaal bedrijventerrein.</p> <p>Gezien de noodzaak tot flexibiliteit is het belangrijk dat er ook gestreefd wordt naar generieke gebouwen. Een generieke architectuur maakt het mogelijk om binnen</p>

<p>Bedrijfsgebouwen worden zo gebouwd dat ze aanpasbaar zijn in functie van hergebruik. Indien het bedrijfsverzamelgebouwen betreft wordt deze steeds opgevat als één totaal gebouw met één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal. Een harmonische afstemming, zowel qua kleur als volume, met andere gebouwengroepen wordt nagestreefd. Er wordt gestreefd naar een grootschalig voorkomen, ook al kan het gebouw opgedeeld zijn in meerdere bedrijfsunits.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebouwen en constructies krijgen steeds een verzorgde, sobere en aantrekkelijke architectuur, met speciale aandacht voor gevels die zich richten naar de hoofdwegenstructuur, namelijk N14 en Albertkanaal. • Integratie van het ontwerp in de omgeving. • Zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik. • Relatie met omliggende functies en elementen i.f.v. mogelijke hinder. Indien gebouwen of constructies, eigen aan de bedrijfsactiviteit, hoger zijn dan 12,00 m, dient een lokalisatie- en visualisatienota bijgevoegd te worden in het aanvraagdossier voor de stedenbouwkundige vergunning. <p>Rekening houdend met de hierboven opgesomde principes zijn volgende werken, handelingen en inrichtingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het oprichten van bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsgebouwen en constructies met een maximale hoogte van 12,00 m. Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor silo's, schoorstenen, antennes en andere technische uitrustingen die noodzakelijk zijn voor de activiteiten die in de gebouwen worden uitgeoefend, of die in functie van een duurzame bedrijfsvoering worden opgericht. In geval de bedrijfsactiviteit een grotere bouwhoogte nodig heeft, dient een lokalisatie- en visualisatienota bijgevoegd te worden in het aanvraagdossier voor de stedenbouwkundige vergunning. • Het bedrijfsperceel mag tot 90% bebouwd worden, tenzij dit omwille van andere regelgeving niet toegelaten wordt. • Het bedrijfsperceel mag tot 90 % verhard worden. Er dient maximaal gebruik gemaakt worden van waterdoorlatende verhardingen. De niet verharde delen dienen ingericht te worden in functie van infiltratie en buffering van hemelwater en worden bij voorkeur als groene zone aangelegd. De groene zone wordt ingericht met streekeigen soorten. Voor verhardingen dient er maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen. De niet verharde delen dienen ingericht te worden in functie van infiltratie en buffering van hemelwater en worden als groene zone aangelegd. Om verontreiniging van de ondergrond te minimaliseren dient in de zones waar dit om milieuredenen nodig is (bijvoorbeeld parkings, laad- en loszones voor vrachtwagen of stallingen/stockage in open lucht) de verharding aangelegd in ondoordringbare materialen. • Het in open lucht stapelen of ophopen van goederen die noodzakelijk zijn voor het productieproces, in zoverre deze goederen omwille van veiligheidsredenen of welzijnsredenen niet afgezonderd dienen te worden. Kantoren en/of één bedrijfswoning, horende bij de bedrijfsactiviteit en geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. Per bedrijfsverzamelgebouw is maximaal één conciërgewoning toegestaan. 	<p><i>het gebouw de meest uiteenlopende functies te huisvesten, zonder al te hoge verbouwingkosten.</i></p> <p><i>Het representatief karakter is belangrijk langsheen de hoofdwegenstructuur.</i></p> <p><i>Uit de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet blijken dat het bouwen van een bedrijfsgebouw of inplanting van bvb. een verticaal element geen hinder veroorzaakt naar omliggende gebouwen, functies, ...</i></p> <p><i>Vanuit veiligheidsoverwegingen kunnen andere bebouwingspercentages opgelegd worden. bvb. voorwaarden brandweer, ...</i></p>
---	---

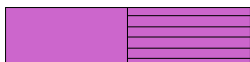
<p>Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor nieuwbouw en verkavelingsvergunningen moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen het gebied. Het ontwerp mag geenszins een hypotheek leggen op de verdere ontwikkeling van deze en de aangrenzende bestemmingszones.</p>	<p><i>De inrichtingsplannen, zoals toegevoegd in de toelichtingsnota, kunnen functioneren als leidraad bij de toekomstige herstructurering en verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein.</i></p>
<p>beheer</p> <p>Delen van deze zone worden samen met delen van de zones voor "wonen en werken" (art. 1), "gemengd lokaal bedrijventerrein" (art. 3) en "landschappelijk buffergroen" (art. 4) integraal ontwikkeld.</p>	<p>beheer</p> <p>De ontwikkeling van het bedrijventerrein gaat uit van een integrale ontwikkeling, waarbij gezocht wordt naar zoveel mogelijk gemeenschappelijke infrastructuren in het kader van zuinig ruimtegebruik en goed beheer van het terrein. Bijgevoegde figuur geeft aan welke delen van het terrein minstens onderdeel vormen van de integrale ontwikkeling.</p> 

ARTIKEL 3 ZONE VOOR GEMENGD LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

CATEGORIE bedrijvigheid

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



Bestemming

Deze zone is bestemd voor bedrijven van lokaal belang met één van volgende hoofdactiviteiten:

- Productie, verwerking en bewerking van goederen;
- Onderzoeks – en ontwikkelingsactiviteiten;
- Dienstverlenende bedrijven, dit zijn bedrijven die diensten verlenen aan andere bedrijven;
- Productie en distributie van energie;

Volgende activiteiten zijn ook toegelaten:

- Kantoren en toonzalen gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteit van individuele bedrijven;
- Eén woonegelegenheid per bedrijf (max. 200m² vloeroppervlakte);
- Parkeren bij de bedrijfsactiviteit voor de bezoekers en werknemers;
- Het aanleggen van nutsleidingen van allerlei aard;
- De aanplanting van groenvoorzieningen;
- Het stallen van het eigen wagenpark;
- Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het lokaal bedrijventerrein, zijn toegelaten;
- De aanleg van openbare wegen, de oprichting of aanleg van openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen zonder publiekgericht karakter;
- De aanleg van de noodzakelijke ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer;
- Paden voor de fietser en de voetganger;

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.
- Uitsluitend agrarische productie;

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

De ontwikkeling van dit gebied staat in voor het herlocaliseren van zonevreemde bedrijven op het grondgebied van de gemeente Zandhoven. Het betreft in principe lokale bedrijven.

Het hinderaspect dient sowieso onderzocht te worden in de milieuvergunning.

In principe is slechts één bedrijfswoning per bedrijf toegelaten.

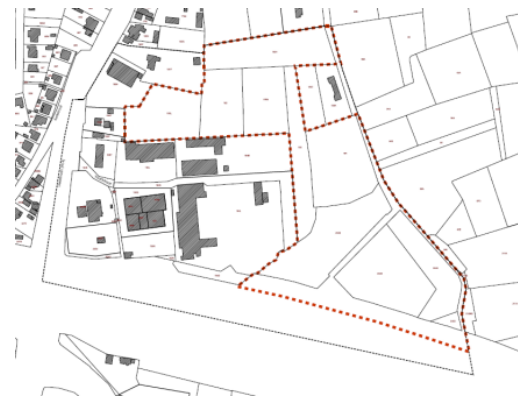
Het is niet de bedoeling om deze woningen te verhuren aan derden.

Dit kunnen zowel personenwagens als vrachtwagens zijn. Indien er samengewerkt wordt tussen bedrijven, kunnen ook gemeenschappelijke parkings voorzien worden.

Deze bepaling slaat op alle inrichtingen die vallen onder toepassing van de Seveso-wetgeving, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen.

<ul style="list-style-type: none"> • Zuivere kleinhandel; • Afvalverwerkingsbedrijven; <p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten. Inrichtingen en maatregelen voor waterbeheer, waterbuffering, waterhuishouding en –infiltratie zijn toegelaten.</p>	
<p>Inrichting</p> <p>De minimale perceeloppervlakte bedraagt 750 m² en maximaal 10.000 m². Afwijkingen hierop zijn toegestaan, doch enkel op gemotiveerde basis betrekking hebbend op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verplichtingen vanuit andere regelgeving; • Personeelsintensief karakter van de activiteit; • Realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen; • Realisatie van geschakelde en/of gestapelde bedrijfsactiviteiten; <p>Percelen gelegen langs de N14 staan in voor de herkenbaarheid van het bedrijventerrein. Hier is een maximale bouwhoogte van 13m toegestaan voor 1/3 van de bebouwde oppervlakte ivf zichtbaarheid.</p> <p>De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning toont aan dat de aanvraag voldoet aan volgende principes inzake duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit. De volgende inrichtingsprincipes staan voorop:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel en de afwerking van de bedrijfsgebouwen. Een harmonische afstemming, zowel qua kleur als volume, met andere gebouwengroepen wordt nagestreefd. De kleinschaligheid van de bebouwing staat voorop. • Gebouwen en constructies krijgen steeds een verzorgde, sobere en aantrekkelijke architectuur. • Integratie van het ontwerp in de omgeving. • Zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik. • Relatie met omliggende functies en elementen i.f.v. mogelijke hinder. Indien gebouwen of constructies, eigen aan de bedrijfsactiviteit, hoger zijn dan 10,00 m, dient een lokalisatie- en visualisatienota bijgevoegd te worden in het aanvraagdossier voor de stedenbouwkundige vergunning. <p>Rekening houdend met de hierboven opgesomde principes zijn volgende werken, handelingen en inrichtingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het oprichten van bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsgebouwen en constructies met een maximale hoogte van 9,00 m. Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor silo's, schoorstenen, antennes en andere technische uitrustingen die noodzakelijk zijn voor de activiteiten die in de gebouwen worden uitgeoefend, of die in functie van een duurzame bedrijfsvoering worden opgericht. In geval 	<p>Inrichting</p> <p><i>Om het bedrijventerrein op een goede manier in te passen in het bestaande, bebouwde en onbebouwde, landschap wordt een deel van het bedrijventerrein bestemd en ingericht als gemengd lokaal bedrijventerrein. In deze bestemmingszone staat de kleinschaligheid van de bebouwing voorop. Hier wordt er gestreefd naar een schaalverkleining van de gebouwen, constructies en percelen. Op die manier wordt er een ruimtelijk-morfologisch kwalitatieve overgang gecreëerd tussen de bestaande kleinschalige woningen, het omliggend open landschap en de grootschalige bedrijfsgebouwen op het gemengd regionaal bedrijventerrein.</i></p>

<p>de bedrijfsactiviteit een grotere bouwhoogte nodig heeft, dient een lokalisatie- en visualisatienota bijgevoegd te worden in het aanvraagdossier voor de stedenbouwkundige vergunning.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bedrijfsperceel mag tot 90% bebouwd worden, tenzij dit omwille van andere regelgeving niet toegelaten wordt. • Het bedrijfsperceel mag tot 90 % verhard worden. Er dient maximaal gebruik gemaakt worden van waterdoorlatende verhardingen. De niet verharde delen dienen ingericht te worden in functie van infiltratie en buffering van hemelwater en worden bij voorkeur als groene zone aangelegd. De groene zone wordt ingericht met streek-eigen soorten. Voor verhardingen dient er maximaal gebruik gemaakt worden van waterdoorlatende materialen. De niet verharde delen dienen ingericht te worden in functie van infiltratie en buffering van hemelwater en worden als groene zone aangelegd. Om verontreiniging van de ondergrond te minimaliseren dient in de zones waar dit om milieuredenen nodig is (bijvoorbeeld parkings, laan- en loszones voor vrachtwagen of stallingen/stockage in open lucht) de verharding aangelegd in ondoordringbare materialen. • Het in open lucht stapelen of ophopen van goederen die noodzakelijk zijn voor het productieproces, in zoverre deze goederen omwille van veiligheidsredenen of welzijnsredenen niet afgezonderd dienen te worden. Bedrijfspercelen gelegen langs de hoofdwegenstructuur of deze zichtbaar vanaf het landschap dienen de opslag in open lucht zo te organiseren dat deze maximaal uit het zicht onttrokken is. • Kantoren en/of één bedrijfswooning, horende bij de bedrijfsactiviteit en geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. Per bedrijfsverzamelgebouw is maximaal één conciërgewoning toegestaan. <p>Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor nieuwbouw en verkavelingsvergunningen moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen het gebied. Het ontwerp mag geenszins een hypothec leggen op de verdere ontwikkeling van deze en de aangrenzende bestemmingszones.</p>	<p><i>De inrichtingsplannen, zoals toegevoegd in de toelichtingsnota, kunnen functioneren als leidraad bij de toekomstige herstructurering en verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein.</i></p>
<p>beheer</p> <p>Delen van deze zone wordt samen met delen van de zones voor "wonen en werken" (art. 1), "gemengd regionaal watergebonden bedrijventerrein" (art. 2) en "landschappelijk buffergroen" (art. 6) integraal ontwikkeld.</p>	<p>beheer</p> <p>De ontwikkeling van het bedrijventerrein gaat uit van een integrale ontwikkeling, waarbij gezocht wordt naar zoveel mogelijk gemeenschappelijke infrastructuren in</p>

	<p>het kader van zuinig ruimtegebruik en goed beheer van het terrein. Bijgevoegde figuur geeft aan welke delen van het terrein minstens onderdeel vormen van de integrale ontwikkeling.</p>  <p>The diagram is a site plan showing a cluster of buildings and plots. A red dashed line outlines a central area containing several buildings. A red dotted line outlines a larger area that includes the central area and extends to the right and bottom, encompassing more plots and a road. A north arrow is located at the bottom left of the diagram.</p>
--	--

ARTIKEL 4 ZONE VOOR LANDSCHAPPELIJK BUFFERGROEN

CATEGORIE bedrijvigheid

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



Bestemming

De zone is bestemd voor landschappelijk buffergroen en moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing.

Binnen het gebied zijn natuurontwikkeling en landschapsbouw nevensgeschikte functies. Alle werken en handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. Inrichtingen en maatregelen voor waterbeheer, waterbuffering, waterhuishouding en –infiltratie zijn eveneens toegelaten, voor zover ze de visuele afscherming en landschappelijke inpassing niet hypothekeren.

Inrichting

De inrichting moet gebeuren met 100% streekeigen beplanting en bestaat uit een kruidlaag, struiklaag en hoogstambomen, met uitzondering van de landhoofden.

Bebouwing, verharding of afsluitingen zijn in deze zone niet toegelaten, uitgezonderd ter hoogte van langzaam verkeersverbindingen. Deze langzaamverkeersverbindingen kunnen ook gebruikt worden als erftoegangsweg naar aanpalende landbouwpercelen.

Het verplaatsen van de eutrofe plas, die momenteel reeds in het bedrijventerrein gelegen is, is toegelaten in deze bestemmingszone

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

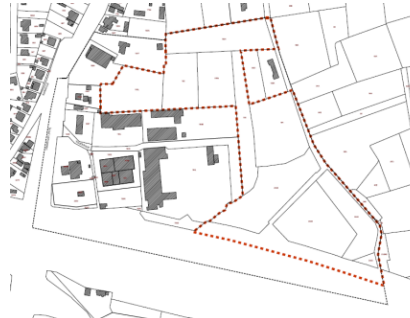
Bestemming

Het betreft in principe de groene en landschappelijke inkleeding van het gemengd bedrijventerrein. Ook inrichtingen voor het gemeenschappelijk voorzien van hemelwaterbuffering is hier toegestaan voor zover deze de visuele afscherming niet ondermijnen. Concreet betekent dit dat er in 'smalle' groenstroken enkel een smalle gracht toelaatbaar is. Daar waar de groene buffer breder is, kunnen ook wadi's of ruimere grachten ingericht worden. Buffering, waterhuishouding en natuurontwikkelingen gaan hier hand in hand.

Inrichting

De zone staat in voor een betere landschappelijke inkleeding van het bedrijventerrein ten aanzien van zijn omgeving. Het behoud en het versterken van de natuurwaarden staat hierbij voorop. Tevens kan hier ruimte worden voorzien voor het bufferen van water. Het aanleggen van een padenstructuur behoort eveneens tot de mogelijkheden, doch steeds in juiste proportie ten aanzien van de dimensies van de groenbuffer. Conform de landschapsstudie voor de bruggen, is het de bedoeling dat de landhoofden vrijgehouden worden van opgaande beplanting.

Of de eutrofe plas effectief in deze zone zal gecompenseerd worden, zal verder onderzoek tijdens de vergunningsaanvraag voor de ontwikkeling van het

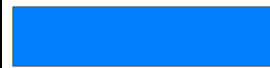
	<p>bedrijventerrein uitwijzen. De verplaatsing van de eutrofe plas houdt de huidige oppervlakte van de plas in, inclusief de oeverbeplanting.</p>
<p>Beheer</p> <p>De buffer wordt ten laatste in het plantseizoen na de aanleg van het terrein gerealiseerd. Het beheer ervan gebeurt op gemeenschappelijke wijze, zodat een éénvormige en kwaliteitsvolle groenstructuur zich rond het bedrijventerrein ontwikkelt, aansluitend op de omgeving.</p> <p>Delen van deze zone wordt samen met delen van de zones voor "wonen en werken" (art. 1), "gemengd regionaal watergebonden bedrijventerrein" (art. 2) en "gemengd lokaal bedrijventerrein" (art. 3) integraal ontwikkeld.</p>	<p>Beheer</p> <p>De buffer rond het bedrijventerrein komt elk bedrijf ten goede, niet alleen de bedrijven die er rechtstreeks aan grenzen. Dit betekent ook dat alle bedrijven evenredig hiervoor moeten instaan. Om de realisatie van de buffer te verzekeren wordt deze aangelegd, gelijktijdig met de realisatie van de infrastructuur voor de ontwikkeling van het gebied. Op die manier kan deze zone ook functioneren als gemeenschappelijke hemelwaterbuffer. Het beheer van deze buffer gebeurt op éénvormige wijze. Bedrijven zullen hiervoor de nodige afspraken moeten maken.</p> <p>De ontwikkeling van het bedrijventerrein gaat uit van een integrale ontwikkeling, waarbij gezocht wordt naar zoveel mogelijk gemeenschappelijke infrastructuren in het kader van zuinig ruimtegebruik en goed beheer van het terrein.</p> <p>Bijgevoegde figuur geeft aan welke delen van het terrein minstens onderdeel vormen van de integrale ontwikkeling.</p> 

ARTIKEL 5 ZONE VOOR WATERWEGEN

CATEGORIE lijninfrastructuur

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



Bestemming

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de waterweginfrastructuur en aanhorigheden.
Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Deze waterweg wordt in functie van goederentransport over het water en een opwaardering van de binnenvaart uitgebouwd zonder daarbij de multifunctionaliteit van de waterweg en haar recreatief medegebruik in het gedrang te brengen.

ARTIKEL 6 ZONE VOOR WEGEN

CATEGORIE lijninfrastructuur

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



Bestemming

Dit gebied is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden.
In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de weginfrastructuur en aanhorigheden.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Het betreft in principe het bestaand openbaar domein. Hierin dient de verkeersafwikkeling georganiseerd te worden.

ARTIKEL 7 OVERDRUK – INDICATIEVE ONTSLUITING GEMOTORISEERD VERKEER

CATEGORIE Lijninfrastructuur

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE



Bestemming

Deze tracés zijn bestemd voor het behoud, de heraanleg, de herinrichting en het onderhoud van de openbare wegenis. De dikte van de lijnen geeft de hiërarchie van de weginfrastructuur op het bedrijventerrein. De dikke lijn vormt de hoofdas ter ontsluiting van het bedrijventerrein. De dunne lijnen zijn insteekwegen ter ontsluiting van de afzonderlijke bedrijfspercelen.

Het gaat om een indicatieve aanduiding. Het uiteindelijke ontwerp voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein zal bepalen waar de nieuwe en noodzakelijke wegenis precies zal komen te liggen.

Bestemming

Dit tracé omvat de nieuwe ontsluitingsinfrastructuur van het gemengd bedrijventerrein. Er wordt gewerkt met een hoofdas en twee insteekwegen. De gemeente Zandhoven is beheerder van de weg.

Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Om integraal waterbeheer te kunnen realiseren is het tevens mogelijk om binnen het openbaar domein ruimte te voorzien voor de opvang, de infiltratie, de vertraagde afvoer of het bufferen van hemelwater en de landschappelijke inkleding hiervan. De niet verharde delen dienen dus ingericht te worden in functie van infiltratie en buffering van hemelwater en worden bij voorkeur als groene zone aangelegd. De groene zone wordt ingericht met streekeigen soorten.

Inrichting

Deze zone werd niet hard ingetekend, maar indicatief weergegeven als overdruk op het grafisch plan.

ARTIKEL 8 OVERDRUK – INDICATIEVE VOET- EN FIETSWEGEN

CATEGORIE Lijninfrastructuur

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



Bestemming

De tracés zijn bestemd voor voet- en fietswegen. Verkeer is enkel in zeer uitzonderlijke omstandigheden toegelaten nl. voor onderhoud op plaatsen die langs andere wegen onbereikbaar zijn, voor noodsituaties (brandweer, ...) en calamiteiten.

De blokjeslijn geeft het lokale padennetwerk weer dat aantakt op de aangeduide fietsroutes.

Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van voet- en fietswegen en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk toegelaten.

Ook hier kan er, indien dit noodzakelijk zou blijken, binnen het openbaar domein ruimte worden voorzien voor de opvang, de infiltratie, de vertraagde afvoer of het bufferen van hemelwater en de beperkte landschappelijke inkleding ervan.

Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verhardingen. De niet verharde delen dienen ingericht te worden in functie van infiltratie en buffering van hemelwater en worden bij voorkeur als groene zone aangelegd. De groene zone wordt ingericht met streekeigen soorten.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Deze tracés omvatten samen met de wegenstructuur het fijnmazig padennetwerk binnen het gemengd bedrijventerrein, dat optimaal aansluit op de bestaande infrastructuren. Op die manier wordt het bedrijventerrein vanuit een ruime omgeving zeer goed bereikbaar, ook voor fietsers en voetgangers.

Inrichting

Het padennetwerk wordt indicatief weergegeven op het grafisch plan.

ARTIKEL 9 OVERDRUK – RESERVATIEZONE VOOR WATERWEGEN

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



Bestemming

De aanduiding van de reservatiezone voor waterwegen is bestemd om de nodige ruimte te reserveren voor de uitvoering van werken in functie van waterwegeninfrastructuur en aanhorigheden.

Alle werkzaamheden in het kader van herstel, heraanleg, verbreding, optimalisering of beheer van de waterweg en aanhorigheden, alsook werkzaamheden in functie van aanleg, herstel en beheer van leidingstraten zijn vergunbaar.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover deze werken en hun aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Deze aanduiding betreft de bestaande reservatiestrook langs de bevaarbare waterloop (kanaal), Albertkanaal. Onder aanhorigheden van waterwegen wordt onder andere verstaan: sluisen, liften, hellende vlakken, stuwen, pompstations, spaar- en overloopbekkens, oevers of dijken en eventuele grachten achter het dijktaalud, jaagpaden, meerpalen, geleide inrichtingen, signalisatie, aanlegplaatsen, dokken, aanlegborders, kaaimuren, meetinstallaties voor waterpeil, debiet, stroomsnelheid en waterkwaliteit.

ARTIKEL 10 OVERDRUK – LANDELIJKE HOEVE

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



Bestemming

Zolang deze percelen in gebruik zijn bij de woonfunctie van de bestaande langgevelhoeve, wordt een groenbufferzone van 10m breed rond deze percelen gelegd. De bufferzone langs Bisschoppenbos hoeft dan op die plaats niet aangelegd te worden. Wanneer de loutere woonfunctie verdwijnt, worden de percelen ontsloten via het bedrijventerrein en worden groenbuffers voorzien aan de buitenzijde van het bedrijventerrein, zoals voorzien op het grafisch plan. Vervolgens vervalt deze overdruk.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Deze overdrukzone laat toe dat de eigenaars van deze woning op een kwaliteitsvolle manier ter plaatse kunnen blijven wonen. Groenbuffers worden aan de buitenzijde van deze percelen aangelegd. Wanneer deze loutere woonfunctie verdwijnt, wordt het bedrijventerrein verder in zijn geheel ingericht.