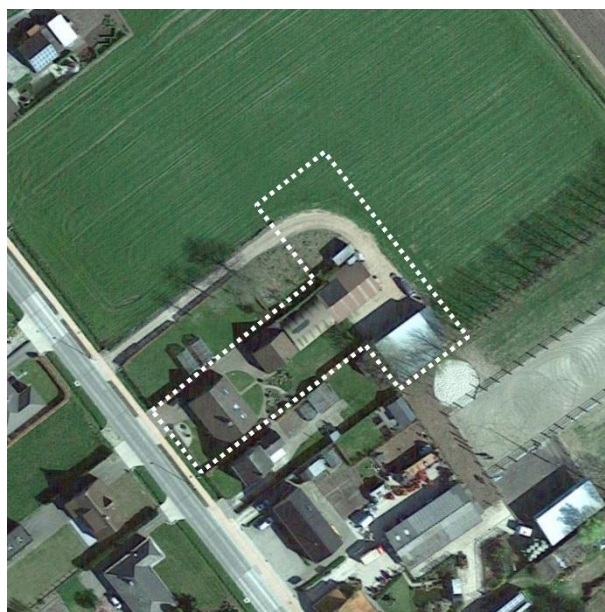


**Gemeente Zandhoven**  
**Gemeentelijk RUP “Zonevreemde bedrijven fase 2”**  
**Deel-RUP nr. 2: Ludo Geysels**  
**Plan bestaande en juridische toestand,**  
**grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften**  
Dossier ZAN149



Opdrachtgevend bestuur:  
Gemeentebestuur van Zandhoven

Augustus 2020

**IG=AN**



Provincie: Antwerpen

Gemeente Zandhoven

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Zandhoven  
Liersebaan 12  
2240 Zandhoven  
Tel. : 03/484.30.20

Ontwerper: IGEAN dienstverlening  
Doornaardstraat 60  
2160 Wommelgem  
Tel: 03/350.08.11  
Fax: 03/353.34.10  
E-mail: ruimtelijkeordering@igean.be

Dossiergegevens: Projectnummer ZAN149  
Samengesteld volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening  
d.d. 27.03.2009

Opgemaakt: 19.10.2015 (1<sup>e</sup> concept voorontwerp)

Aangepast:

- 23.09.2016 aan bespreking gemeente d.d. 23.10.2015 (2<sup>e</sup> concept voorontwerp)
- 5.12.2016 aan bespreking gemeente d.d. 7.11.2016 (3<sup>e</sup> concept voorontwerp)
- 7.03.2017 aan bespreking bedrijfsleiders d.d. 5.12.2016 en opmerkingen Dienst Milieueffectrapportagebeheer d.d. 19.01.2017 (4<sup>e</sup> concept voorontwerp)
- 24.04.2017 aan opmerkingen gemeente d.d. 19.04.2017 (5<sup>e</sup> concept voorontwerp)
- 8.02.2019 aan opmerkingen plenaire vergadering (ontwerp)

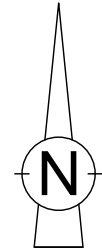
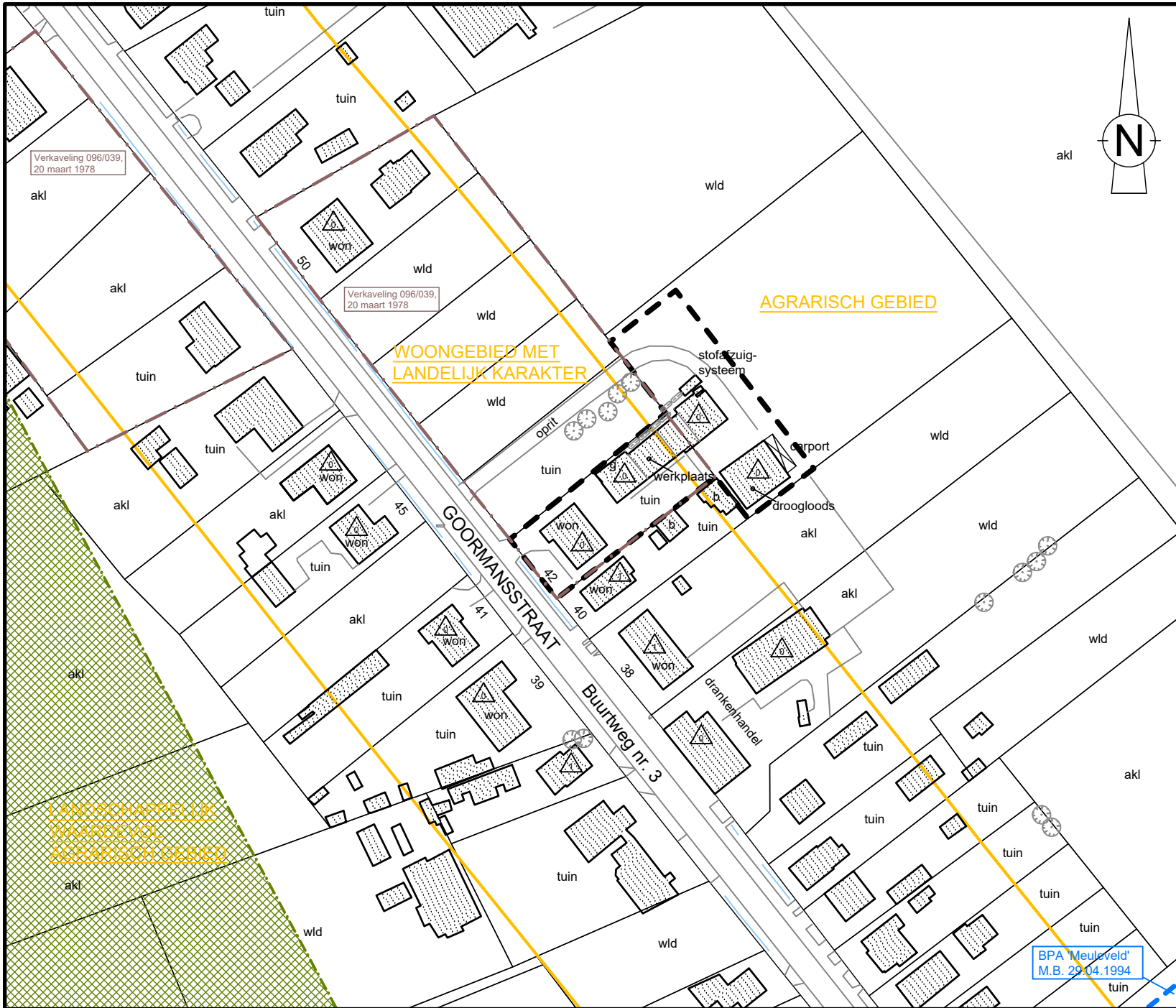
E. Symens  
ruimtelijk planner

# Inhoud

<b>Plan bestaande en juridische toestand .....</b>	<b>4</b>
<b>Grafisch plan.....</b>	<b>6</b>
<b>0. Algemene bepalingen.....</b>	<b>8</b>
<b>0.1. Terminologie .....</b>	<b>8</b>
<b>0.2. Algemeen geldende voorschriften .....</b>	<b>8</b>
0.2.1. Reliëfwijzigingen.....	8
0.2.2. Hellende op- en afritten .....	8
0.2.3. Hoogspanningscabine .....	9
0.2.4. Zonnepanelen en zonneboilers .....	9
0.2.5. Bestaande vergunde gebouwen.....	9
0.2.6. Erfscheidingen .....	9
0.2.7. Verlichting.....	9
<b>Artikel 1. Lokaal bedrijventerrein .....</b>	<b>10</b>
<b>1.1. Bestemming .....</b>	<b>10</b>
1.1.1. Hoofdactiviteiten .....	10
1.1.2. Nevenactiviteiten .....	10
<b>1.2. Inrichting .....</b>	<b>10</b>
1.2.1. Bebouwing.....	10
1.2.2. Publiciteit .....	11
1.2.3. Verhardingen .....	11
1.2.4. Aanleg van de zone.....	11
<b>Artikel 2. Bufferzone.....</b>	<b>12</b>
<b>2.1. Bestemming .....</b>	<b>12</b>
<b>2.2. Inrichting .....</b>	<b>12</b>
2.2.1. Constructies.....	12
2.2.2. Aanleg van de zone.....	12
<b>Artikel 3. Woongebied .....</b>	<b>13</b>
<b>3.1. Bestemming .....</b>	<b>13</b>
3.1.1. Hoofdbestemming .....	13
3.1.2. Nevenactiviteiten .....	13
<b>3.2. Inrichting .....</b>	<b>13</b>
3.2.1. Bebouwing.....	13
3.2.2. Publiciteit .....	13
3.2.3. Verhardingen .....	14
3.2.4. Aanleg van de zone.....	14

# Plan bestaande en juridische toestand





Gemeente Zandhoven  
 Ruimtelijk Uitvoeringsplan  
 Zonevremde bedrijven - fase 2

Deel-RUP nr. 2  
 "Ludo Geysels"  
 Plan 1  
 Bestaande en juridische toestand

LEGENDE

- kadastrale perceelsgrens
- gebouw
- zonegrens gewestplan
- BOSGEBIED bestemming volgens gewestplan
- ankerplaats 'Vallei van de Kleine Wilborrebeek met de kasteeldomeinen Hovorst en Boutersem'
- 096/039 20 maart 1978 verkaveling met nummer en datum
- BPA 'Meuleveld' - M.B. 29.04.1994
- dakvorm + aantal verdiepingen
- won woning
- wld weiland
- akl akkerland
- brk braakliggende grond
- b berging
- g garage
- boom (indicatieve weergave)
- haag
- gracht

Plan opgemaakt op basis van GRB2015

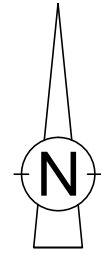
Schaal	1/1500
Nr.	ZAN149b-03
Revisie	
Datum	2020.10.05



# Grafisch plan







Gemeente Zandhoven  
 Ruimtelijk Uitvoeringsplan  
 Zonevreemde bedrijven - fase 2

Deel-RUP nr. 2  
 "Ludo Geysels"  
 Plan 2  
 Grafisch plan

- LEGENDE**
- kadastrale perceelsgrens
  - ▤ gebouw
  - - - - - begrenzing Deel-RUP
  - ▭ Art. 1 : Lokaal bedrijventerrein
  - ▭ Art. 2 : Bufferzone
  - ▭ Art. 3 : Woongebied

Plan opgemaakt op basis van GRB2015

Schaal	1/1500	<b>IGEAN</b>
Nr.	ZAN149b-05	
Revisie		
Datum	7.03.2017	

# 0. Algemene bepalingen

## 0.1. Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

### **Bouwhoogte**

verticale afstand gemeten vanaf het niveau van de as van de weg tot het niveau van het hoogste punt van het gebouw;

### **Constructie**

Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouwmateriaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is;

### **Gebouw**

Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte;

### **Nokhoogte**

De hoogte van de daknok tot aan de bovenkant, gemeten vanaf het bestaand natuurlijk maaiveld vlak voor de voorgevel.

### **Terreinbezetting**

De terreinbezetting is de oppervlakte van de projectie van alle gebouwen (uitsprongen en inpandige terrassen inbegrepen) op de terreinoppervlakte.

### **Terreinoppervlakte**

De terreinoppervlakte wordt gevormd door de werkelijke perceelsoppervlakte(n).

### **Uitsprong**

Deel van de gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.

### **Vloeroppervlakte (V)**

De vloeroppervlakte is de som van alle bruikbare vloeroppervlakten, waarvan de zoldering boven het maaiveld uitsteekt.

## 0.2. Algemeen geldende voorschriften

### 0.2.1. Reliëfwijzigingen

In de bouwvrije zones is een wijziging van het reliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan de as van de weg of binnen een hellingsgraad van 2%. Een afwijking kan toegestaan worden indien uit het lengte- en dwarsprofiel blijkt dat een hogere hellingsgraad noodzakelijk is om aan te sluiten op het terreinniveau van de aangelanden.

Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen.

Hoogteverschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

### 0.2.2. Hellende op- en afritten

Hellende op- en afritten zijn verboden in de bouwvrije zones.

### **0.2.3. Hoogspanningscabine**

In alle zones kan, indien noodzakelijk, van de stedenbouwkundige voorschriften afgeweken worden voor het plaatsen van een hoogspanningscabine.

### **0.2.4. Zonnepanelen en zonneboilers**

In alle zones kan, indien noodzakelijk, van de stedenbouwkundige voorschriften afgeweken worden voor het plaatsen van zonnepanelen en zonneboilers.

### **0.2.5. Bestaande vergunde gebouwen**

Bestaande vergunde gebouwen mogen in afwijking van de voorschriften van dit RUP verbouwd worden binnen het bestaand bouwvolume.

In geval van herbouw dienen de voorschriften van het RUP toegepast te worden.

### **0.2.6. Efscheidingen**

Efscheidingen worden uitgevoerd in levende hagen, al dan niet aangevuld met een draadafsluiting met een maximale hoogte van 2 m, mits inachtnaam van de reglementering van de wegbeheerder.

### **0.2.7. Verlichting**

Verlichting voldoet aan de volgende voorwaarden:

- de verlichting wordt tot een minimum beperkt;
- bij het voorzien van verlichting wordt rekening gehouden met de best beschikbare technieken;
- opwaarts licht wordt vermeden;
- de hoeveelheid weerkaatst licht wordt tot een minimum beperkt;
- de buitenverlichting wordt van een bewegingssensor voorzien, zodat deze enkel aansprijgt wanneer deze noodzakelijk is;
- de verlichting straalt uitsluitend het doelgebied aan.

# Artikel 1. Lokaal bedrijventerrein

## 1.1. Bestemming

### 1.1.1. Hoofdactiviteiten

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

- productie, verwerking en recyclage van goederen;
- opslag van goederen;
- groothandel.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- autonome kleinhandel;
- autonome kantoren;
- opsplitsen van bedrijfsgebouwen in units;
- inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1<sup>e</sup> lid van het ‘Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken’.

### 1.1.2. Nevenactiviteiten

- Kantoren, verkoopruimte en beperkte toonzalen gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven zonder intensieve loketfunctie. Deze nevenbestemmingen moeten in hun totaliteit beperkt blijven tot 20% van de totale vloeroppervlakte van het bedrijf in zijn geheel. Indien de hoofdactiviteit groothandel betreft is er geen beperking op de totale vloeroppervlakte.
- Milieu-inrichtingen strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het milieu, zoals bijvoorbeeld waterzuiveringsinstallaties.

## 1.2. Inrichting

### 1.2.1. Bebouwing

<b>Maximale terreinbezetting</b>	75% van de totale oppervlakte van de zone
<b>Plaatsing van de gebouwen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– geen beperking ten opzichte van de zonegrenzen van Artikel 2 “Bufferzone”, op voorwaarde dat voldaan wordt aan voorwaarden opgelegd door de hulpdiensten in functie van brandveiligheid;</li><li>– geen beperking ten opzichte van de zonegrens van Artikel 3 “Woongebied”</li></ul>
<b>Afmetingen en welstand van de gebouwen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– bouwhoogte: maximum 5m in zone A en maximum 7m in zone B zoals aangeduid op het grafisch plan. Voor bedrijfstechnische constructies noodzakelijk voor de bedrijfsvoering kan een uitzondering toegestaan worden.</li><li>– dakvorm: vrij.</li><li>– Materialen: alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. De voorkeur wordt gegeven aan materialen die na verloop van tijd hun uitzicht behouden. Aanvaardbare gevelmaterialen voor bedrijfsgebouwen zijn ondermeer: baksteenmetselwerk, geprofileerde beplating in staal of aluminium (gemoffeld). Boogloodsen zijn niet toegelaten.</li></ul>

### **1.2.2. Publiciteit**

- elke publiciteit die storend is voor het landschap of straatbeeld of de verkeersveiligheid in het gedrang brengt is verboden.
- publiciteit is enkel toegelaten indien deze rechtstreeks verband houdt met:
  - het lokaal bedrijventerrein
  - de daar gevestigde bedrijven
  - de activiteiten uitgeoefend op het lokaal bedrijventerrein
  - de verhandelde goederen
- alle publiciteit voldoet aan volgende bepalingen:
  - eventuele verlichting is niet knipperend en niet schreeuwerig. Er mag geen gebruik gemaakt worden van producten die de lichtweerskaatsing versterken.
- de plaatsing van de publiciteit voldoet aan volgende bepalingen:
  - tegen de gevel:
    - de uitsprong van de publiciteit t.o.v. het gevelvlak bedraagt maximaal 1 meter;
    - maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup>
    - het hoogste punt van de publiciteit bevindt zich niet hoger dan de kroonlijst.
  - op het dak: geen publiciteit toegelaten.

### **1.2.3. Verhardingen**

- noodzakelijke verhardingen in functie van de bestemming zijn toegelaten.
- parkeerplaatsen voor personenwagens worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

### **1.2.4. Aanleg van de zone**

De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de zone dienen te worden aangelegd als groene ruimte.

Opslag van grondstoffen, materialen, afvalproducten... in open lucht is niet toegestaan.

## **Artikel 2. Bufferzone**

### **2.1. Bestemming**

De bufferzone dient aangelegd te worden als een dicht groenscherm van hoog- en laagstammige inheemse bomen en struiken.

### **2.2. Inrichting**

#### **2.2.1. Constructies**

Alle constructies zijn verboden, met uitzondering van erfscheidingen.

De bufferzone mag op één plaats onderbroken worden voor een toegangsweg naar de zone bepaald door Artikel 1 “Lokaal bedrijventerrein”. De onderbreking van de bufferzone heeft een maximale breedte van 6m.

#### **2.2.2. Aanleg van de zone**

Deze zone dient als groene ruimte ingericht en gehandhaafd te worden. De aanplantingen dienen te gebeuren met streekeigen hoogstammige bomen, onderbeplanting en schermbeplanting.

De aanleg van de bufferzone dient ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen na de voltooiing van de vergunde werken te gebeuren.

# Artikel 3. Woongebied

## 3.1. Bestemming

### 3.1.1. Hoofdbestemming

Eéngesinswoning, inclusief zorgwonen.

### 3.1.2. Nevenactiviteiten

In de woning kan een kantoorfunctie ondergebracht worden. Minimum 50% van het volume wordt ingenomen door de woonfunctie.

## 3.2. Inrichting

### 3.2.1. Bebouwing

<b>Typologie</b>	Vrijstaande ééngesinswoning
<b>Plaatsing van de gebouwen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– voorgevel: op minimum 6m uit de rooilijn van de Goormansstraat</li><li>– zijgevels: op minimum 3m uit de zijperceelsgrenzen</li></ul>
<b>Afmetingen en welstand van de gebouwen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– bouwdiepte: maximum 17m</li><li>– kroonlijsthoogte: maximum 6m.</li><li>– bouwhoogte: maximum 10,5m</li><li>– dakvorm: schuin dak met een maximale helling van 45°.</li><li>– materialen: alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. De voorkeur wordt gegeven aan materialen die na verloop van tijd hun uitzicht behouden.</li></ul>
<b>Bijgebouwen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– geen afzonderlijke bijgebouwen toegelaten, met uitzondering van een houten tuinhuisje, onder de volgende voorwaarden:<ul style="list-style-type: none"><li>- maximale oppervlakte van 12m<sup>2</sup></li><li>- plaatsing op minimum 5m uit de achtergevel en op minimum 2m uit de zijperceelsgrenzen</li><li>- schuin dak, met een maximale nokhoogte van 3m</li></ul></li></ul>

### 3.2.2. Publiciteit

De plaatsing van publiciteit voor het bedrijf gevestigd in de zone bepaald door Artikel 1 “Lokaal bedrijventerrein” is toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- elke publiciteit die storend is voor het landschap of straatbeeld of de verkeersveiligheid in het gedrang brengt is verboden.
- publiciteit is enkel toegelaten indien deze rechtstreeks verband houdt met:
  - het lokaal bedrijventerrein
  - de daar gevestigde bedrijven
  - de activiteiten uitgeoefend op het lokaal bedrijventerrein
  - de verhandelde goederen
- alle publiciteit voldoet aan volgende bepalingen:
  - eventuele verlichting is niet knipperend en niet schreeuwerig. Er mag geen gebruik gemaakt worden van producten die de lichtweerkaatsing versterken.
- de plaatsing van de publiciteit voldoet aan volgende bepalingen:
  - tegen de gevel van de ééngesinswoning: niet toegelaten



- op het dak: niet toegelaten.
- langs de openbare weg:
  - op minimum 1m achter de rooilijn;
  - de afstand tot de overige zonegrenzen bedraagt minstens 3m;
  - de totale oppervlakte van de constructie bedraagt maximum 2m<sup>2</sup> (exclusief palen of andere dragende constructie).
  - de hoogte van de constructie bedraagt maximum 2m.

### **3.2.3. Verhardingen**

Verhardingen zijn toegelaten:

- in functie van de toegang tot de ééngezinswoning.
- voor de aanleg van een toegangsweg naar de zone volgens Artikel 1 “Lokaal bedrijventerrein”, met een maximale breedte van 4m.
- voor de aanleg van maximum 2 parkeerplaatsen voor bezoekers, indien in de woning een kantoorfunctie gevestigd is. Deze parkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.
- voor de aanleg van een terras met een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>, aansluitend bij de ééngezinswoning.

### **3.2.4. Aanleg van de zone**

De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de zone dienen te worden aangelegd als tuin bij de ééngezinswoning.

Ten opzichte van de rooilijn van de Goormansstraat dient een zone van 6m als groene voortuinstrook te worden aangelegd, behoudens de toegelaten verhardingen volgens 3.2.3.



Voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van

Bij bevel  
De Secretaris,

De voorzitter van de  
gemeenteraad

Annick Smeets

Paula Henderickx

---

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ten gemeentehuize werd neergelegd ter inzage van het publiek tijdens het openbaar onderzoek van tot

Bij bevel  
De Secretaris,

De Burgemeester

Annick Smeets

Luc Van Hove

---

Definitief goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van

Bij bevel  
De Secretaris,

De voorzitter van de  
gemeenteraad

Annick Smeets

Paula Henderickx