

Gemeente Zandhoven
Gemeentelijk RUP “Zonevreemde bedrijven fase 2”
Deel-RUP nr. 3: Lauwereys
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^e concept voorontwerp)

Aangepast:

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

E. Symens
ruimtelijk planner

Inhoud

Plan bestaande en juridische toestand	4
Grafisch plan.....	6
0. Algemene bepalingen.....	8
0.1. Terminologie	8
0.2. Algemeen geldende voorschriften	8
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
Artikel 1. Lokaal bedrijventerrein	10
1.1. Bestemming	10
1.1.1. Hoofdactiviteiten	10
1.1.2. Nevenactiviteiten	10
1.2. Inrichting	10
1.2.1. Bebouwing.....	10
1.2.2. Publiciteit	11
1.2.3. Verhardingen	11
1.2.4. Aanleg van de zone.....	11
Artikel 2. Bufferzone.....	12
2.1. Bestemming	12
2.2. Inrichting	12
2.2.1. Constructies.....	12
2.2.2. Aanleg van de zone.....	12
Artikel 3. Woongebied	13
3.1. Bestemming	13
3.2. Inrichting	13
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

AGRARISCH GEBIED

BPA 'Meulehevelden'
M.B. 11.08.1989

WOON-
GEBIED

WOONGEBIED
MET LANDELIJK
KARAKTER

WOONGEBIED
MET LANDELIJK
KARAKTER

MOLENHEIDE
Buurtweg nr. 4

AGRARISCH GEBIED

WANDELPAD

Voetweg nr. 24

BPA 'Mastenbaan'
M.B. 10.10.1990

Gemeente Zandhoven

Ruimtelijk Uitvoeringsplan
Zonevremde bedrijven - fase 2

Deel-RUP nr. 3
"Lauweveys"

Plan 1
Bestaande en juridische toestand

LEGENDE

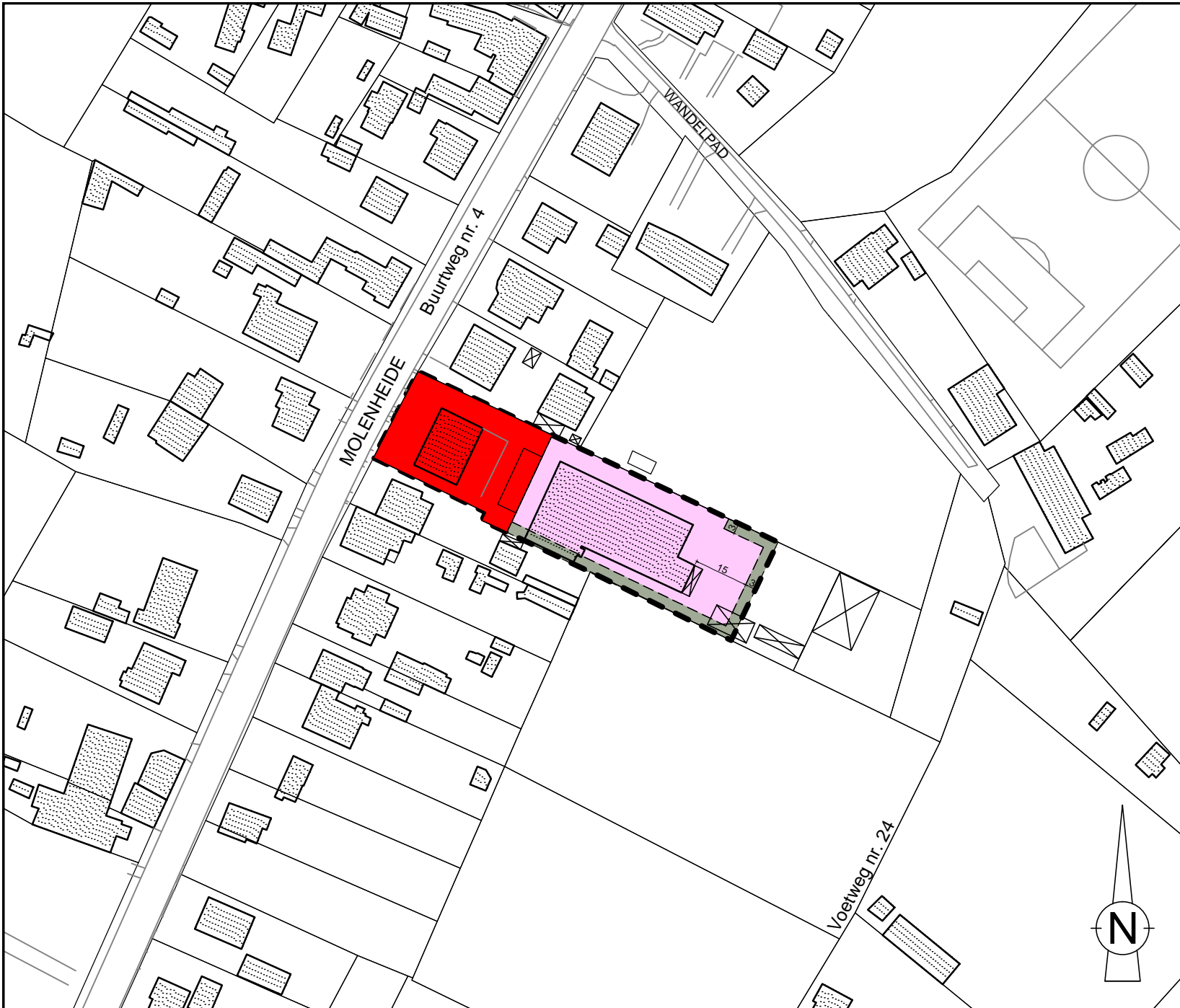
- kadastrale perceelsgrens
- ▤ gebouw
- - - begrenzing Deel-RUP
- zonegrens gewestplan
- BOSGEBIED bestemming volgens gewestplan
- begrenzing beschermd landschap 'Bergmolen en omgeving'
- — — begrenzing bestaand BPA
- — — officiële voetweg
- ▴ dakvorm + aantal verdiepingen
- won woning
- wld weiland
- akl akkerland
- brk braakliggende grond
- b berging
- g garage
- ⊙ boom (indicatieve weergave)

Plan opgemaakt op basis van GRB2015

Schaal	1/1500
Nr.	ZAN149b-03
Revisie	
Datum	23.09.2016

IG=AN

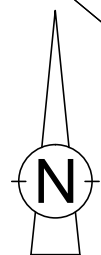
Grafisch plan



Gemeente Zandhoven
 Ruimtelijk Uitvoeringsplan
 Zonevreemde bedrijven - fase 2

Deel-RUP nr. 3
 "Lauwereys"
 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
Nr.	ZAN149b-06
Revisie	
Datum	07.03.2019



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 bouw materiaal, 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 inachtneming 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^e 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

Maximale terreinbezetting	60% van de totale oppervlakte van de zone
Plaatsing van de gebouwen	<ul style="list-style-type: none">– 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;– op minimum 3m uit de zonegrens van Artikel 3 “Woongebied”– op minimum 4m uit de overige zonegrenzen
Afmetingen en welstand van de gebouwen	<ul style="list-style-type: none">– bouwhoogte: maximum 7m. Voor bedrijfstechnische constructies noodzakelijk voor de bedrijfsvoering kan een uitzondering toegestaan worden.– dakvorm: vrij.– 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.

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 20m²
 - 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.

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

Meergezinswoningen.

3.2. Inrichting

3.2.1. Bebouwing

Typologie	Vrijstaand
Aantal woon-gelegenheden	Maximum 4 woongelegenheden
Plaatsing van de gebouwen	<ul style="list-style-type: none">– voorgevel: op minimum 10m uit de rooilijn van de Molenheide– zijgevels: op minimum 3m uit de zijperceelsgrenzen
Afmetingen en welstand van de gebouwen	<ul style="list-style-type: none">– bouwdiepte: maximum 17m– kroonlijsthoogte: maximum 7m.– bouwhoogte: maximum 11m– dakvorm: schuin dak met een maximale helling van 45°.– 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.
Bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none">– per woongelegenheid moet minimum 1,5 autostaanplaats en een berging met een minimale oppervlakte van 6m² voorzien worden.

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 meergezinswoningen: 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 2m² (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 meergezinswoningen.
- voor de aanleg van een toegangsweg naar de zone volgens Artikel 1 “Lokaal bedrijventerrein”, met een maximale breedte van 4m.
- voor de aanleg van een gelijkgronds terras met een maximale oppervlakte van 30m² per gelijkgrondse wooneenheid.

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 meergezinswoningen.

Ten opzichte van de rooilijn van de Goormansstraat dient een zone van 10m 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