

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN WIJTSCHOT

Stedenbouwkundige voorschriften



gemeente Schoten

Grontmij Belgium NV
Mechelen, 20 maart 2015



Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering

van / /2015.

Op bevel,

De Secretaris
Nicole Verhoeven

De Voorzitter
Gerd Adriaensen

Zegel van de gemeente

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner

Jeroen Bastiaens

Verantwoording

Titel : RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
WIJTSCHOT

Subtitel : Stedenbouwkundige voorschriften

Projectnummer : 307655

Referentienummer : 307655_534_vs

Revisie : _d

Datum : 20 maart 2015

Auteur(s) : Jeroen Bastiaens, Stephanie Ver-
beeckStephanie Verbeeck

E-mail adres : jeroen.bastiaens@grontmij.be

Gecontroleerd door : Katrien Van den Bergh
Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : Katrien Van den Bergh
Paraaf goedgekeurd :

Contact : Grontmij Belgium NV
Stationsstraat 51
B-2800 Mechelen
T +32 15 45 13 00
F +32 15 42 22 08
mechelen@grontmij.be


Inhoudsopgave

0	ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	5
1	SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	6
	ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID	6
	ARTIKEL 2: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN.....	12
	ARTIKEL 3: ZONE VOOR LANDSCHAPSBUFFER	18
	ARTIKEL 4: ZONE VOOR NATUURONTWIKKELING	21
	ARTIKEL 5: ZONE VOOR LOKALE WEGENIS.....	23
	ARTIKEL 6: ZONE VOOR LANGZAAM VERKEER.....	24
	ARTIKEL 7: WATERLOOP (INDICATIEVE AANDUIDING).....	25
	ARTIKEL 8: STRUCTURELE GROENAS (INDICATIEVE AANDUIDING)	26
	ARTIKEL 9: MOGELIJKHEDEN IN FUNCTIE VAN WINDENERGIE (OVERDRUK).....	27

0 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>0.1 Inplantingen van openbaar nut Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende zone. De inplanting mag de bestemming van de desbetreffende zone evenmin hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen worden aangetoond bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>
	<p>0.2 Waterberging Het eventuele verlies aan waterberging dient binnen het plangebied gecompenseerd te worden.</p>
<p>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek".</p>	<p>0.3 Waterbeheer Voor zover ze de realisatie van de bestemming niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheer toegestaan op voorwaarde dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van beken en grachten; • het behoud en herstel van de structuurkenmerken en de waterkwaliteit van de beken en grachten; • het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast; • het beveiligen van bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen; • het behoud en herstel van de verbindingsfunctie van beken en grachten.

1 SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

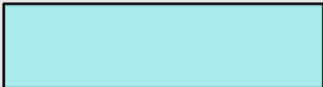
INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGHEID <i>Categorie van gebiedsaanduiding: 2° bedrijvigheid</i> 
	1.1. Bestemming De zone is bestemd voor lokale bedrijfsactiviteiten die bestaan uit productie en/of bewerking van goederen. Het bedrijventerrein is bedoeld voor te herlokaliseren bedrijven. Als ondergeschikte bestemming worden volgende nevenfuncties toegelaten: <ul style="list-style-type: none">• kantoren gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen sterk mobiliteitsgenererend karakter hebben. De kantoren mogen gezamenlijk maximum 30% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau zij worden ingericht.• toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen sterk mobiliteitsgenererend karakter hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen gezamenlijk maximum 10% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau zij worden ingericht en de toonzaaloppervlakte bedraagt maximaal 500 m².• per bedrijf is één bedrijfswoning toegelaten. De bedrijfswoning dient geïntegreerd te worden in de bedrijfsgebouwen en is niet afsplitsbaar. Het maximale bouwvolume van de bedrijfswoning is 1000 m³.

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Samenwerking (bedrijventerreinmanagement) is mogelijk op vlak van afvalbeheer, energie, facilities,... De aanleg van ruimtelijke constructies en leidingen die hiervoor noodzakelijk zijn, mag niet worden gehypothekeerd</p>	<p>1.2. Inrichting</p> <p>1.2.1 Duurzame inrichting op niveau van het bedrijventerrein in samenhang met de zone voor gemeenschapsvoorzieningen</p> <p>Elke aanvraag voor de (her)aanleg van het openbaar domein, het verkavelen (opdelen in 2 of meer percelen) of het inrichten van meer dan één perceel dient aan te tonen dat voldaan is aan volgende algemene inrichtingsprincipes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zuinig ruimtegebruik: dit wil zeggen dat er minstens aandacht besteed wordt aan: <ul style="list-style-type: none"> ○ het groeperen van bepaalde diensten en voorzieningen op het bedrijventerrein; ○ het clusteren van gebouwen en constructies • Ruimtelijke samenhang van het volledige gebied aangeduid als zone voor lokale bedrijvigheid (art 1) en zone voor gemeenschapsvoorzieningen (art 2). • Samenhangende groenstructuur op het niveau van het bedrijventerrein (art 1) en de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (art 2): • Ecologische inpassing: dit wil zeggen dat er minstens aandacht wordt besteed aan: <ul style="list-style-type: none"> ○ ecologische inrichting van verbindende elementen zoals waterlopen; ○ de impact op de ecologische ontwikkelingspotenties van omliggende natuurgebieden ○ gebruik van grassen en/of streekeigen beplanting afgestemd op de plaatselijke bodemcondities ○ minimum 10% van de zone bestaat uit een samenhangend netwerk van groenvoorzieningen • Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met een veilige en efficiënte ontsluiting van de terreinen en gebouwen en structureel groen. • Faciliteren van samenwerking en duurzaam beheer • Integraal waterbeheer dat in de eerste plaats inzet op recuperatie en hergebruik en vervolgens op het (bij voorkeur gemeenschappelijk) bufferen en infiltreren van hemelwater • De nieuwe inplanting van op te richten constructies houdt rekening met de impact van de geplande windturbines op het werk- en leefcomfort.

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het bedrijventerrein dient via de Hoogmolendijk naar het hoger wegennet te worden ontsloten. Dit gebeurt door de hoofdontsluitingsweg rechtstreeks aan te takken op de Hoogmolendijk, of indirect via een aansluiting op de Sluizenstraat nabij de Hoogmolendijk te ontsluiten naar de Hoogmolendijk.</p> <p>Buffer- en infiltratievoorzieningen in de zone voor natuurontwikkeling (art 4) zijn bedoeld voor de waterafvoer van het natuurreservaat</p>	<p>1.2.2 Ontsluiting</p> <ul style="list-style-type: none"> • De interne ontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt door een hoofdontsluitingsweg. Deze hoofdontsluitingsweg sluit aan op de Hoogmolendijk en/of Sluizenstraat. Indien de hoofdontsluitingsweg aansluit op de Sluizenstraat dient de locatie en inrichting van het aansluitingspunt een goede en veilige geleiding naar de Hoogmolendijk in de hand te werken, in het bijzonder voor vrachtverkeer. • Op de hoofdontsluitingsweg kunnen secundaire ontsluitingswegen aansluiten. • De integrale ontsluitingswijze moet worden gemotiveerd bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een bedrijfsgebouw of voor de wegenis specifiek. • Bij het bepalen van het tracé van de wegen en de aansluiting op het omliggend wegennet dient een vlotte en verkeersveilige verkeersafwikkeling te worden gerealiseerd rekening houdend met een zorgvuldig en verantwoord ruimtegebruik en een maximale bereikbaarheid voor hulpdiensten. • Elementen van de weguitrusting zoals signalisatie, verlichting en straatmeubilair zijn toegestaan. Binnen het bedrijventerrein wordt eenvormigheid in weguitrusting nagestreefd. Aan de toegangsweg tot het bedrijventerrein mag een infobord geplaatst worden met de aanduiding van de verschillende bedrijven. <p>1.2.3 Waterhuishouding</p> <p>Alle voorzieningen voor waterberging, -zuivering en –beheersing, herbruik van regenwater en infiltratie zijn toegestaan.</p> <p>Al dan niet gemeenschappelijke buffer- en infiltratievoorzieningen voor de opvang van hemelwater afkomstig van het gebied kunnen worden voorzien in de zone voor lokale bedrijvigheid (art 1), zone voor gemeenschapsvoorzieningen (art 2), de zone voor landschapsbuffer (art 3) en/of zone voor natuurontwikkeling (art 4) .</p> <p>1.2.4 Percelering</p> <p>De perceelsgrootte is vrij.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Biodiversiteit kan op verschillende manier gestimuleerd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aan gebouwen door bijvoorbeeld blinde muren te voorzien van volwaardige gevelbegroeiing (geen klimop) • op gebouwen door het een extensief groendak te voorzien: dit kan eventueel in combinatie met photovoltaïsche panelen -> het extensief groendak tussen de PV-panelen zorgt ervoor dat het dakoppervlak minder opwarmt en het rendement van de panelen toeneemt 	<p>1.2.5 Duurzaamheidscriteria op projectniveau</p> <p>Elke vergunningsaanvraag moet passen binnen het concept van een duurzaam bedrijventerrein. In functie van de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont op welke manier het project bijdraagt tot de duurzaamheid van het bedrijventerrein. Uit het aanvraagdossier zal daarom duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht gegeven wordt aan volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zuinig ruimtegebruik <ul style="list-style-type: none"> ○ Het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat. ○ Het maximaal aansluitend op bestaande gebouwen uitbreiden en indien mogelijk clusteren van gebouwen en constructies. ○ Efficiënte terreinbezetting: zie 1.2.6 • Hoge beeldkwaliteit dit wil zeggen dat er minstens aandacht besteed wordt aan: <ul style="list-style-type: none"> ○ Architecturale kwaliteit die onder meer wordt bepaald door het materiaalgebruik, de geleding en volumetrie van de bebouwing, en inpassing ten opzichte van aanpalende bebouwing ○ zorgvuldige inpassing zones voor opslag en stallen van voertuigen: bij voorkeur onttrokken aan het zicht vanuit het openbaar domein • Ecologie: stimuleren biodiversiteit door begroeiing aan, op en/of rond de bebouwing • Integraal waterbeheer: <ul style="list-style-type: none"> ○ stimuleren recuperatie en hergebruik van water ○ indien het hemelwater niet volledig wordt gerecupereerd: aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel • Duurzame energie <ul style="list-style-type: none"> ○ stimuleren energieproductie en gebruik van hernieuwbare energiebronnen ○ stimuleren warmterecuperatie waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat • Duurzame mobiliteit <ul style="list-style-type: none"> ○ diefstalveilige fietsenstallingen nabij de ingang • Beperken hinder ten opzichte van de omliggende ruimtegebruikfuncties

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Met ecologische functie wordt bedoeld dat de inrichting en het beheer van de groenstructuur bijdraagt tot de biodiversiteit. Beplanting afgestemd op plaatselijke bodemcondities: zie lijst met inheemse soorten (toelichtingsnota, bijlage 5)</p>	<p>bestaan.</p> <p>1.2.9 Inrichting niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Volgende afsluitingen zijn toegestaan, met een maximale hoogte van 2m: <ul style="list-style-type: none"> ◦ levende hagen al of niet met metaaldraad versterkt; ◦ draadafsluitingen begroeid met klimplanten; ◦ kastanjefencing of andere ecologische afsluitingen. • Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van in- en uitritten, de aanleg van parkeervoorzieningen, het laden en lossen en het stapelen in open lucht. Het stapelen in de open lucht moet uit het zicht van het openbaar domein worden onttrokken door een groenafscherming. • De niet-bebouwde en niet-verharde delen van het bedrijfsperceel dienen te worden ingericht met groen of infrastructuur voor waterbeheer. De groenzones bestaan uit grassen en/of streekeigen beplanting afgestemd op de plaatselijke bodemcondities. Het groen heeft een ecologische, landschappelijke en visueel afschermende functie. • Reclame is enkel toegelaten ten behoeve van de publiciteit van het eigen bedrijf en dient op een kwalitatieve en contextuele wijze te worden ingepast op het bedrijfsgebouw zelf. Maximale afmetingen van reclame is 1x3 meter. De publiciteit wordt maximaal geïntegreerd in de architectuur van de gebouwen. <p>1.2.9 10. Parkeernormen en fietsenstallingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkeren voor wagens: 1 parkeerplaats per 100 m² brutovloeroppervlakte te voorzien op een collectieve parking of op het eigen perceel. Hiervan kan enkel afgeweken worden indien via een parkeernota wordt aangetoond dat de parkeerbalans van de omgeving niet in het gedrang komt. • Fietsenstallingen: minimum 1 overdekte, diefstalveilige fietsenstalling per 500 m² brutovloeroppervlakte te voorzien van minimum 5 fietsenbeugels
	<p>1.3. Beheer</p> <p>Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, moet de groenstructuur aangeplant zijn zoals beschreven in artikel 1.2.9.</p>


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 2: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 9° gemeenschap- en nutsvoorzieningen</i></p> 
	<p>2.1. Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>De fiets- en voetgangersverbinding die indicatief wordt aangeduid op het grafisch plan is bestemd voor dienst-, fiets- en wandelwegen.</p>
	<p>2.2. Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>2.2.1 Duurzame inrichting van de zone, in samenhang met het lokaal bedrijventerrein</p> <p>Elke aanvraag die een impact heeft op de ruimtelijke samenhang van het gebied, dient aan te tonen dat voldaan is aan volgende algemene inrichtingsprincipes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zuinig ruimtegebruik: dit wil zeggen dat er minstens aandacht besteed wordt aan: <ul style="list-style-type: none"> ○ het groeperen van bepaalde diensten en voorzieningen; ○ het clusteren van gebouwen en constructies • Ruimtelijke samenhang van het volledige gebied aangeduid als zone voor lokale bedrijvigheid (art 1) en zone voor gemeenschapsvoorzieningen (art 2). • Samenhangende groenstructuur die een landschappelijke overgang vormt tussen de zone voor lokale bedrijvigheid (art 1) en het openruimtegebied ten noorden van het

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>plangebied met een optimale integratie van de bestaande dreefstructuur (art 8)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ecologische inpassing: dit wil zeggen dat er minstens aandacht wordt besteed aan: <ul style="list-style-type: none"> ○ Ecologische inrichting van verbindende elementen zoals waterlopen; ○ De impact op de ecologische ontwikkelingspotenties van omliggende natuurgebieden ○ Gebruik van grassen en/of streekeigen beplanting afgestemd op de plaatselijke bodemcondities • Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met een veilige en efficiënte ontsluiting van de terreinen en gebouwen en structureel groen. • Integraal waterbeheer dat in de eerste plaats inzet op recuperatie en hergebruik en vervolgens op het (bij voorkeur gemeenschappelijk) bufferen en infiltreren van hemelwater <p>2.2.2 Waterhuishouding Alle voorzieningen voor waterberging, -zuivering en –beheersing, herbruik van regenwater en infiltratie zijn toegestaan.</p> <p>Al dan niet gemeenschappelijke buffervoorzieningen voor de opvang van hemelwater afkomstig van het gebied kunnen worden voorzien in de zone voor lokale bedrijvigheid (art 1), zone voor gemeenschapsvoorzieningen (art 2) en/of de zone voor landschapsbuffer (art 3).</p> <p>De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht.</p> <p>2.2.3 Duurzaamheidscriteria op projectniveau Elke vergunningsaanvraag moet passen binnen het duurzaamheidsconcept. In functie van de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont op welke manier het project bijdraagt tot de duurzaamheid van het bedrijventerrein. Uit het aanvraagdosier zal daarom duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht gegeven wordt aan volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zuinig ruimtegebruik <ul style="list-style-type: none"> ○ Het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat. ○ Het maximaal aansluitend op bestaande gebouwen uitbreiden en indien mogelijk clusteren van gebouwen en constructies.

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>De boomspiegel is de niet verharde ruimte rond de stam waarin de wortels aanwezig zijn: de omvang hiervan is afhankelijk van de grootte en het type van boom</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Efficiënte terreinbezetting: het terrein dient optimaal te worden benut: • Hoge beeldkwaliteit dit wil zeggen dat er minstens aandacht besteed wordt aan: <ul style="list-style-type: none"> ○ Architecturale kwaliteit die onder meer wordt bepaald door het materiaalgebruik, de geleding en volumetrie van de bebouwing, en inpassing ten opzichte van aanpalende bebouwing ○ zorgvuldige inpassing zones voor opslag en stallen van voertuigen: bij voorkeur onttrokken aan het zicht vanuit het openbaar domein • Ecologie: stimuleren biodiversiteit door begroeiing aan, op en/of rond de bebouwing • Integraal waterbeheer: <ul style="list-style-type: none"> ○ stimuleren recuperatie en hergebruik van water ○ indien het hemelwater niet volledig wordt gerecupereerd: aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel • Duurzame energie <ul style="list-style-type: none"> ○ stimuleren energieproductie en gebruik van hernieuwbare energiebronnen ○ stimuleren warmterecuperatie waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat • Duurzame mobiliteit <ul style="list-style-type: none"> ○ diefstalveilige fietsenstallingen nabij de ingang • Beperken hinder ten opzichte van de omliggende ruimtegebruikfuncties <p>2.2.4 Inplanting van gebouwen</p> <p>Ten opzichte van de zonegrenzen dient een bouwvrije afstand te worden gerespecteerd van minimum 4m, behalve ten opzichte van de noordelijke plangrens. Hier wordt de minimale afstand bepaald door het groenconcept om een landschappelijke overgang naar het openruimtegebied te creëren. Minimaal wordt de boomspiegel van de aanwezige dreef + 2 m gevrijwaard om aantasting van de wortels te vermijden.</p> <p>In de bouwvrije stroken is de aanleg van nutsvoorzieningen toegestaan tenzij indien hierdoor waardevolle groenstructuren worden aangetast.. Bij de inrichting van de bouwvrije stroken dient rekening te worden gehouden met de toegankelijkheid voor hulpdiensten.</p> <p>Een gebouwencluster met burelen, werkateliers en magazijn wordt ingeplant op de locatie die indicatief met de letter G is aangeduid op het grafisch plan. Overdekte stockage- en opslagruim-</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Indien het containerpark (al dan niet gedeeltelijk) wordt verplaatst, mag de visuele en akoestische impact op de omgeving (omliggende woningen en natuurgebieden) niet groter zijn dan voor de huidige locatie: indien nodig dienen hiervoor de nodige maatregelen te worden genomen.</p>	<p>te en ruimte voor het reinigen van voertuigen wordt ingeplant op de locatie die indicatief met de letter S is aangeduid op het grafisch plan. Van deze inplantingen kan worden afgeweken indien wordt aangetoond dat de visuele impact voor omgeving niet groter is dan voor de aangeduide locatie.</p> <p>2.2.5 Dimensionering en voorkomen van hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Bouwhoogte <ul style="list-style-type: none"> ○ De maximale hoogte t.o.v. het maaiveld van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen van het bouwvolume bedraagt 15m, inclusief technische constructies die op of aan het gebouw worden bevestigd. ○ Voor vrijstaande technische constructies is een maximale hoogte van 20m toegestaan, voor zover deze maximum 5% van de perceelsoppervlakte beslaan. Installaties/accommodaties voor gemeenschapsvoorziening kunnen mits bijkomende motivatie hoger dan 20 meter worden toegestaan. ○ Voor noodzakelijke verluchtingskanalen, antennes en dergelijke meer is een maximale hoogte van 20m toegestaan voor zover deze maximum 5% van de totale oppervlakte van de zone beslaan. ● De bouwdiepte is vrij. ● De dakvorm van de gebouwen is vrij voor zover de maximale bouwhoogte wordt gerespecteerd. ● Bij de materiaalkeuze staat een integratie van kleur en materiaal in de omgeving voorop. Tussen de gebouwen en gebouwdelen onderling dient een eenheid in de materiaalkeuze te bestaan. <p>2.2.6 Containerpark en aanhorigheden</p> <p>Constructies en inrichtingen in functie van het containerpark worden ingeplant op de locatie die indicatief met de letter C is aangeduid op het grafisch plan. Hiervan kan worden afgeweken indien wordt aangetoond dat de visuele en akoestische impact voor omgeving niet groter is dan voor de aangeduide locatie.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Beplanting afgestemd op plaatselijke bodemcondities: zie lijst met inheemse soorten (toelichtingsnota, bijlage 5)</p>	<p>2.2.7 Stockage, opslag en reinigingsruimte voertuigen Constructies en inrichtingen in functie van het overdekt en in open lucht stockeren en opslaan van materialen en werkvoertuigen worden ingeplant op de locatie die indicatief met de letter S is aangeduid op het grafisch plan. Hiervan kan worden afgeweken indien wordt aangetoond dat de visuele impact voor omgeving niet groter is dan voor de aangeduide locatie. De opslag van materialen (uitgezonderd voertuigen) in open lucht kan enkel op plaatsen waar ze door gesloten afsluitingen, constructies en/of andere inrichtingen uit het zicht van het openbaar domein worden onttrokken.</p> <p>2.2.8 Inrichting niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Volgende afsluitingen zijn toegestaan, met een maximale hoogte van 2m: <ul style="list-style-type: none"> ◦ levende hagen al of niet met metaaldraad versterkt; ◦ draadafsluitingen begroeid met klimplanten; ◦ kastanjefencing of andere ecologische afsluitingen. • Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van paden voor langzaam verkeer, de aanleg van parkeervoorzieningen, interne verkeerscirculatie en laden en lossen, en het stapelen in open lucht. • Groenaanleg Een samenhangende en structuurbepalende groenstructuur moet zorgen voor een landschappelijk overgang tussen het bedrijventerrein en het openruimtegebied ten noorden van het plangebied. Het groen bestaat uit grassen en/of streekeigen beplanting afgestemd op de plaatselijke bodemcondities. De groenaanleg dient te kaderen binnen een groenconcept voor de gehele bestemmingszone en heeft als doel: <ul style="list-style-type: none"> ◦ het landschappelijk integreren van de gemeenschapsvoorzieningen in het straatbeeld van de Sluizenstraat ◦ het creëren van een ruimtelijk-visuele afscherming tussen de gemeenschapsvoorzieningen en het bedrijventerrein enerzijds en het gebied ten noorden van het plangebied anderzijds.

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ het landschappelijk en ecologisch integreren van de Brakkenbeek in de omgeving waarbij de principes van natuurtechnische milieubouw¹ maximaal worden toegepast. • Reliëf Reliëfwijzigingen zijn toegestaan. <p>2.2.9 Fiets- en voetgangersverbinding</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p><i>Indicatieve aanduiding fiets- en voetgangersverbinding</i></p> </div> </div> <p>De fiets- en voetgangersverbinding die indicatief is aangeduid op het grafisch plan moet worden ingericht als dienst-, fiets- en wandelweg en vormt een continue verbinding tussen de dreef (zone voor langzaam verkeer) en de Sluizenstraat (zone voor lokale wegenis). Ze wordt waar mogelijk gebundeld met de Brakkenbeek; de precieze ligging wordt afgestemd op het groenconcept van de omgeving van de waterloop . Bij de inrichting geldt als principe dat het langzaam verkeer primeert. Dit zal resulteren in een inrichting van de weg met waar nodig de nodige maatregelen om gemotoriseerd verkeer te verhinderen, groenvoorzieningen en een aangepaste verharding. Langs de verbinding zijn bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, beperkte nutsbebouwing en straatmeubilair toegelaten voor zover deze het onderhoud en beheer van de waterloop niet in de weg staan.</p> <p>De landschappelijk inkleding van de fiets- en voetgangersverbinding zorgt ervoor dat de verbinding tevens een groene verbinding vormt tussen de dreef en de Sluizenstraat.</p>

¹ Onder **natuurtechniek** worden de handelingen verstaan, die gericht zijn op het creëren, herstellen, ontwikkelen of handhaven van de levensvoorwaarden voor de inheemse flora, fauna en hun levensgemeenschappen in hun onderlinge samenhang.
Onder **milieubouw** wordt het creëren van geschikte uitgangssituaties in functie van natuurlijke fauna en flora verstaan.


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 3: ZONE VOOR LANDSCHAPSBUFFER</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 6° overig groen</i></p> 
<p>In de zone kan de afgegraven en gesaneerde grond van de voormalige stortplaats van Schoten (die afgegraven wordt in functie van de aanleg van het lokaal bedrijventerrein) worden ondergebracht. Het gaat hoofdzakelijk om puin en verkleind huishoudelijk afval dat verplaatst zal worden en waar mogelijk een aantal bruikbare fracties (bv. ijzer) uit gehaald kunnen worden. Op dit moment kan niet ingeschat worden hoeveel % van het stortmateriaal kan gerecupereerd worden.</p> <p>De buffer heeft dus een milieutechnische functie. Het stortmateriaal kan op termijn (deels) ontgonnen worden.</p> <p>Daarnaast is de buffer bedoeld om alle aspecten van eventuele hinder van het bedrijventerrein naar het natuurgebied te ondervangen.</p>	<p>3.1. Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor het opvangen en ontginnen van afgegraven en gesaneerde grond van de voormalige stortplaats van Schoten.</p> <p>Het gebied is bestemd als buffer tussen de zone voor lokale bedrijvigheid en de zone voor natuurontwikkeling. De buffer heeft een visueel- en akoestisch afscherpende functie.</p> <p>De delen van het gebied die niet worden gebruikt als buffer zijn bestemd voor natuurontwikkeling. Natuureducatie en recreatief medegebruik zijn nevenfuncties.</p> <p>Binnen het gebied is de opslag van goederen niet toegestaan.</p>
	<p>3.2. Inrichting</p> <p>3.2.1 Dimensionering wal</p> <p>De buffer omvat een grondwal met een maximale hoogte van 20m en een maximale breedte van 50 meter. Naar de zone voor bedrijvigheid toe wordt een steile helling gerealiseerd, naar de zone voor natuurontwikkeling toe wordt een zwakke helling gerealiseerd in functie van natuurbouw.</p>


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>3.2.2 Waterhuishouding Het gebied moet worden ingericht volgens de principes van het integraal waterbeheer. Hemelwater afkomstig van de buffer kan vertraagd afgevoerd en opgevangen worden in de zone voor natuurontwikkeling.</p> <p>3.2.3 Groenaanleg De zone heeft een esthetische en een afschermende functie. De steil hellende zone (westkant buffer) moet minstens begroeid zijn met gras. De zwak hellende zone (oostkant buffer) kan ingericht worden met een beplanting die aansluit bij de aanliggende zone voor natuurontwikkeling (natuurovergangsgebied). Speelinrichtingen in functie van recreatief medegebruik zijn toegestaan.</p> <p>3.2.4 Verhardingen Het aanleggen van verhardingen is niet mogelijk. Enkel verhardingen / afdekkingen noodzakelijk voor windturbines (art 9) en de realisatie en het behoud van de buffer in kader van de milieutechnische functie zijn toegestaan.</p> <p>3.2.5 Kleinschalige gebouwen ifv natuurontwikkeling en -educatie Schuilhokken voor dieren en constructies in het kader van milieueducatie zijn toegelaten. De maximale oppervlakte per gebouw bedraagt 15,00m².</p> <p>3.2.5 Afsluitingen Volgende afsluitingen zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • levende hagen al of niet met metaaldraad versterkt; • draadafsluitingen begroeid met klimplanten; • kastanjefencing of andere ecologische afsluitingen. De afsluitingen hebben een maximale hoogte van 1,50 meter.

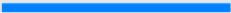
INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>3.3. Beheer</p> <p>In functie van het beheer van het groen is actief grasbeheer toegestaan. Daarnaast zijn enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging toegelaten.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 4: ZONE VOOR NATUURONTWIKKELING</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 7° reservaat en natuur</i></p> <div data-bbox="1077 477 1397 564" style="text-align: center; border: 1px solid black; background-color: #90EE90; width: 143px; height: 55px; margin: 10px auto;"> <p style="font-size: 2em; margin: 0;">N</p> </div>
<p>De zone heeft betrekking op een bestaand natuurontwikkelingsgebied, het Wijschot en een bestaand bosontwikkelingsgebied, het Reebos.</p> <p>Onder constructies in kader van milieueducatie wordt bijvoorbeeld een vogelkijkhut verstaan.</p>	<p>4.1. Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor natuurontwikkeling. Natuureducatie en recreatief medegebruik zijn nevenfuncties. Het behoud en de verdere ontwikkeling van natuur wordt nagestreefd in functie van het bewaren, bestendigen en optimaliseren van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden. Enkel werken die verzoenbaar zijn met het natuur- en bosbeheer ten dienste van de natuurwaarden zijn toegelaten.</p> <p>Elke vorm van bebouwing, zijnde constructies, bouwwerken en overkappingen zijn verboden, met uitzondering van schuilhokken voor dieren en constructies in kader van milieueducatie.</p>
	<p>4.2. Inrichting en/of beheer</p> <p>4.2.1 Kleinschalige gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schuilhokken voor dieren en constructies in kader van milieueducatie zijn toegelaten. De maximale oppervlakte per gebouw bedraagt 15,00 m². In het gebied zijn maximaal 5 gebouwen toegestaan. • Plaatsing ten opzichte van de zonegrens: op minimum 6,00m afstand • De hoogte van het bouwvolume bedraagt maximum 3,00m. • De gebouwen dienen voorzien te zijn van een plat of licht hellend dak. • Het materiaalgebruik moet een optimale integratie in het natuur- of bosontwikkelingsgebied

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>garanderen.</p> <p>4.2.2 Groenaanleg Het gebied wordt ingericht volgens de principes van natuurbehoud en natuurontwikkeling.</p> <p>4.2.3 Verhardingen Het aanleggen van verhardingen is niet mogelijk tenzij in functie van windturbines (art 9).</p> <p>4.2.4 Afsluitingen Afsluitingen zijn slechts toegestaan indien de noodzakelijkheid kan aangetoond worden (bijvoorbeeld voor dieren binnen een weiland). De afsluiting kan bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ levende hagen al of niet met metaaldraad versterkt; ◦ draadafsluitingen begroeid met klimplanten; ◦ kastanjefencing of andere ecologische afsluitingen. <p>De afsluitingen hebben een maximale hoogte van 1,50 meter.</p> <p>4.2.5 Reliëf Reliëfwijzigingen zijn toegestaan.</p>
	<p>4.3. Beheer</p> <p>Het gebied wordt beheerd volgens de principes van natuurbehoud en natuurontwikkeling. Een actief grasbeheer is toegestaan.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 5: ZONE VOOR LOKALE WEGENIS</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 8° lijninfrastructuur</i></p> 
<p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, voetpaden, fietspaden, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies.</p>	<p>5.1. Bestemming</p> <p>Dit gebied is bestemd voor lokale weginfrastructuur en aanhorigheden</p>
	<p>5.2. Inrichting en/of beheer</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van lokale weginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>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, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 6: ZONE VOOR LANGZAAM VERKEER</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 8° lijninfrastructuur</i></p> 
<p>Onder aanhorigheden wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten.</p>	<p>6.1. Bestemming</p> <p>Dit gebied is bestemd als weg voor fietsers en voetganger, met inbegrip van aanhorigheden</p>
	<p>6.2. Inrichting en/of beheer</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de weg voor langzaam verkeer en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur toegestaan.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 7: WATERLOOP (INDICATIEVE AANDUIDING)</p> <p style="text-align: center;"> <i>Indicatieve aanduiding waterloop</i></p> <p>De waterafvoer alsook de natuurlijke ontwikkeling van de waterloop dient maximaal verzekerd te worden. Ten opzichte van de waterloop dient een bouw- en gebruiksvrije strook van 5,00 m te worden gerespecteerd.</p> <p>Plaatselijke overwelvingen zijn enkel in functie van wegenis en paden voor langzaam verkeer. De overwelvingen moeten voorzien zijn van voldoende ruime dwarssecties.</p> <p>De indicatief aangeduide waterloop kan worden verlegd op voorwaarde dat kan worden aangetoond dat:</p> <ul style="list-style-type: none">• de verlegde waterloop kwalitatief landschappelijk en ecologisch wordt aangelegd• het verleggen van de waterloop op het niveau van het volledig plangebied een meerwaarde biedt op het vlak van één of meerder onderstaande duurzaamheidsaspecten:<ul style="list-style-type: none">◦ zuinig ruimtegebruik◦ beeldkwaliteit◦ ecologie◦ integraal waterbeheer◦ duurzame energie◦ duurzame mobiliteit◦ hinderbestrijding ten opzichte van omliggend ruimtegebruikfuncties• én het functioneren van bestaande vergunde activiteiten hierdoor niet in het gedrang komt <p>De verlegde waterloop moet als open structuur worden aangelegd volgens de principes van natuurtechnische waterbouw.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>De boomspiegel is de niet verharde ruimte rond de stam waarin de wortels aanwezig zijn: de omvang hiervan is afhankelijk van de grootte en het type van boom</p>	<p>ARTIKEL 8: STRUCTURELE GROENAS (INDICATIEVE AANDUIDING)</p>  <p>De structurele groenas maakt deel uit van een hoogstammige lineaire groenstructuur. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding van de groenas zijn toegelaten.</p> <p>Om tijdens bouw- en wegenwerken schade aan bestaande bomen te vermijden, moeten de nodige beschermingsmaatregelen worden genomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • om de stam en de wortels te beschermen • om beschadiging van de wortels te voorkomen • kabels en leidingen moeten zorgvuldig worden aangelegd • terreinophogingen en -afgravingen in de boomspiegel zijn slechts bij grote uitzondering toegestaan • bouwverkeer moet buiten de boomspiegel gehouden worden; • de grondwaterstand van de boom moet gelijk gehouden worden; • schadelijke stoffen moeten uit de buurt van de bomen gehouden worden; • het is verboden om werfketen en bouwmaterialen te plaatsen in de boomspiegel; • er mag dichte verharding geplaatst worden over de wortels; • de grond moet bij voorkeur worden bijgevoerd met bomenzand of geschikt materiaal.

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>De windturbine (pyloon) kan gebruikt worden om telecommunicatie-infrastructuur (bv een gsm-mast) aan te bevestigen. Er mogen echter geen aparte zendmasten voor telecommunicatie worden opgericht.</p> <p>TAW-peil = referentiepeil of de Tweede Algemene Waterpassing. 155 m TAW komt ongeveer overeen met 146 m boven het bestaande maaiveld</p>	<p>ARTIKEL 9: MOGELIJKHEDEN IN FUNCTIE VAN WINDENERGIE (OVERDRUK)</p> <div data-bbox="1108 406 1332 523" style="display: inline-block; border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, lightblue 2px, lightblue 4px); width: 100px; height: 73px;"></div> <p style="text-align: right;"><i>Mogelijkheden in functie van windenergie</i></p> <p>In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren en de aanpassing van de infrastructuur voor het optimaal winnen van windenergie, op voorwaarde dat deze de luchtvaartveiligheid niet in gedrang brengen. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het plaatsen van telecommunicatie-infrastructuur op deze infrastructuur. .</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, het functioneren en de aanpassing van de infrastructuur voor de optimale winning van windenergie niet in het gedrang wordt gebracht.</p> <p>Verhardingen in functie van de ontsluiting en het beheer en de optimale winning van windenergie zijn toegelaten.</p> <p>De tiphoogte van de turbines (wieken) bedraagt maximum 155 meter ten opzichte van het TAW-peil.</p>