



---

## ART 1. ZONE VOOR LOKAAL BEDRIJVENTERREIN DE MEIREN

---

LB - I

### Art 1.01 Lokaal bedrijventerrein type I

---

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

Het bedrijventerrein is bestemd voor de herlokalisatie van zonevreemde lokale bedrijven en voor de vestiging van nieuwe bedrijven met één van de volgende hoofdactiviteiten:

- Productie, verwerking en/of recyclage van goederen
- Bouwnijverheid en de hieraan verbonden opslagactiviteiten

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

- Bedrijven die ruimte aanbieden (vb. vergaderzalen, onthaal, administratie, stockage, servers...) die anders individueel per bedrijf voorzien dienen te worden.
- Gemeenschappelijke blusvijvers en retentiebekkens
- Gemeenschappelijke parkeervoorzieningen

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Louter kantoren
- Louter kleinhandel
- Transport- en distributiebedrijven
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- Agrarische bedrijven  
(land-, tuin- of bosbouw, veeteelt of serrebedrijven)
- Mestverwerkingsbedrijven

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

- Eén bedrijfswoning per bedrijf, geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximaal volume van 1.000 m<sup>3</sup>, of 1.250 m<sup>3</sup> in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.
- Ruimten en functies complementair aan de hoofdactiviteit van het bedrijf. Deze complementaire functies kunnen betrekking hebben op administratie, researchfaciliteiten, demonstratieruimten, sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, verpozingruimte...), technische ruimten... De vloeroppervlakte dient beperkt te blijven tot maximum 40% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie.
- Voorzieningen betreffende milieuhygiëne, waterbeheersing, veiligheid... horende bij het bedrijf.
- Kleinschalige openbare nutsvoorzieningen (zoals elektriciteitscabines)

### §2. Inrichting

#### *Percelering*

De maximale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 1000 m<sup>2</sup>.

Hetzelfde bedrijf kan maximaal twee percelen samenvoegen.

Uitzonderingen zijn toegestaan voor percelen met bedrijfsverzamelgebouwen.



---

## *Bebouwing en constructies*

### Plaatsing van de gebouwen

Bedrijfsgebouwen dienen gegroepeerd te worden (gekoppeld of aaneengesloten bebouwing). Uitzonderingen kunnen enkel toegelaten worden als dit uitdrukkelijk gemotiveerd wordt op basis van veiligheid of omwille van verplichtingen die voortvloeien uit verordenende regelgeving terzake.

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

- min. 5 m ten aanzien van de groenbuffer zoals aangegeven onder art. 1.04 op het bestemmingsplan
- min. een afstand gelijk aan de hoogte van de gevel
- min. 8 m ten aanzien van de Loenhoutseweg – N144

Ten opzichte van de perceelsgrenzen binnen de zone gelden volgende bouwvrije afstanden:

- 0 m bij gekoppelde bebouwing
- min. 4 m aan de zijden waar geen gekoppelde bebouwing wordt toegepast
- min. 10 m en max. 15 m ten aanzien van de interne ontsluitingswegen in het bedrijventerrein

Per bedrijf dient de verhouding effectief bebouwde oppervlakte (incl. technische installaties) ten opzichte van de totale bebouwbare oppervlakte van het bedrijfsperceel minimaal 50% te bedragen. Parkings voor personenwagens worden niet tot de effectief bebouwde oppervlakte of technische installaties gerekend.

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

### Bouwhoogte

De minimale bouwhoogte bedraagt 7 meter.

De maximale bouwhoogte wordt bepaald door:

- Toepassing van de 45°-regel ten opzichte van de groenbuffer (art. 1.04) (hoogte van de gebouwen is max. gelijk aan de afstand tot de grenzen)
- Een maximale bouwhoogte van 10 m (max. 3 bouwlagen)

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

Ondergrondse of gedeeltelijk verzonken bouwvolumes zijn toegelaten.

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

### Dakvorm

De dakvorm is vrij.

### Materiaalgebruik

De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

Ten aanzien van de interne hoofdontsluiting (art. 1.08) en de Loenhoutseweg – N144 gelden volgende bijkomende voorwaarden:

- Enkel representatieve gevelmaterialen zijn toegelaten
- Grote blinde geveloppervlakken moeten voorkomen worden



### *Parkeervoorzieningen*

Parkeervoorzieningen worden zoveel mogelijk gegroepeerd voor verschillende bedrijven. Parkeervoorzieningen mogen in ondergrondse bouwvolumes gerealiseerd worden.

### *Verhardingen en terreinaanleg*

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

Onbebouwde zones die grenzen aan de interne hoofdontsluiting (art. 1.08) en de Loenhoutseweg – N144 worden aangelegd als een verzorgde tuinstrook. Dit is een stuk grond met een verzorgde aanleg, welke overwegend bestaat uit gazon en wordt aangevuld met bomen, struiken en bloemen.

Onbebouwde zones die grenzen aan de zone voor groenbuffer (art. 1.04) of aan de zone voor waterloop (art. 1.05) – Kathelijne beek dienen als groene ruimte aangelegd te worden. In deze ruimte wordt een ecologische en natuurlijke ontwikkeling vooropgesteld. De groenaanplantingen dienen te gebeuren met streekeigen beplanting. Naast gazon dienen deze overwegend te bestaan uit hoogstammen en struiken.

Afsluitingen zijn toegelaten en mogen bestaan uit palen met draadwerk, al dan niet begroeid met klimplanten, levende hagen uit streekeigen beplanting of ijzerwerk met een maximale hoogte van 2,60 meter. De afsluitingen worden op de perceelsgrens geplaatst.

### *Waterhuishouding*

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht.

Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorzieningen dient in verhouding te staan tot het infiltratiegebied en de grondoppervlakte. Indien het hemelwater niet voldoende geïnfiltreerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te klein doorlatenheidsfactor van de bodem of omwille van vigerende regelgeving, mag het vertraagd worden via een afvoerbegrenzer.

Regenwaters van verhardingen waar mogelijks bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Vuile waters worden in de afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Bij het afleveren van een verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning en/of milieuvergunning kunnen er bijkomende voorwaarden worden opgelegd in functie van de waterhuishouding binnen het gebied.

### *Ontsluiting en wegenis*

In functie van een verkaveling van de zone kan bijkomende wegenis worden aangelegd.

LB - II

## **Art 1.02 Lokaal bedrijventerrein type II**

- §1. Dit gebied is bestemd voor de uitbreiding van de veiling, de vestiging van veilinggerelateerde bedrijven en voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein van lokaal belang en de hierbij horende verharde of groene (openbare) ruimten, groenbuffers en gemeenschappelijke voorzieningen.



Het bedrijventerrein is bestemd voor de uitbreiding van de veiling, herlocalisatie van zonevreemde lokale bedrijven en voor nieuwe bedrijven met één van de volgende hoofdactiviteiten:

- Vervaardiging van voedingsmiddelen die afkomstig zijn van de omliggende landbouwgebieden en via de veiling verhandeld worden
- Groothandel in voedingsmiddelen
- Productie, verwerking en/of recyclage van goederen
- Bouwnijverheid en de hieraan verbonden opslagactiviteiten

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

- Bedrijven die ruimte aanbieden (vb. vergaderzalen, onthaal, administratie, stockage, servers...) die anders individueel per bedrijf voorzien dienen te worden.
- Gemeenschappelijke blusvijvers en retentiebekkens
- Gemeenschappelijke parkeervoorzieningen

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Louter kantoren
- Louter kleinhandel
- Transport- en distributiebedrijven
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- Agrarische bedrijven (land-, tuin- of bosbouw, veeteelt of serrebedrijven)
- Mestverwerkingsbedrijven

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

- Eén bedrijfswoning per bedrijf, geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximaal volume van 1.000 m<sup>3</sup>, of 1.250 m<sup>3</sup> in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.
- Ruimten en functies complementair aan de hoofdactiviteit van het bedrijf. Deze complementaire functies kunnen betrekking hebben op administratie, researchfaciliteiten, demonstratieruimten, sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, verpozingruimte...), technische ruimten... De vloeroppervlakte dient beperkt te blijven tot maximum 40% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie.
- Voorzieningen betreffende milieuhygiëne, waterbeheersing, veiligheid... horende bij het bedrijf.
- Kleinschalige openbare nutsvoorzieningen (zoals elektriciteitscabines)

Aan de bestaande gebouwen op de percelen 116k en 117f kunnen te allen tijde instandhoudings- en renovatiewerken uitgevoerd worden. Uitbreiden en herbouwen van deze gebouwen is in deze zone niet mogelijk, tenzij in functie van bovenstaande bestemming.

## §2. Inrichting

### *Percelering*

De minimale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 1.000 m<sup>2</sup>, de maximale perceelsoppervlakte 2.500 m<sup>2</sup>.

Hetzelfde bedrijf kan maximaal twee percelen samenvoegen.

Uitzonderingen zijn toegestaan voor:

- 1) percelen met bedrijfsverzamelgebouwen
- 2) een beperkt aantal percelen, die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein, een kleinere oppervlakte krijgen
- 3) percelen bestemd voor de uitbreiding van de Veiling



- 4) percelen bestemd voor de uitbreiding van de bestaande hout- en platenhandel Janssens, met een beperking tot max. 20.000 m<sup>2</sup>

### *Bebouwing en constructies*

#### Plaatsing van de gebouwen

Bedrijfsgebouwen dienen gegroepeerd te worden (gekoppeld of aaneengesloten bebouwing). Uitzonderingen kunnen enkel toegelaten worden als dit uitdrukkelijk gemotiveerd wordt op basis van veiligheid of omwille van verplichtingen die voortvloeien uit verordenende regelgeving terzake.

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

- min. 5 m ten aanzien van de groenbuffer zoals aangegeven onder art. 1.04 op het bestemmingsplan
- min. een afstand gelijk aan de hoogte van de gevel

Ten opzichte van de perceelsgrenzen binnen de zone gelden volgende bouwvrije afstanden:

- 0 m bij gekoppelde bebouwing
- min. 4 m aan de zijden waar geen gekoppelde bebouwing wordt toegepast
- min. 10 m en max. 15 m ten aanzien van de interne ontsluitingswegen in het bedrijventerrein

Per bedrijf dient de verhouding effectief bebouwde oppervlakte (incl. technische installaties) ten opzichte van de totale bebouwbare oppervlakte van het bedrijfsperceel minimaal 50% te bedragen. Parkings voor personenwagens worden niet tot de effectief bebouwde oppervlakte of technische installaties gerekend.

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

#### Bouwhoogte

De minimale bouwhoogte bedraagt 7 meter.

De maximale bouwhoogte wordt bepaald door:

- Toepassing van de 45°-regel ten opzichte van de groenbuffer (art. 1.04) (hoogte van de gebouwen is max. gelijk aan de afstand tot de grenzen)
- Een maximale bouwhoogte van 10 m (max. 3 bouwlagen)

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

Ondergrondse of gedeeltelijk verzonken bouwvolumes zijn toegelaten.

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

#### Dakvorm

De dakvorm is vrij.

#### Materiaalgebruik

De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

Ten aanzien van de interne hoofdonsluiting (art. 1.08) gelden volgende bijkomende voorwaarden:

- Enkel representatieve gevelmaterialen zijn toegelaten
- Grote blinde geveloppervlakken moeten voorkomen worden



### *Parkeervoorzieningen*

Parkeervoorzieningen worden zoveel mogelijk gegroepeerd voor verschillende bedrijven. Parkeervoorzieningen mogen in ondergrondse bouwvolumes gerealiseerd worden.

### *Verhardingen en terreinaanleg*

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

Onbebouwde zones die grenzen aan de interne hoofdontsluiting (art. 1.08) worden aangelegd als een verzorgde tuinstrook. Dit is een stuk grond met een verzorgde aanleg, welke overwegend bestaat uit gazon en wordt aangevuld met bomen, struiken en bloemen.

Onbebouwde zones die grenzen aan de zone voor groenbuffer (art. 1.04) of aan de zone voor waterloop (art. 1.05) – Kathelijne beek dienen als groene ruimte aangelegd te worden. In deze ruimte wordt een ecologische en natuurlijke ontwikkeling vooropgesteld. De groenaanplantingen dienen te gebeuren met streekeigen beplanting. Naast gazon dienen deze overwegend te bestaan uit hoogstammen en struiken.

Afsluitingen zijn toegelaten en mogen bestaan uit palen met draadwerk, al dan niet begroeid met klimplanten, levende hagen uit streekeigen beplanting of ijzerwerk met een maximale hoogte van 2,60 meter. De afsluitingen worden op de perceelsgrens geplaatst.

### *Waterhuishouding*

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht.

Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorzieningen dient in verhouding te staan tot het infiltratiegebied en de grondoppervlakte. Indien het hemelwater niet voldoende geïnfiltreerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te klein doorlatendheidsfactor van de bodem of omwille van vigerende regelgeving, mag het vertraagd worden via een afvoerbegrenzer.

Regenwaters van verhardingen waar mogelijks bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Vuile waters worden in de afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Bij het afleveren van een verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning en/of milieuvergunning kunnen er bijkomende voorwaarden worden opgelegd in functie van de waterhuishouding binnen het gebied.

### *Ontsluiting en wegenis*

In functie van een verkaveling van de zone kan bijkomende wegenis worden aangelegd.

KH

## **Art 1.03 Specifiek lokaal bedrijventerrein: kleinhandelszone**

- §1. Dit gebied is bestemd voor de herlocalisatie en vestiging van kleinhandelszaken met een verkoopsoppervlakte van min. 1.000 m<sup>2</sup> en max. 3.500 m<sup>2</sup> en de hierbij horende verharde of groene ruimten, groenbuffers en gemeenschappelijke voorzieningen.



Naast percelen voor kleinhandelszaken kunnen in ondergeschikte orde delen van het bedrijventerrein ingenomen worden door:

- Gemeenschappelijke blusvijvers en retentiebekkens
- Gemeenschappelijke parkeervoorzieningen

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Louter kantoren
- Bouwbedrijven
- Productie, verwerking en/of recyclage van goederen
- Transport- en distributiebedrijven
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- Agrarische bedrijven (land-, tuin- of bosbouw, veeteelt of serrebedrijven)
- Mestverwerkingsbedrijven

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

- Eén bedrijfswoning per kleinhandelszaak, geïncorporeerd in het hoofdgebouw en met een maximaal volume van 1.000 m<sup>3</sup>, of 1.250 m<sup>3</sup> in geval van bewoning door meer dan één met het kleinhandelszaak verbonden gezin.
- Ruimten en functies complementair aan de hoofdactiviteit van de kleinhandelszaak. Deze complementaire functies kunnen betrekking hebben op administratie, sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, verpozingruimte...), technische ruimten... De vloeroppervlakte dient beperkt te blijven tot maximum 25% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie.
- Voorzieningen betreffende milieuhygiëne, waterbeheersing, veiligheid... horende bij de kleinhandelszaak.
- Kleinschalige nutsvoorzieningen (zoals elektriciteitscabines)

Aan de bestaande gebouwen op de percelen 101b kunnen te allen tijde instandhoudings- en renovatiewerken uitgevoerd worden. Uitbreiden en herbouwen van deze gebouwen is in deze zone niet mogelijk, tenzij in functie van bovenstaande bestemming.

## §2. Inrichting

### *Percelering*

De minimale perceelsoppervlakte per kleinhandelszaak bedraagt 2000 m<sup>2</sup>.

Percelen kunnen samengevoegd worden in functie van de vooropgestelde maximale verkoopsoppervlakte en de nodige ruimte om de minimale parkeervoorzieningen te realiseren.

### *Bebouwing en constructies*

#### Plaatsing van de gebouwen

De gebouwen dienen gegroepeerd te worden (gekoppeld of aaneengesloten bebouwing).

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

- min. 5 m ten aanzien van de groenbuffer zoals aangegeven onder art. 1.04 op het bestemmingsplan
- min. een afstand gelijk aan de hoogte van de gevel
- min. 8 m tav de Sint-Lenaartseweg – N115

Ten opzichte van de perceelsgrenzen binnen de zone gelden volgende bouwvrije afstanden:

- 0 m bij gekoppelde bebouwing
- min. 4 m aan de zijden waar geen gekoppelde bebouwing wordt toegepast
- min. 10 m en max. 15 ten aanzien van de interne ontsluitingswegen in het bedrijventerrein



Per kleinhandelszaak dient de verhouding effectief bebouwde oppervlakte (incl. technische installaties) ten opzichte van de totale bebouwbare oppervlakte van het perceel minimaal 35% te bedragen. Parkings voor personenwagens worden niet tot de effectief bebouwde oppervlakte of technische installaties gerekend.

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

### Bouwhoogte

De minimale bouwhoogte bedraagt 7 meter.

De maximale bouwhoogte wordt bepaald door:

- Toepassing van de 45°-regel ten opzichte van het woongebied in de Sint-Lenaartseweg (hoogte van de gebouwen is max. gelijk aan de afstand tot de grenzen)
- Een maximale bouwhoogte van 10 m (max. 3 bouwlagen)

Ondergrondse of gedeeltelijk verzonken bouwvolumes zijn toegelaten.

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

### Dakvorm

De dakvorm is vrij.

### Materiaalgebruik

De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

Ten aanzien van de Sint-Lenaartseweg – N115 gelden volgende bijkomende voorwaarden:

- Enkel representatieve gevelmaterialen zijn toegelaten
- Grote blinde geveloppervlakken moeten voorkomen worden

### *Parkeervoorzieningen*

Per vestiging dienen er min. 25 parkeerplaatsen voorzien te worden per 1.000 m<sup>2</sup> verkoopsoppervlakte, met een maximum van 150 parkeerplaatsen per handelsvestiging. De parkeerterreinen worden aangelegd op het terrein, ondergronds of op het dak van het gebouw.

Indien het parkeerterrein op de begane grond wordt aangelegd dan dient er per parkeerplaats een gemiddelde oppervlakte voorzien te worden van 20 m<sup>2</sup> per auto. Per 100 m<sup>2</sup> parkeerterrein dient er min. 1 streekeigen hoogstammige boom worden aangeplant.

De parkeerterreinen van verschillende kleinhandelsbedrijven moeten gebundeld worden. Er moet steeds voldaan zijn aan het minimaal vooropgestelde aantal parkeerplaatsen.

### *Verhardingen en terreinaanleg*

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

Onbebouwde zones die grenzen aan de interne hoofdontsluiting (art. 1.08) en de Sint-Lenaartseweg – N115 worden aangelegd als een verzorgde tuinstrook. Dit is een stuk grond met een verzorgde aanleg, welke overwegend bestaat uit gazon en wordt aangevuld met bomen, struiken en bloemen.

Afsluitingen zijn toegelaten en mogen bestaan uit palen met draadwerk, al dan niet begroeid met klimplanten, levende hagen uit streekeigen beplanting of ijzerwerk met een maximale hoogte van 2,60 meter. De afsluitingen worden op de perceelsgrens geplaatst.





### *Waterhuishouding*

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht.

Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorzieningen dient in verhouding te staan tot het infiltratiegebied en de grondoppervlakte. Indien het hemelwater niet voldoende geïnfiltreerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te klein doorlatenheidsfactor van de bodem of omwille van vigerende regelgeving, mag het vertraagd worden via een afvoerbegrenzer.

Regenwaters van verhardingen waar mogelijks bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Vuile waters worden in de afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Bij het afleveren van een verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning en/of milieuvergunning kunnen er bijkomende voorwaarden worden opgelegd in functie van de waterhuishouding binnen het gebied.

### *Ontsluiting en wegenis*

In functie van een verkaveling van de zone kan bijkomende wegenis worden aangelegd.

De ontsluiting dient in overeenstemming te zijn met de selectie van de wegen. Er kan maximaal één ontsluiting per zone rechtstreeks aangesloten worden op Sint-Lenaartseweg.

**GB**

## **Art 1.04 Zone voor groenbuffer**

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

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

- Aanleg en inrichting van taluds
- Handelingen en activiteiten (vb. reliëfwijziging) noodzakelijk voor de uitbouw van een maximale bergingscapaciteit voor de waterhuishouding van het bedrijventerrein
- (her)inrichting van de waterloop in functie van ecologische verbindingen (hermeandering, ontwikkeling van natuurlijke oeverzones...), de veiligheid, het beheer, en de afvoer en buffering van hemelwater.
- Eventuele plaatselijke doorsteken van wegenis naar de Heuvelstraat t.b.v. een langzaam verkeersverbinding en/of noodontsluiting in geval van calamiteiten, ontsluiting van de gebouwen op het perceel 116k en 117f voor zolang de nabestemming niet is ingegaan, met een maximale breedte van 4 meter.

§2. De buffer wordt over de volledige zone aangelegd tenzij deze samenvalt met de zone voor waterloop of er waterbergingswerken dienen voorzien te worden. In dat geval dient de groenbuffer met een minimale breedte van 5 m aangelegd te worden. Hierbij moet rekening gehouden worden met de wettelijk voorziene ruimingszones van de Kathelijne beek.

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



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

- §3. De buffer maakt deel uit van het bedrijventerrein. Hij wordt aangelegd en beheerd door de terreinbeheerder of door de individuele bedrijven die niet onder het terreinbeheer vallen.

De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de datum van de voltooiing van de infrastructuurwerken bepaald in de verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning bij toepassing van art. 1.01; 1.02 of 1.03



(Symbolisch)

### Art 1.05 Zone voor waterloop (Kathelijne beek)

- §1. Deze lijn duidt symbolisch de ligging aan van de waterloop Kathelijne beek. Daar waar de waterloop door de bufferzone loopt, zoals vastgelegd in art. 1.04, kan de waterloop verplaatst worden in functie van de aanleg van de minimale groenbuffer en voor zover rekening wordt gehouden met de wettelijk voorziene ruimingszones van de Kathelijne beek.



(in overdruk)

### Art 1.06 Bouwvrije zone langs waterloop

- §1. Deze zone is bestemd voor het natuurlijke verloop van en het uitvoeren van ruimings- en onderhoudswerken aan de waterloop Kathelijne beek.
- §2. In de zone zijn alle constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting (hermeandering, ontwikkeling van natuurlijke oeverzones...) de veiligheid, het beheer en de afvoer en buffering van hemelwater.
- §3. Indien de waterloop Kathelijne beek verlegd wordt in functie van de voorziene reservatiestrook voor het verleggen van de waterloop (art. 1.07), dan komt de bouwvrije zone op de oorspronkelijke locatie van de waterloop te vervallen.



(in overdruk)

### Art 1.07 Reservatie voor verleggen waterloop

- §1. Deze zone is bestemd om de bestaande waterloop Kathelijne beek te verleggen in functie van het optimaal ruimtegebruik op het lokaal bedrijventerrein.
- §2. Van het moment dat de waterloop is verlegd zijn de bepalingen van art. 1.06 §1 en 2 van toepassing.



### Art 1.08 Ontsluitingsweg

Deze zone is bestemd voor de (her)aanleg van de ontsluitingsweg van het lokaal bedrijventerrein.

De minimale breedte tussen de rooilijn bedraagt 14 meter. Op het einde van de ontsluitingsweg dient een keerpunt aangelegd te worden met een minimale binnenstraal van 8 m.

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

- 1° Werken noodzakelijk voor het functioneren van de lokale weg
- 2° De aanleg, heraanleg en onderhoud van onder- en bovengrondse nutsleidingen
- 3° Het afbreken van bestaande constructies
- 4° Het aanleggen van fietspaden
- 5° De aanleg en plaatsing van groenstroken, beplanting, straatmeubilair...



(Symbolisch)

### **Art 1.09 Te realiseren verbindingsweg**

Deze zone is bestemd voor de (her)aanleg van de verbindingsweg tussen de ontsluitingsweg van het lokaal bedrijventerrein en de veiling.

De lijn is een symbolische weergave van de ligging van deze verbindingsweg. De weg mag verlegd worden in functie van de inrichting van de zone voor lokale bedrijven, maar dient steeds een rechtstreekse verbinding te maken tussen de ontsluitingsweg van het lokaal bedrijventerrein en de veiling.

De minimale breedte tussen de rooilijn bedraagt 14 meter.

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

- 1° Werken noodzakelijk voor het functioneren van de lokale weg
- 2° De aanleg, heraanleg en onderhoud van onder- en bovengrondse nutsleidingen
- 3° Het afbreken van bestaande constructies
- 4° Het aanleggen van fietspaden
- 5° De aanleg en plaatsing van groenstroken, beplanting, straatmeubilair...



(Symbolisch)

### **Art 1.10 Te realiseren langzaam verkeersverbinding**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een langzaam verkeersverbinding tussen de lokale weg Heuvelstraat en de lokale ontsluitingsweg van het lokaal bedrijventerrein.

De lijn is een symbolische weergave van de ligging van deze verbinding. De verbinding mag verlegd worden in functie van de inrichting van de zone voor lokale bedrijven en bijzonder woongebied.

De weg is hoofdzakelijk bestemd voor langzaam verkeer en hulpdiensten.

De langzaam verkeersverbinding dient voorzien te zijn van een minimale breedte van 4 meter, hiervan mag slechts 2 meter effectief verhard worden, de zijstroken dienen aangelegd te worden in overrijdbare grasstroken.



(Symbolisch)

### **Art 1.11 Indicatieve zone voor toegang**

Deze zone geeft indicatief aan waar en hoeveel toegangen er mogen gerealiseerd worden ten aanzien van de voorliggende openbare weg.



---

## ART 2. ZONE VOOR WONEN HEUVELSTRAAT

---

**BW**

### Art 2.01 Bijzonder woongebied

---

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

Max. één ééngezinwoning per perceel is toegelaten, voorzover het perceel paalt aan een uitgeruste weg.

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

- De complementaire functie een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> beslaat
- De woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie

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

§2. Inrichting

#### *Percelering*

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

#### *Bebouwing en constructies*

Gekoppelde bebouwing op bestaande kavels die minder dan 15 meter breed zijn en waar een wachtgevel voorzien is.

Open bebouwing op alle andere bestaande kavels nieuwe kavels.

Voor het hoofdgebouw gelden volgende minimale bouwvrije afstanden:

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

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

De bestaande woningen kunnen verbouwd of herbouwd worden op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume. Bij nieuwbouw, uitbreiding op de huidige locatie of herbouwen op een gewijzigde plaats dient het bouwvolume van de woning met inbegrip van de woningbijgebouwen beperkt te blijven tot 1.000 m<sup>3</sup>.

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

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



De dakvorm is vrij. In geval van gekoppelde bebouwing dient de dakvorm op een harmonische manier aangesloten worden op het aanpalende gebouw.

*Inrichting van het terrein*

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



**Art 2.02 Gebied voor dagrecreatie met nabestemming bijzonder woongebied**

§1. Deze zone is bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van de hondenclub.

Binnen de zone kan één gebouw of constructie opgericht worden, als kantine of clublokaal, met een maximale grondoppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.

Indien de activiteiten van de hondenclub worden stopgezet dan kan er op deze locatie een nieuwe hondenclub worden ondergebracht. Andere recreatieve activiteiten zijn hier niet mogelijk. Indien bij stopzetting van de huidige activiteiten, geen nieuwe hondenclub van de locatie gebruik maakt, dan gaat de nabestemming bijzonder woongebied in. De voorschriften zoals vermeld in §2 komen dan te vervallen. De voorschriften voor bijzonder woongebied zoals vastgelegd in art. 2.01 zijn van toepassing.

§2. Inrichting

*Bebouwing en constructies.*

Gebouwen of constructies mogen ofwel op de perceelsgrens of op min. 1 m van de perceelsgrens geplaatst, mits een max. kroonlijsthoogte van 3 m en, in geval van hellend dak, een max. nokhoogte van 4,5 m.

De bestaande gebouwen en constructies kunnen verbouwd of herbouwd worden op dezelfde plaats binnen het bestaand bouwvolume. Bij nieuwbouw, uitbreiding op de huidige locatie of herbouwen op een gewijzigde plaats dient de grondoppervlakte beperkt te blijven tot maximaal 100 m<sup>2</sup>.

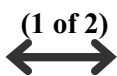
Verbouwen, uitbreiden, heropbouw of nieuwbouw dient qua materiaalgebruik en architectuur te gebeuren in overeenstemming met het overheersend karakter en verschijningsvorm van de bestaande bebouwing langsheen Heuvelstraat

De dakvorm is vrij.

*Inrichting van het terrein*

Max. 10 % van de totale oppervlakte mag verhard worden t.b.v. toegang, terras, paden... De verharding dient aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen.

De zone dient afgeschermd te worden ten aanzien van de aanpalende woonpercelen met een streekeigen groenscherm van min. 2 meter breed.



**Art 2.03 Private dienstweg**

Deze zone is bestemd voor de ontsluiting van het gebied voor dagrecreatie (1) en voor het instandhouden van de bestaande toegangsweg naar de gebouwen op de percelen 117f en 110b<sup>2</sup> (2) door het bijzonder woongebied.



De dienstweg (1) dient behouden te blijven zolang dat de bestemming dagrecreatie, zoals bepaald in art. 2.02 blijft bestaan. Van zodra de nabestemming van deze zone ingaat, vervalt de zone voor private dienstweg (1).

De dienstweg (2) dient behouden te blijven zolang dat de gebouwen, gelegen in het gebied voor lokaal bedrijventerrein type II (conform art. 1.02) hun huidige functie behouden, en de bestemming van lokaal bedrijventerrein niet gerealiseerd is. Van zodra de bestemming van lokaal bedrijventerrein gerealiseerd is, vervalt de zone voor private dienstweg (2).

De rooilijn van de weg wordt vastgelegd op 3 meter. De zone van het perceel die niet gebruikt wordt als private dienstweg of niet ingevuld wordt als bijzonder woongebied zoals bepaald in art. 2.01 kan worden ingericht als groen- en/of parkeerstrook.



LW

### ART 3. ZONE VOOR LOKALE WEG

---

Deze zone is bestemd voor de heraanleg van de Heuvelstraat.

De weg dient voorzien te zijn van een minimale breedte van 9 meter.

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

- 1° Werken noodzakelijk voor het functioneren van de lokale weg
- 2° De aanleg, heraanleg en onderhoud van onder- en bovengrondse nutsleidingen
- 3° Het afbreken van bestaande constructies
- 4° De aanleg en plaatsing van groenstroken, beplanting, straatmeubilair...



T

**ART 4. ZONE VOOR OPENBAAR NUT**

---

Het gebied is bestemd voor het behoud, de uitbreiding en de verdere ontwikkeling van de bestaande elektriciteitscentrale.





(in overdruk)

## **ART 5. TE SCHRAPPEN RESERVATIEGEBIED**

---

Het reservatiedienstbaarheidsgebied (Algemeen voorschrift bij het vastgesteld gewestplan Turnhout (KB 30/09/77), met als inhoud “de reservatiedienstbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken, ten einde de nodige ruimte te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden”, wordt opgeheven.