



VLAAMSE REGERING

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET ONTWERP VAN PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN 'DE KLUIS' TE HOOGSTRATEN

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIEN EN BEGROTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 46;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997, wat de bindende bepalingen betreft, en op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004, wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij besluiten van 15 oktober 2004, 23 december 2005 en 19 mei 2006;

Gelet op het koninklijk besluit van 30 september 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Turnhout en latere wijzigingen;

Gelet op het Ministerieel Besluit van 10 juli 2001 houdende de goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 15 februari 2007 tot definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'De Kluis' te Hoogstraten;

Overwegende dat Hoogstraten in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd is als kleinstedelijk gebied; dat het aan de provincie Antwerpen toekomt dit gebied af te bakenen; dat voorafgaandelijk aan de RUP-procedure een planningsproces plaatsvond over de afbakening; dat dit planningsproces het nodige draagvlak bij de betrokken actoren bewerkstelligde; dat dit planningsproces resulteerde in een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur, een voorstel van afbakeningslijn en een concreet actieprogramma; dat deze de basis vormden voor dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan;

Overwegende dat dit plan landbouwgebied, waterwinningsgebied en gebied voor milieubelastende industrieën omzet naar regionaal bedrijventerrein, bedrijfsverzamelgebouwen, buffer, waterloop - groene as (Raamloop), bijzonder woongebied, zone voor tuinen, en zone voor openbare wegenis; dat het plan een verdere versterking inhoudt van de ruimtelijk-economische structuur van het kleinstedelijk gebied; dat zo bijkomend ruimte wordt voorzien voor regionale bedrijvigheid in uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Kluis; dat dit plan een bijdrage levert tot het na te streven aanbodbeleid aan regionale bedrijvigheid binnen het kleinstedelijk gebied; dat deze optie in overeenstemming is met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat het onlogisch is om bedrijfsverzamelgebouwen te willen concentreren in de zone met stedenbouwkundig voorschrift artikel 4.02, en ze tevens toe te laten in de rest van het bedrijventerrein; dat daarom de passage over bedrijfsverzamelgebouwen uit het stedenbouwkundig voorschrift van artikel 4.01 van goedkeuring onthouden wordt zodat het concentratiebeleid in de hoek van de Loenhoutseweg en de Heuvelstraat maximaal ondersteund wordt; dat daardoor de ruimtelijke kwaliteit ten aanzien van de omliggende woningen gegarandeerd wordt;

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften worden verduidelijkt aan de hand van voorbeelden die niet-limitatief worden opgesomd; dat dergelijke opsommingen in een juridisch verordenend voorschrift niet aan de orde zijn omwille van de rechtsonzekerheid die ze creëren; dat opsommingen thuis horen in het toelichtend deel; dat daarom de niet-limitatieve opsommingen van goedkeuring onthouden worden; dat deze onthouding niet impliceert dat complementaire functies niet toegelaten zijn;

Overwegende dat artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid een watertoets vereist voor ruimtelijke uitvoeringsplannen; dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan gedeeltelijk gelegen is in overstromingsgebieden; dat de toelichtingsnota bij dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan elementen van een watertoets bevat; dat een aparte hydrologische studie uitgevoerd is voor dit plan; dat de resultaten van deze studie verwerkt zijn in dit plan; dat maatregelen rond integraal waterbeleid opgenomen zijn in de stedenbouwkundige voorschriften; dat bijgevolg in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt;

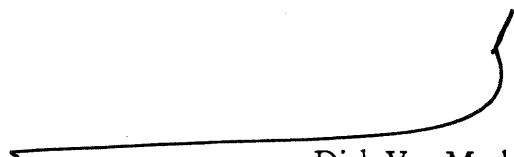
BESLUIT:

Enig artikel. Het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van de provincie Antwerpen 'De Kluis' te Hoogstraten wordt goedgekeurd, met uitsluiting van de in blauw omrande stedenbouwkundige voorschriften;

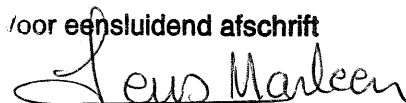
14 MEI 2007

Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening


Dirk Van Mechelen

voor eensluidend afschrift



Leus Marleen
assistent

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

DE KLUIS Hoogstraten

Grafisch plan

Ruimtelijke planner:

Peter Peeters



PROVINCIE
ANTWERPEN

Dienst Ruimtelijke Planning



**Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van
15 februari 2007.**

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

L. Neefs

opmerking:

Het verordenend grafisch plan is opgemaakt op basis van KADSCAN-kadasterkaarten (01/01/2001)



COLOFON



Opdrachtgever:

Provincie Antwerpen
Dienst Ruimtelijke Planning
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen
tel.: 03 240 66 00 fax: 03 240 66 79

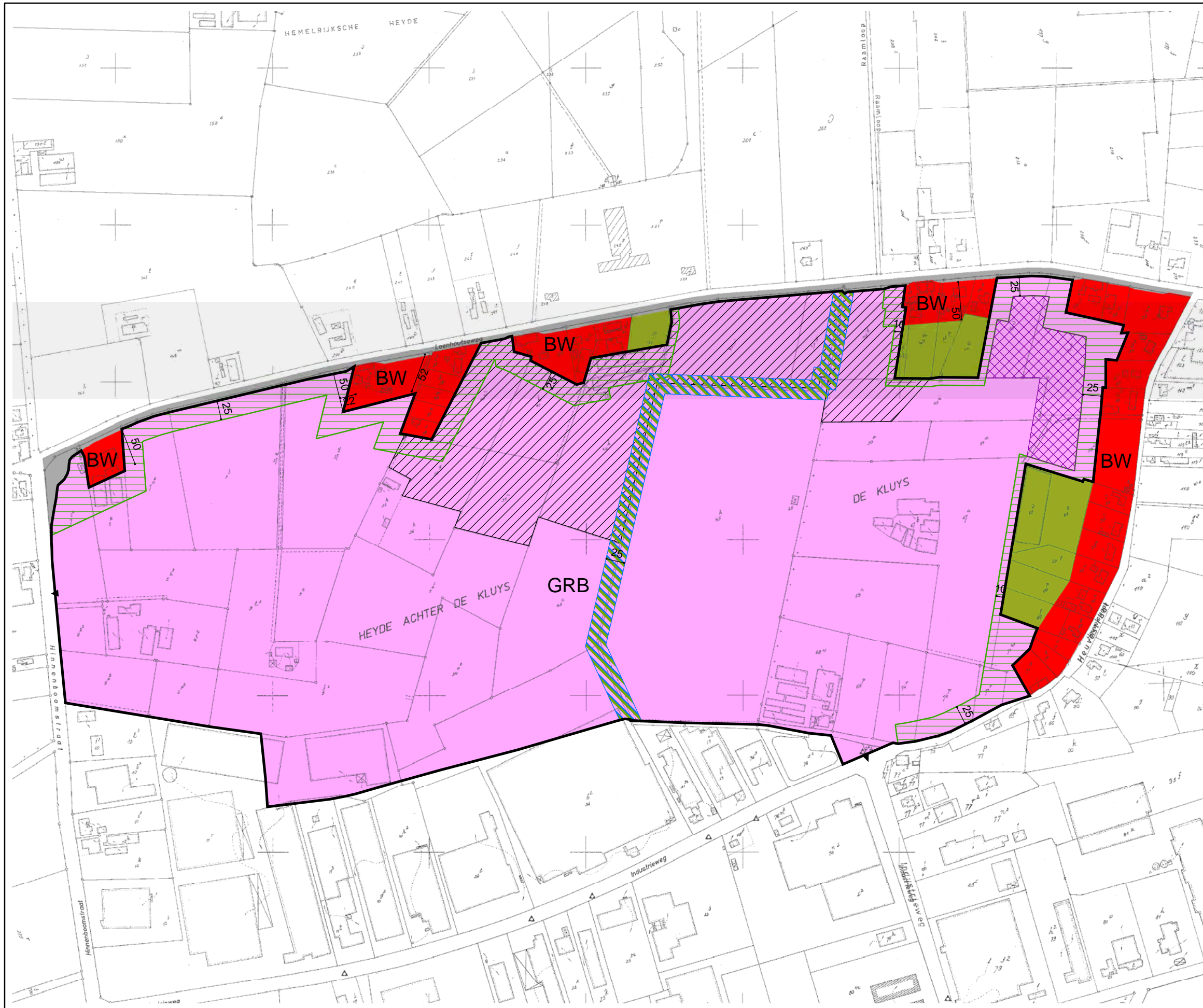
Ruimtelijke planners:
Lutgarde Janssens en Herman De Pauw



Opdrachthouder:

ARCADIS Gedas NV
Kortrijksesteenweg 20, 9000 Gent
tel. 09 242 44 44 fax: 09 242 44 45

Ruimtelijk planner
Peter Peeters



- Legende:**
- Art 4.01 Regionaal bedrijventerrein
 - Art 4.02 Bedrijfsverzamelgebouwen
 - Art 4.03 Buffer
 - Art 4.04 Waterloop - groene as
 - Art 4.05 Gemeenschappelijke bepalingen voor de gebieden met art 4.01 tot en met 4.04
 - Art 4.06 Bijzonder woongebied
 - Art 4.07 Zone voor tuinen
 - Art 4.08 Zone voor openbare wegenis
 - Beschermingszone voor waterwingebied
 - Aansluitingspunt interne ontsluiting

PRUP De Kluis
Verordenend grafisch plan

Bron: Kadscan2

Projectw.: Peter Peeters
Tekenaar: Tessa Cassiers
november 2006
Projectnr.: 4163
4163_tek_054C.mxd
Schaal: 1/5 000



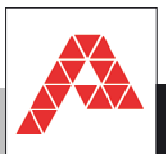
provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

DE KLUIS Hoogstraten

Stedenbouwkundige voorschriften

Ruimtelijke planner:

Peter Peeters



PROVINCIE
ANTWERPEN

Dienst Ruimtelijke Planning



**Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van
15 februari 2007.**

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

L. Neefs



COLOFON



Opdrachtgever:

Provincie Antwerpen
Dienst Ruimtelijke Planning
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen
tel.: 03 240 66 00 fax: 03 240 66 79

Ruimtelijke planners:
Lutgarde Janssens en Herman De Pauw



Opdrachthouder:

ARCADIS Gedas NV
Kortrijksesteenweg 20, 9000 Gent
tel. 09 242 44 44 fax: 09 242 44 45

Ruimtelijk planner
Peter Peeters


ART 4. REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN DE KLUIS

Art 4.01 Regionaal bedrijventerrein

GRB

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


Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met één van de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, verwerking en/of recyclage van goederen;
- bouwnijverheid;
- onderzoeks- & ontwikkelingsactiviteiten;
- bedrijven met als hoofdfunctie transport- en distributie met een max. perceelsoppervlakte van 5.000 m²;
- bijkomend worden in de beschermingszone voor waterwingebied, aangeduid met een zwarte arcering () op het bestemmingsplan, volgende hoofdactiviteiten toegelaten:
 - representatieve functies met uitzondering van loketfuncties en kleinhandel.
Het doel is om in deze deelzone bedrijven met overwegend open gevels aan te trekken omdat de beeldwaarde en perceptie t.o.v. de Loenhoutseweg en het bijzonder woongebied belangrijk is.
 - dienstverlening aan bedrijven.

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

- bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein;
- openbare nutsvoorzieningen en gemeenschappelijke uitrusting van het bedrijventerrein

Volgende activiteiten zijn NIET toegelaten:

- louter kantoren;
- louter kleinhandel;
- agrarische bedrijven (land-, tuin- of bosbouw, veeteelt of serrebedrijven);
- mestverwerkingsbedrijven
- bijkomend worden in de beschermingszone voor waterwingebied, aangeduid met een zwarte arcering () op het bestemmingsplan, activiteiten uitgesloten die omwille van milieuhygiëne niet verenigbaar zijn met de beschermingszone voor waterwinning.

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

- één bedrijfswoning per bedrijf, geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximaal volume van 1000 m³, of 1250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin;
- ruimten voor functies complementair aan de hoofdactiviteit van het bedrijf.
De vloeroppervlakte dient evenwel beperkt te blijven tot maximum 40% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie.

§2 Inrichting

Percelering

De minimale perceeloppervlakte per bedrijf bedraagt 5.000 m² per perceel voor vrijstaande bedrijven.

Uitzonderingen zijn toegestaan voor:

- percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone en percelen t.b.v. de uitbreiding van deze bedrijven
- percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen;
- een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere oppervlakte krijgen.

Samenvoeging van percelen t.b.v. hetzelfde bedrijf is toegestaan.

Bebouwing en constructies

plaatsing van de gebouwen:

Bedrijfsgebouwen dienen gegroepeerd gebouwd te worden (gekoppeld of aaneengesloten bebouwing). Uitzonderingen kunnen enkel toegelaten worden als dit uitdrukkelijk gemotiveerd wordt op basis van advies van de brandweer of omwille van vereisten die voortvloeien uit sectorale verordenende regelgeving ter zake.

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

- min. de benodigde breedte van de op het bestemmingsplan aangegeven buffer- en groenstroken cfr. art. 4.0.3. en 4.0.5. vermeerderd met 4 m;
- min. 10 m t.o.v. de Hinnenboomstraat;
- min. een afstand gelijk aan de hoogte van de gevel.

T.o.v. de perceelsgrenzen binnen de zone gelden volgende bouwvrije afstanden:

- 0 m bij gekoppelde bebouwing;
- min. 4 m aan de zijden waar geen gekoppeld bebouwing wordt toegepast, en aan de zijde van kopgebouwen bij aaneengesloten gebouwen;
- min. 5 m en max. 20 m t.o.v. de interne ontsluitingswegen in het bedrijventerrein.

Per bedrijf dient de verhouding effectief bebouwde en verharde oppervlakte (incl. technische installaties en verhardingen die nodig zijn voor de bedrijfsactiviteit) t.o.v. de totale bebouwbare oppervlakte van het bedrijfsperceel minimaal 2/3 te bedragen. Parkings voor personenwagens worden voor de berekening van deze index niet tot de effectief bebouwde en verharde oppervlakte gerekend.

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

Bouwhoogte:

De minimale bouwhoogte bedraagt minstens 7 meter, wat de inpassing van 2 bouwlagen toelaat.

De maximale bouwhoogte wordt bepaald door:

- toepassing van de 45°-regel t.o.v. de groenbuffer (art. 4.03)), groenas (art. 4.04), het bijzondere woongebied (art. 4.06); de zone voor tuinen (art. 4.07) of in voorkomend geval de Hinnenboomstraat en Loenhoutseweg (hoogte van de gebouwen is max. gelijk aan de afstand tot de grenzen);
- een maximale bouwhoogte van 35 m.

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

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.

Ook groendaken zijn toegelaten.

materiaalgebruik:

Gevels, dakvorm, dakuitbouwen, liftkokers, lichtkoepels, schouwen, silo's, masten en andere technische installaties moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving. De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

In de beschermingszone voor waterwingebied, aangeduid met een zwarte arcering () op het bestemmingsplan moet bijzondere aandacht besteed worden aan de architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit van de gebouwen, terreinaanleg en afsluiting ter hoogte van de perceelsdelen die uitgeven op de Loenhoutseweg. Hierbij gelden volgende bijkomende voorwaarden:

- enkel representatieve gevelmaterialen zijn toegelaten;
- grote blinde geveloppervlakken moeten voorkomen worden;
- enkel terreinafsluitingen die bestaan uit levende hagen, hekkens en/of draadafsluitingen begroeid met klimplanten zijn toegelaten;
- in het zicht blijvende zijgevels moeten met dezelfde kwalitatieve wijze vormgegeven worden als de gevels gericht op de Loenhoutseweg.

Indien de architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit t.o.v. de Loenhoutseweg niet blijkt uit de vergunningsaanvraag, kan aan de vergunning de voorwaarde tot aanleg van een functionele buffer (overeenkomstig art. 4.03) opgelegd worden.

Parkeren

Parkeren wordt zoveel mogelijk gegroepeerd voor verschillende bedrijven op gemeenschappelijke parkings.

Individuele parkeermogelijkheden per bedrijf op maaiveldniveau moeten zo beperkt mogelijk gehouden worden. Ondergrondse parkeerplaatsen of parkings op het dak van de bedrijfsgebouwen zijn toegelaten.

Verhardingen en terreinaanleg

De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid moet krijgen om 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 openbare ruimte (Hinnenboomstraat, interne ontsluitingsweg, voet- en fietsverbindingen) worden aangelegd als een verzorgde tuinstrook.

In of aansluitend op de groenbuffer (art. 4.03) en de groenas (art. 4.04) zijn enkel afsluitingen die bestaan uit levende hagen, en/of draad- of hekkenafsluitingen begroeid met klimplanten toegelaten.

Waterhuishouding

Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Niet-functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden.

Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte met een waterbufferingscapaciteit van minimum 340 m³/ha verharde oppervlakte die aangesloten is op de waterloop. Indien tevens effluentwater wordt aangesloten op de waterloop mag het totale debiet (hemelwater en effluentwater) het maximaal toegelaten lozingsdebiet niet overschrijden. De nodige bijkomende buffering dient hiertoe aangelegd.

Indien het hemelwater niet voldoende geïnfiltreerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te kleine doorlatenheidsfactor van de bodem of omwille van vigerende regelgeving, mag het vertraagd afgevoerd worden via een afvoerbegrenzer.

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht. Regenwaters van verhardingen waar mogelijke 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.

Aan de verkavelings- en/of stedenbouwkundige vergunning kunnen bijkomende voorwaarden m.b.t. de waterhuishouding opgelegd worden.

De stedenbouwkundige vergunning voor de bufferbekkens wordt ter advies voorgelegd aan de dienst waterbeleid van de provincie Antwerpen.

Ontsluiting en wegenis

Ten behoeve van de ontsluiting van de bedrijven en het bedrijventerrein wordt interne openbare wegenis gerealiseerd. Deze wegenis dient zo voorzien dat een optimaal ruimtegebruik t.b.v. de ontwikkeling van regionale bedrijven wordt bekomen.

De interne ontsluiting sluit aan op de Industrieweg. Het aansluitingspunt is indicatief aangeduid op het bestemmingsplan met een pijltje (▲). De as van te ontwerpen ontsluitingsweg kan binnen een marge van 25 m t.o.v. dit punt verschoven worden.

Een tweede aansluiting voor vracht- en personenwagenverkeer kan voorzien worden op de Hinnenboomstraat. Het aansluitingspunt is indicatief aangeduid op het bestemmingsplan met een pijltje (▲). De as van te ontwerpen ontsluitingsweg kan binnen een marge van 100 m t.o.v. dit punt verschoven worden.

Er kan geen reguliere ontsluitingsweg voor vracht- en personenwagenverkeer aansluiten op de Loenhoutseweg of Heuvelstraat. Omwille van veiligheidsredenen kan een noodontsluiting voorzien worden op de Loenhoutseweg in geval van calamiteiten.

Het openbaar domein wordt op een kwalitatieve manier aangelegd waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan het voorzien van groen, bv. onder de vorm van laanbeplanting.

Doorheen het bedrijventerrein dient de bereikbaarheid gegarandeerd voor langzaam verkeer d.m.v. veilige voetgangers- en fietsverbindingen. Er moet minstens één aansluiting van dergelijke voet- en

fietsverbinding op de Loenhoutseweg gerealiseerd te worden, bij voorkeur t.h.v. kruising met de Raamloop.

Behoudens op de daartoe voorzien gemeenschappelijke parkeerruimten kan geen parkeergelegenheid op de openbare wegen in het bedrijventerrein voorzien worden.

De interne wegen en aansluitingen op de bestaande wegen worden aangelegd en ingericht volgens de vigerende regel- en toepasselijke normgeving en de regels van de burgerlijke bouwkunst.


Elk bedrijfsperceel heeft een rechtstreekse ontsluiting tot de interne wegen van het bedrijventerrein. Verder zijn enkel op de Hinnenboomstraat rechtstreekse ontsluitingen van bedrijven toegelaten.

§3 Beheer

De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de datum van de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning.

De maatregelen inzake waterhuishouding dienen gerealiseerd ten laatste tegelijkertijd met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning.

In geval een bedrijf een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt, dient er advies gevraagd te worden aan de bevoegde administratie inzake veiligheidsrapportering van de Vlaamse overheid.

In geval een bedrijf een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt in In de beschermingszone voor waterwingebied, aangeduid met een zwarte arcering () op het bestemmingsplan, dient er advies gevraagd te worden aan de bevoegde instantie inzake waterwinning.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal ook mede beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en kwaliteitsvolle afwerking van de bedrijfsgebouwen .

De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, beperkte afwijkingen toestaan van de voorschriften. Evenwel enkel wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken en de gebruikte materialen.

Art 4.02 Bedrijfsverzamelgebouwen



(in overdruk)

§1 Dit gebied is bestemd voor 1 of een beperkt aantal bedrijfsverzamelgebouwen, en de hierbij horende verharde of groene openbare ruimten, groenbuffers en gemeenschappelijke voorzieningen.

De gebouwen bestemd voor bedrijven met één van de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, verwerking en/of recyclage van goederen;
- bouwnijverheid;
- onderzoeks- & ontwikkelingsactiviteiten;

Naast bedrijfsruimten voor voornoemde bedrijven kunnen in ondergeschikte orde delen van de gebouwen ingenomen worden door:

- bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen inherent aan het functioneren van de bedrijven in het verzamelgebouw;
- openbare nutsvoorzieningen en gemeenschappelijke uitrusting van het bedrijventerrein.

Volgende activiteiten zijn NIET toegelaten:

- louter kantoren;
- louter kleinhandel;
- agrarische bedrijven (land-, tuin- of bosbouw, veeteelt of serrebedrijven);
- mestverwerkingsbedrijven

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

- één conciërgewoning per bedrijfsverzamelgebouw, geïncorporeerd in het gebouw en met een maximaal volume van 1000 m³;
- ruimten voor functies complementair aan de hoofdactiviteit van de bedrijven.
De vloeroppervlakte dient evenwel beperkt te blijven tot maximum 40% van de vloeroppervlakte van het gebouw.

§2 Inrichting

Bebouwing en constructies

plaatsing van de gebouwen:

Bedrijfsgebouwen dienen gegroepeerd gebouwd te worden (gekoppeld of aaneengesloten bebouwing). Uitzonderingen kunnen enkel toegelaten worden als dit uitdrukkelijk gemotiveerd wordt op basis van advies van de brandweer of omwille van vereisten die voortvloeien uit sectorale verordenende regelgeving ter zake.

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

- min. de benodigde breedte van de op het bestemmingsplan aangegeven buffer- en groenstroken cfr. art. 4.0.3. en 4.0.5. vermeerderd met 4 m;
- min. een afstand gelijk aan de hoogte van de gevel.

Per gebouw dient de verhouding effectief bebouwde en verharde oppervlakte (incl. technische installaties en verhardingen die nodig zijn voor de bedrijfsactiviteit) t.o.v. de totale bebouwbare oppervlakte van het perceel minimaal 2/3 te bedragen. Parkings voor personenwagens worden voor de berekening van deze index niet tot de effectief bebouwde en verharde oppervlakte gerekend.

Een eventuele conciërgewoning kan niet op het gelijkvloers niveau voorzien worden.

bouwhoogte:

De minimale bouwhoogte bedraagt minstens 7 meter en maximum 9 meter, wat de inpassing van 2 tot 3 bouwlagen toelaat.

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.

Ook groendaken zijn toegelaten.

materiaalgebruik:

Gevels, dakvorm, dakuitbouwen, liftkokers, lichtkoepels, schouwen, silo's, masten en andere technische installaties moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving. De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

Parkeren

Parkeren wordt zoveel mogelijk gegroepeerd voor verschillende bedrijven op gemeenschappelijke parkings.

Ondergrondse parkeerplaatsen of parkings op het dak van de bedrijfsgebouwen zijn toegelaten.

Verhardingen en terreinaanleg

De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid moet krijgen om 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 openbare ruimte worden aangelegd als een verzorgde tuinstrook.

Aansluitend op de groenbuffer (art. 4.03) zijn enkel afsluitingen die bestaan uit levende hagen, en/of draad- of hekkenafsluitingen begroeid met klimplanten toegelaten.

Waterhuishouding

Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Niet-functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden.

Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Indien voldoende buffering wordt voorzien op het niveau van het terrein vervalt de verplichting per bedrijfsverzamelgebouw. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte met een waterbufferingscapaciteit van minimum 340 m³/ha verharde oppervlakte die aangesloten is op de waterloop. Indien tevens effluentwater wordt aangesloten op de waterloop mag het totale debiet (hemelwater en effluentwater) het maximaal toegelaten lozingsdebiet niet overschrijden. De nodige bijkomende buffering dient hiertoe aangelegd.

Indien het hemelwater niet voldoende geïnfiltrerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te kleine doorlatenheidsfactor van de bodem of omwille van vigerende regelgeving, mag het vertraagd afgevoerd worden via een afvoerbegrenzer.

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht. Regenwaters van verhardingen waar mogelijke 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.

Aan de verkavelings- en/of stedenbouwkundige vergunning kunnen bijkomende voorwaarden m.b.t. de waterhuishouding opgelegd worden.

De stedenbouwkundige vergunning voor de bufferbekkens wordt ter advies voorgelegd aan de dienst waterbeleid van de provincie Antwerpen.

Ontsluiting en wegenis

Ten behoeve van de ontsluiting van de bedrijven en het bedrijventerrein wordt interne openbare wegenis gerealiseerd. Deze wegenis dient zo voorzien dat een optimaal ruimtegebruik wordt bekomen.

Er kan geen reguliere ontsluitingsweg voor vracht- en personenwagengerak aansluiten op de Loenhoutseweg.

Het openbaar domein wordt op een kwalitatieve manier aangelegd.

Behoudens op de daartoe voorzien gemeenschappelijke parkeerterreinen kan geen parkeergelegenheid op de openbare wegenis in het bedrijventerrein voorzien worden.

De interne wegenis en aansluitingen op de bestaande wegen worden aangelegd en ingericht volgens de vigerende regel- en toepasselijke normgeving en de regels van de burgerlijke bouwkunst.

§3 Beheer

De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de datum van de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning.

De maatregelen inzake waterhuishouding dienen gerealiseerd ten laatste tegelijkertijd met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal ook mede beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en kwaliteitsvolle afwerking van de bedrijfsgebouwen.

De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, beperkte afwijkingen toestaan van de voorschriften. Evenwel enkel wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken en de gebruikte materialen.

Art 4.03 Buffer



(in overdruk)

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

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

- infrastructuur voor voetgangers- of fietsverbindingen;
- eventuele aanleg en inrichten van taluds;
- handelingen en activiteiten (bv. reliëfwijziging) noodzakelijk voor de uitbouw van een maximale bergingscapaciteit voor de waterhuishouding van het bedrijventerrein;
- eventuele doorkruising t.b.v. wegenis als noodontsluitingen in geval van calamiteiten, ter hoogte van de Loenhoutseweg, met een maximale breedte van 10 m.

§2 De buffer wordt aangelegd met een minimale breedte van 25 m. Ter hoogte van de perceelsgrenzen van de woonkavels opgenomen als bijzondere woongebieden in onderhavig PRUP dient deze buffer slechts een breedte te hebben van minimum 10 m (als de diepte van deze woonkavels van achterste perceelsgrens tot rooilijn groter is dan 65 m), zoals aangegeven op het bestemmingsplan.

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.

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. 4.01.

Art 4.04 waterloop - groene as (Raamloop)



(symbolische aanduiding)

§1 Doorheen het bedrijventerrein moet de Raamloop als open beek en openbare groene as geïncorporeerd worden in de terreinaanleg.

In deze groene as zijn volgende constructies toegelaten, voor zover geïncorporeerd in een overwegend groene omgevingsaanleg:

- parkuitrusting (wandelpaden, zitbanken, picknickplekken,...);
- infrastructuur voor voetgangers- of fietsverbindingen;
- handelingen en activiteiten (bv. reliëfwijziging) noodzakelijk voor de uitbouw van een maximale bergingscapaciteit voor de waterhuishouding van het bedrijventerrein.
De noodzaak tot realisatie van de waterbuffer dient gemotiveerd te worden op basis van onderzoek m.b.t. de waterhuishouding van het gebied.
- eventuele doorsteken van wegenis.

§2 Omwille van een optimalere percelering en inrichting van het gebied kan de waterloop verlegd worden binnen het bedrijventerrein. De inrichting van de waterloop zal uitgevoerd worden volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw.

De breedte van de groene as moet min. 25 m bedragen. Plaatselijk kan een breedte van min. 5 m aan elke zijde van de waterloop volstaan om redenen van een optimale percelering en interne ontsluiting van het bedrijventerrein. In elk geval moet er ruimte zijn voor een voldoende gedimensioneerd fiets- en wandelpad en moet de waterloop overal voldoende toegankelijk zijn voor het onderhoud.

De groene as wordt ingericht met streekeigen beplanting, in een parkachtige aanleg, opgebouwd uit graspartijen, heesters, struiken en hoogstammig groen. Beplantingen in de 5 m zone naast de beek, dienen zodanig aangeplant dat ze de ruimsingswerken niet bemoeilijken of onmogelijk maken.

[De groene as wordt prioritair ingezet voor natuurlijke waterbuffering i.f.v. de rest van het bedrijventerrein.](#)

De groenas moet minstens vanuit de openbare wegenis en de openbare voetgangers- en fietsverbindingen toegankelijk zijn.

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 groenas maakt deel uit van het bedrijventerrein. Hij wordt aangelegd en beheerd door de terreinbeheerder.

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.

Art 4.05 Gemeenschappelijke bepalingen voor de gebieden genoemd in artikel Art 4.01 t/m 0.



(in overdruk)

§1 Het bedrijventerrein wordt beheerd door een terreinbeheerder. Tussen de terreinbeheerder en de overheid wordt een beheersovereenkomst opgemaakt. De terreinbeheerder bewaakt de goede ruimtelijke inrichting van het bedrijventerrein en sluit daarvoor overeenkomsten af.

Art 4.06 Bijzonder woongebied



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

Max. één ééngezinswoningen per perceel is toegelaten, voor zover het perceel paalt aan een uitgeruste weg.

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

- de complementaire functie een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m² beslaat;
- de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie.

§2 Inrichting

Percelering

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

Bebouwing en constructies

Open bebouwing.

Voor de hoofdgebouwen 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;
- 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.

Het 'bouwen in tweede lijn' is niet toegestaan.

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 m³.

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.

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

Art 4.07 Zone voor tuinen



§1 De zones is bestemd voor tuinaanleg en tuinconstructies, woningbijgebouwen en –constructies, en constructies i.f.v. hobbylandbouw horende bij de woonfunctie.

Deze zone mag NIET gewoonlijk gebruikt, aangelegd of ingericht worden voor het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval, het parkeren van vrachtwagens of rollend materieel, of voor gebouwen die gebruikt worden voor een ambachtelijke of industriële bedrijfsactiviteit, een diensten- of kantoorfunctie, al dan niet in nevenfunctie bij de voorliggende woonfunctie.

§2 Inrichting

In deze zone zijn volgende bijgebouwen en constructies toegelaten:

- een siervijver van 75 m²;
- maximaal één privaat tennisveld;
- maximaal één privaat openluchtwembad met een maximumoppervlakte van 75 m²;
- tuinterrassen van maximum 50 vierkante meter;
- een hok voor dieren met bijbehorende afrastering, een duiventil, een volière; een tuinhuisje, een bergplaats, een garage, een carport; een serre, een prieel, met een maximumoppervlakte van 30 m² per gebouw of constructie.

De kroonlijsthoogte van de gebouwen is beperkt tot 3 meter en de nokhoogte tot 4,50 meter. De dakvorm is vrij.

De constructies worden opgericht ofwel tegen een bestaande vergunde muur, ofwel op ten minste 1 meter van de perceelsgrenzen.

De totale oppervlakte van het geheel van deze constructies is beperkt tot max. 20% van de tuinzone.

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.

De resterende perceelsdelen dienen ingericht als tuin d.m.v. groenaanleg en tuinuitrusting (tuinpaden, tuinverlichting, pergola's, barbecues; speeltoestellen, tuinornamenten, rotstuintjes,...).

Tuinafsluitingen: palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen met een maximumhoogte van 2,60 meter.

Art 4.08 Zone voor openbare wegenis



Deze zone is bestemd voor de heraanleg van de Loenhoutseweg.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor 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 primaire weg;
- 2° de aanleg, heraanleg en onderhoud van onder- en bovengrondse nutsleidingen;
- 3° het afbreken van bestaande constructies;
- 4° de aanleg van een fietspad;
- 5° de aanleg en plaatsing van groenstroken, beplanting, straatmeubilair,...

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

DE KLUIS Hoogstraten

Memorie van toelichting

Ruimtelijke planner:

Peter Peeters



PROVINCIE
ANTWERPEN

Dienst Ruimtelijke Planning



**Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van
15 februari 2007.**

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

L. Neefs



COLOFON



Opdrachtgever:

Provincie Antwerpen
Dienst Ruimtelijke Planning
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen
tel.: 03 240 66 00 fax: 03 240 66 79

Ruimtelijke planners:
Lutgarde Janssens en Herman De Pauw



Opdrachthouder:

ARCADIS Gedas NV
Kortrijksesteenweg 20, 9000 Gent
tel. 09 242 44 44 fax: 09 242 44 45

Ruimtelijk planner
Peter Peeters



INHOUDSOPGAVE

1.	RELEVANTE BEPALINGEN UIT DE STRUCTUURPLANNEN	6
2.	RELATIE MET HET AFBAKENINGSPROCES	7
2.1.	De taakstelling inzake bijkomende bedrijventerreinen.....	7
2.2.	Ontwikkelingsmogelijkheden en locatiekeuze voor een regionaal bedrijventerrein	8
	Wijzigingen / aanvullingen t.o.v. de voorbereidende fase.....	10
3.	BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND	11
4.	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEGRENZING VAN HET GEBIED	13
5.	VISIE, DOELSTELLINGEN EN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN	14
6.	ELEMENTEN VOOR DE WATERTOETS	16
7.	MAATREGELEN EN ACTIES TER REALISATIE	19
8.	RUIMTEBALANS	19
9.	TOELICHTING BIJ HET GRAFISCH PLAN	19
10.	TOELICHTING BIJ VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN.....	21

LIJST MET FIGUREN EN TABELLEN

Tabel 1: Samenvatting behoefte, aanbod, taakstelling	8
Figuur 1: situering van de verschillende PRUP's.....	5
Figuur 2: bestaande ruimtelijke structuur	13
Figuur 3: landbouwteelten in het plangebied	13
Figuur 4: aard van de landbouwbedrijven	14
Figuur 5: inrichtingsschets De Kluis	16
Figuur 6: Topografie op basis van het DHM-Vlaanderen	17
Kaart 1: PRUP De Kluis - bestaande feitelijke toestand: topografische kaart.....	11
Kaart 2: PRUP De Kluis - bestaande feitelijke toestand: luchtfoto.....	11
Kaart 3: PRUP De Kluis - bestaande feitelijke toestand: kadasterplan	11
Kaart 4: PRUP De Kluis - bestaande feitelijke toestand: watertoets	11
Kaart 5: PRUP De Kluis - bestaande juridische toestand: gewestplan.....	11
Kaart 6: PRUP De Kluis - bestaande juridische toestand: algemeen	11

SITUERING EN LEESWIJZER

‘Een stedelijk gebied is een gebied waar intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen verschillende menselijke activiteiten (wonen, diensten, werken, ...), waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren. Stedelijk gebied is aldus een beleidsmatig begrip.’

‘Het stedelijkgebiedbeleid is het beleid dat gevoerd wordt in de stedelijke gebieden, waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. Het aanbodbeleid in stedelijk gebieden is essentieel om verdere uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden’.

Om de doelstellingen van het stedelijk gebiedsbeleid te specificeren en te concretiseren worden stedelijke gebieden afgebakend. Dit is opgedragen vanuit (ter uitvoering van):

- **de bindende bepaling ‘Afbakening van de stedelijke gebieden’ van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het decreet van 17 december 1997 houdende bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.**
- **de bindende bepaling nr. 42 van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen, definitief vastgesteld bij ministerieel besluit van 10 juli 2001.**

Vier categorieën van stedelijke gebieden zijn opgesteld waarbij specifieke ontwikkelingsperspectieven zijn opgesteld naar te voeren ruimtelijk beleid (op zowel kwantitatief als kwalitatief vlak). Hierbij is het Vlaams Gewest bevoegd voor de afbakening van de groot- en regionaalstedelijke gebieden en de provincie voor de afbakening van de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijke gebieden van provinciaal niveau.

Hoogstraten is hierbij geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.

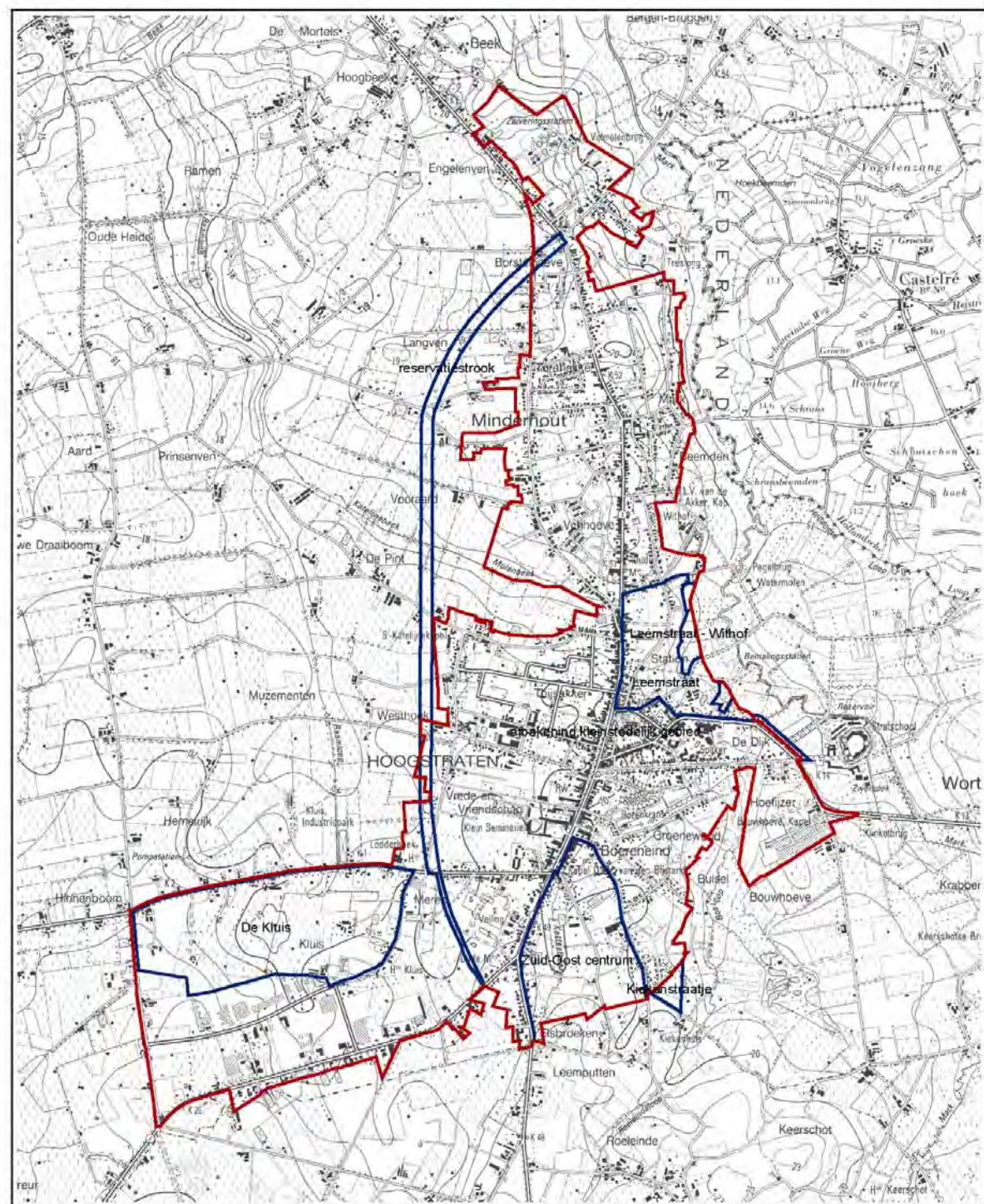
Om het stedelijkgebiedbeleid voor het kleinstedelijk gebied Hoogstraten te kunnen concretiseren is gewerkt in twee fases: de voorbereidende fase en de uitvoeringsfase.

In de voorbereidende fase werd een visie voor het kleinstedelijk gebied Hoogstraten opgesteld. Via ruimtelijk onderzoek en via breed overleg zijn uitspraken gedaan over het vastleggen van de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied en over de uit te voeren acties om tot het stedelijkgebiedbeleid te komen. Het eindresultaat van deze voorbereidende fase is het ‘eindrapport - voorstel van afbakeningsplan kleinstedelijk gebied Hoogstraten ’ van november 2003. Dit rapport werd gunstig geadviseerd door het stadsbestuur en door de bestendige deputatie goedgekeurd als basis voor de verdere uitwerking (o.a. opmaak van de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen of PRUP’s).

In een tweede fase, de uitvoeringsfase, worden o.a. de voornoemde PRUP’s opgemaakt waarin de afbakeningslijn wordt vastgelegd en de bijhorende voorschriften worden omschreven. In het kader van het voeren van het stedelijkgebiedbeleid in het kleinstedelijk gebied worden voor bepaalde gebiedsdelen specifieke bestemmings-, inrichtings- en beheersmaatregelen uitgewerkt, om het vooropgestelde beleid op provinciaal niveau te operationaliseren. Voorliggend PRUP is het resultaat van deze tweede fase.

Voorliggend PRUP vormt slechts één van de concrete maatregelen die worden ondernomen om het stedelijkgebiedbeleid voor het kleinstedelijk gebied Hoogstraten te concretiseren. Het uitwerken van de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen is zo’n maatregelen. Dit PRUP hoort thuis in een rij van PRUP’s die gelijktijdig door de provincie worden opgemaakt en vastgesteld. Het betreft met name:

- PRUP Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Hoogstraten (afbakening van het kleinstedelijk gebied);
- PRUP Leemstraat (herbestemming tot stedelijk woongebied);
- PRUP Zuid-Oost Centrum (herbestemming tot stedelijk woongebied);
- PRUP De Kluis (herbestemming tot regionaal bedrijventerrein);
- PRUP Leemstraat-Withof (herbestemming tot randstedelijk groengebied en agrarisch gebied);
- PRUP Kiekenstraatje (herbestemming tot agrarisch gebied);
- PRUP Westelijke Omleidingsweg (opheffing reservatiedienstbaarheidsgebied).

Figuur 1: situering van de verschillende PRUP's


Voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'De Kluis' heeft betrekking op het vastleggen van bestemmings-, inrichtings- en beheersmaatregelen voor een specifieke locatie in het kader van het voeren van een stedelijk gebiedsbeleid voor het kleinstedelijk gebied Hoogstraten. Het betreft hier met name een bestemmingsplan waarin ruimte wordt gecreëerd voor de kwalitatieve ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein, waarbij tevens de inpassing van andere functies in en om het plangebied (wonen, landbouw) wordt vastgelegd.

Deze bundel omvat:

- deel 1: toelichting, waarin achtereenvolgens
 - de relevante bepalingen uit de structuurplannen;
 - de relatie met de voorbereidende fase;
 - de weergave en beschrijving van de bestaande feitelijke en juridische toestand;
 - een beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur en de begrenzing van het plangebied;
 - de visie, doelstellingen en ruimtelijke uitgangspunten;
 - watertoets;
 - maatregelen en acties ter realisatie;
 - toelichting bij verordenende stedenbouwkundige voorschriften en op te heffen voorschriften;
- deel 2: de verordenende grafische plannen;
- deel 3: de verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

Overeenkomstig art. 38 §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, hebben enkel het verordenend grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften een verordenende kracht.



1. RELEVANTE BEPALINGEN UIT DE STRUCTUURPLANNEN

Voorliggend PRUP werd opgemaakt ter uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen.

Volgende bindende en bijhorende richtinggevende bepalingen zijn van toepassing.

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	
bindende bepaling	richtinggevende bepalingen
selectie van de stedelijke gebieden als economische knooppunten	<ul style="list-style-type: none"> - de ontwikkeling van bijkomende bedrijventerreinen is mogelijk - bijkomend aanbod aan regionale bedrijventerreinen moet worden afgewogen op basis van een ruimtelijke visie en een gewenste ruimtelijke structuur voor het economisch knooppunt (o.a. voor het stedelijk gebied bij de afbakening)
differentiatie van bedrijventerreinen kwantitatieve invulling vindt plaats bij de afbakening door de respectievelijke bestuursniveaus	<ul style="list-style-type: none"> - afstemming van de oppervlakte op de reikwijdte en het belang van het economisch knooppunt en de spreiding van bedrijventerreinen in de vorige economische knooppunten in de provincie - differentiatie doorvoeren op basis van de terreinlocatie en de aard van de bedrijfsactiviteiten die er zich kunnen vestigen - afstemming van het bereikbaarheidsprofiel van de locatie op het mobiliteitsprofiel van de voorziene bedrijven - ontsluiting uitsluitend en rechtstreeks via primaire wegen of secundaire wegen - locatie bij voorkeur aansluitend bij bestaande bedrijventerreinen - geen kleinhandelsbedrijven op regionale bedrijventerreinen (tenzij afgebakend als kleinhandelszone) - maximale algemene uitrusting en maximale specifieke uitrusting voor specifieke regionale bedrijventerreinen
N144 (Loenhoutseweg) wordt geselecteerd als primaire weg type II	<ul style="list-style-type: none"> - volledige scheiding van verkeersstromen staat voorop bij de herinrichting van primaire wegen type II - regulering van het verkeer op alle kruispunten: voorrangsweg, verkeerslichten, ongelijkvloers of rotonde - geen nieuwe rechtstreekse toegang tot het particulier terrein - bouw- en verkeersvrije zone buiten de stedelijke gebieden van 30 m vanuit de as van de weg

Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen	
bindende bepaling	richtinggevende bepalingen
Hoogstraten in de geselecteerde hoofdruimte Noorderkempen - deelruimte 'open Kempen'	<p>Hoogstraten is na Turnhout de tweede pool in de Noorderkempen. Het kleinstedelijk gebied heeft een goede ontsluiting. De Tuinbouwfunctie kan verder uitgebouwd worden. De Vallei van Mark en open ruimten zijn hierbij belangrijke randvoorwaarden. Het kleinstedelijk gebied kan verder worden verdicht. De relatie met de transportzone Meer moet in samenwerking met het Vlaams gewest worden onderzocht.</p> <p>De transportzone Meer wordt gesuggereerd als een poort op Vlaams niveau en krijgt een specifieke rol mee als transport- en distributiezone.</p>
afbakening van kleinstedelijk gebieden in uitvoeringsplannen op dat moment wordt het aantal toe te bedelen hectaren bedrijventerrein in het proces ingebracht	<p>De economische knooppunten zorgen op provinciaal niveau in belangrijke mate voor de opvang van bijkomende bedrijventerreinen</p> <p>De taakstelling uit pakket 3 (ca. 437 ha) is bestemd voor alle kleinstedelijke gebieden en specifiek economische knooppunten.</p> <p>De toebedeling door de provincie gebeurt op basis van het kwalitatief referentiekader uit het RSV en het RSPA en wordt gekoppeld aan de rol binnen de gewenste ruimtelijke structuur. Een minimum van 10 ha bijkomende regionale bedrijventerreinen per economisch knooppunt wordt vooropgesteld. Om te komen tot een cijfermatige taakstelling analyseert de provincie het kleinstedelijk gebied a.d.h.v. volgende criteria: huidige omvang naar aantal industriële arbeidsplaatsen, huidige evolutie in het aantal industriële arbeidsplaatsen, concentratie van kansrijke bedrijfssectoren en aandeel van de kansrijke sectoren in het totaal aantal arbeidsplaatsen, ligging in een ruimtelijk netwerk, ligging in of nabij hoofdstructuren van het buitengebied, potentie voor personenontsluiting via openbaar vervoer, potentie voor multimodale goederenontsluiting, ontwikkelingspotentie bij optimale benutting van de aanwezige ruimtelijk geschikte mogelijkheden, nutsleidingen en minimale maatschappelijke kost.</p> <p>Uit onderzoek zal moeten blijken welke terreinen het meest geschikt en aanvaardbaar zijn voor de realisatie van de taakstelling.</p> <p>De taakstelling is in eerste instantie bestemd voor regionale bedrijventerreinen (binnen de afbakeningslijn), in tweede instantie en in beperkte mate voor lokale bedrijventerreinen binnen of buiten de afbakeningslijn en voor de opvang van de behoefte vanwege zonevreemde bedrijven.</p>
selectie van N14 (tussen E34 en Hoogstraten tot aan N144) als secundaire weg type II	<p>Hoofdfunctie is verzamelen naar het hoofdwegennet voor Hoogstraten en een groot deel van deze maas in het hoofdwegennet.</p> <p>het is momenteel (bij vaststelling van het provinciale structuurplan, nvdr) niet duidelijk of N124 al dan niet als secundaire weg moet worden geselecteerd. Verder onderzoek moet hierover uitsluitel brengen.*</p>



selectie van N115 (tussen Hoogstraten N14 en N1) als secundaire weg type III	Drager van een belangrijke fiets- en openbaarvervoersverbinding, zowel lokaal als bovenlokaal. Het auto- en vrachtverkeer is er ondergeschikt aan de fietsers en het openbaar vervoer. De weg heeft daarnaast een verzamelfunctie op lokaal niveau en een toegangsfunctie
--	---

*

Bijkomend onderzoek N124

In januari 2005 werd een mobiliteitsstudie voor de rol van de N124 voor de omgeving en de ontsluiting van het kleinstedelijk gebied Hoogstraten afgerond (eindrapport, Langzaam Verkeer vzw).

Op basis van het huidige ruimtegebruik, de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de Noorderkempen en de leefbaarheid in de kernen, wordt gesteld dat de N124 vandaag en in de toekomst eerder een (boven)lokale dan een regionale rol vervult. De Bestendige Deputatie besliste daarom de N124 als lokale weg type I te selecteren.

Voor de regionale ontsluiting van het vrachtverkeer bestaan twee conceptvarianten: ofwel het uitbouwen van een regionale vrachtroute, ofwel het eerder diffuus ontsluiten van de ontwikkelingen in het centrale gebied tussen de snelwegen, waarbij de grotere bedrijvenconcentraties zo direct mogelijk op het hoofdwegennet worden ontsloten.

De N124 heeft voor het vrachtverkeer in beide concepten hoogstens een lokale functie, aangezien ook, indien gekozen wordt voor het uitbouwen van een regionale vrachtroute, niet de N124 maar eerder de N14 de meest aangewezen route is.

De provincie heeft gekozen voor het diffuus ontsluiten van de ontwikkelingen in het centrale gebied.

De aanleg van een zuidelijke omleidingsweg (tussen N124 en N14) is enkel mogelijk indien aangetoond wordt dat dit op regionaal niveau geen extra druk (doortochten Wortel en Merksplas) oplevert. Er zijn binnen de bestaande doortocht van de N124 nog mogelijkheden om de leefbaarheid en veiligheid voor zwakke weggebruikers te verbeteren tot op een voldoende niveau. Het is aan het gemeentebestuur van Hoogstraten om te beoordelen in hoeverre dit volstaat dan wel of toch een nieuwe lokale omleiding, ter ontsluiting voor de zuidelijke wijken en het regionaal bedrijf De Ster nodig is. Indien toch geopteerd wordt voor de zuidelijke omleiding moet de ruimtelijke impact zoveel mogelijk beperkt blijven. Het voorgestelde tracé langs Bouwhoef is dan ook minder aangewezen dan een traject dat dichter tegen de kern aanligt.

2. RELATIE MET HET AFBAKENINGSPROCES**2.1. De taakstelling inzake bijkomende bedrijventerreinen**

Conform de opties van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan wordt in het kleinstedelijk gebied Hoogstraten een aanbodbeleid gevoerd op vlak van economische activiteiten.

Om aan het kleinstedelijk gebied nieuwe economische impulsen te geven dient er ruimte te worden gecreëerd om nieuwe bedrijven op te vangen.

In het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (verder genoemd RSPA) wordt geen taakstelling voor bijkomende regionale bedrijventerreinen opgenomen voor de afzonderlijke kleinstedelijke gebieden en specifieke economische knooppunten. Er geldt sowieso een absoluut minimum van 10 ha bijkomende regionale bedrijventerreinen voor de periode 1994-2007. Het RSPA heeft wel een kwalitatief kader om n.a.v. het afbakingsproces een preciezere taakstelling te bepalen.

Het aantal toe te bedelen hectares wordt bepaald tijdens de voorstudies van de afbakingsprocessen van de kleinstedelijke gebieden of van de regionale bedrijventerreinen in de specifieke economische knooppunten (of tijdens de opmaak van een strategisch plan zoals de Brabantse poort waarin een visie wordt uitgewerkt op een aantal specifieke economisch knooppunten tegelijk). In functie van de ruimtelijke draagkracht worden zoekzones voor bijkomende regionale bedrijvigheid voorgesteld. De hieruit voortvloeiende oppervlakten worden dan telkens getoetst met de globale taakstelling op provinciaal niveau die in zijn globaliteit wordt bijgehouden.

Hiertoe wordt een dynamische tabel gehanteerd. Deze tabel vertrekt van een taakstelling voor elk kleinstedelijk gebied en specifiek economisch knooppunt afzonderlijk. Bij het bepalen van deze initiële taakstellingen werd rekening gehouden met ruimtelijke aspecten, visies in beleidsdocumenten enz... Deze taakstellingen zijn geen éénduidige getallen, maar vertrekken van een vooropgesteld minimum en maximum. Ze geven een verhouding weer tussen de taakstellingen in de verschillende specifieke economische knooppunten en kleinstedelijke gebieden.

Na elk proces wordt het herbestede aantal ha ingevoerd in de dynamische tabel. Hierdoor kunnen de minima en maxima van de andere specifieke economische knooppunten en kleinstedelijke gebieden wijzigen, zowel in positieve als in negatieve zin. Bovendien is er ook een ondergrens vastgesteld voor de minima, zodat naast het totale takenpakket ook de zekerheid dat in elk economisch knooppunt een bijkomend bedrijventerrein kan gerealiseerd worden bewaakt wordt. Dit systeem laat toe om flexibel te kunnen inspelen op opportuniteiten die blijken bij het voeren van de verschillende processen zonder de provinciale taakstelling in gevaar te brengen.

Het aandeel dat voor de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein in aanmerking komt vormt een onderdeel van de provinciale taakstelling en zal in mindering worden gebracht in het pakket 3. Ook de lokale behoefte aan bedrijventerreinen wordt in dit pakket verrekend.

Tijdens de voorbereidende fase werd, na een ruimtelijke afweging, vooropgesteld dat een totale bruto-oppervlakte van ca. 71 ha in aanmerking komt, waarvan rekening houdend met de onmiddellijke omgeving, 55 ha kan ontwikkeld worden tot regionaal bedrijventerrein. Het betreft de uitbreiding van het bedrijventerrein 'De Kluis'. Deze uitbreiding zal gebeuren in noordelijke richting, tussen het bestaande bedrijventerrein, de Loenhoutseweg, de Hinnenboomstraat en de Heuvelstraat.

De taakstelling omvat aldus:

Tabel 1: Samenvatting behoefte, aanbod, taakstelling

behoefte (2003)		aanbod (2003)	
mogelijkheid regionaal bedrijventerrein (De Kluis)	55 ha	beschikbaar regionaal bedrijventerrein (ontwikkelbare bestemming volgens gewestplan)	0 ha
mogelijkheid bedrijventerrein voor mestverwerking (Meirberg)	2 ha	beschikbaar specifiek bedrijventerrein (ontwikkelbare bestemming volgens gewestplan)	0 ha
behoefte lokaal bedrijventerrein	15 ha	beschikbaar lokaal bedrijventerrein (ontwikkelbare bestemming volgens gewestplan)	13.5 ha
Totaal behoefte	72 ha	Totaal aanbod	13.5 ha
Taakstelling (behoefte – aanbod)			64.5 ha

Belangrijke overwegingen die meespeelden in de bepaling van de taakstelling waren:

- de bijkomende creatie van arbeidsplaatsen in de noorderkempen, meer specifiek in Hoogstraten als dé stedelijke pool in het deelgebied open Kempen. Dit zou, rekening houdend met een gemiddelde oppervlakte van 430 m² per werknemer, ongeveer 930 bijkomende arbeidsplaatsen opleveren.
- de aanwezige economische dynamiek in de regio, nu sterk verspreid maar naar de toekomst zoveel mogelijk te concentreren in de stedelijke gebieden en specifiek economische knooppunten;
- het grote belang van de industrie in de tewerkstelling in Hoogstraten;
- de goede ligging van Hoogstraten t.o.v. het hoofdwegennet;
- het onderzoek naar de herlocalisatiebehoeften op gemeentelijk niveau;
- de beperktheid van het nog resterende beschikbare aanbod (resterend aanbod vnl. in KMO-zone achter de veiling, rest eerder beperkt en verspreid aanbod aan individuele percelen).

2.2. Ontwikkelingsmogelijkheden en locatiekeuze voor een regionaal bedrijventerrein

Uitgangspunten bij het bepalen van de meest geschikte locatie waren:

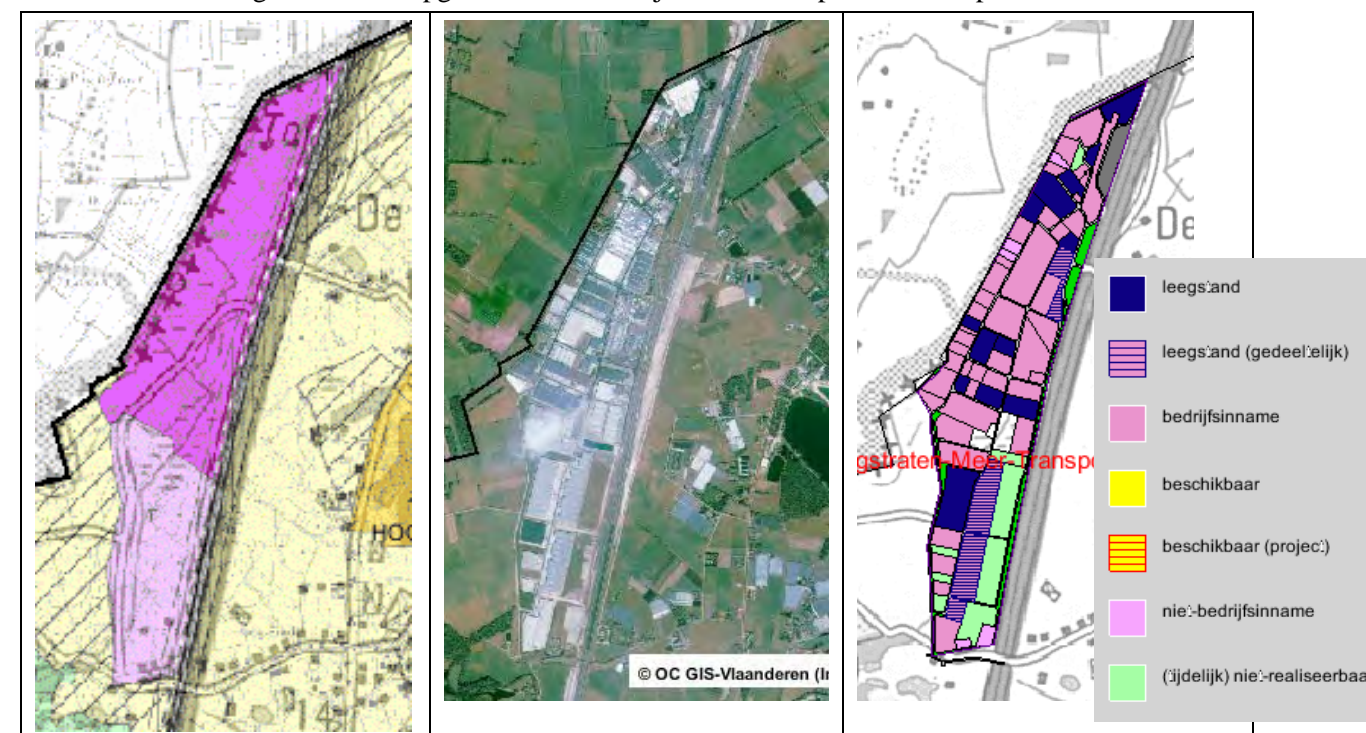
Rekening houden met de verschillende vestigingswensen van bedrijven en zoeken naar locaties die mogelijk in aanmerking komen voor het opvangen van deze functies.

Voor regionale bedrijven is de ontsluiting en de beschikbare oppervlakte een belangrijke voorwaarde. Sommigen zoeken ook een specifieke meerwaarde (bv. nabijheid andere bedrijven, telecom-uitrusting, ondersteunende voorzieningen en diensten...). Ook KMO's trekken weg uit het centrum omdat de beperkende randvoorwaarden (bv. vanuit milieuwetgeving, geen uitbreidingsmogelijkheden) er zeer hoog liggen.

Rekening houdend met dit uitgangspunt zijn de ontsluiting (naar het hoofdwegennet en t.o.v. de regio) en voldoende beschikbaar aanbod belangrijke voorwaarden in het weerhouden van de mogelijke zoeklocaties. De aansluiting op een bestaand bedrijventerrein is een bijkomende meerwaarde.

De logistieke zone Meer wordt niet beschouwd als mogelijke locatie voor het opvangen van de behoeften aan lokaal of gemengd regionaal bedrijventerrein. Een deel van dit bedrijventerrein is in het gewestplan bestemd als 'transportzone' (zuidelijke deel) en kan dus enkel voor dergelijke bedrijven benut worden. Een deel is nog bestemd als 'industriegebied' (noordelijk deel). Deze locatie wordt echter in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen aangegeven als een zone voor grensoverschrijdende ontwikkeling van een transportzone. De provincie vraagt in haar structuurplan aan het Vlaams gewest om de transportzone Meer te beschouwen als een poort van Vlaams niveau en wenst dat het Vlaams gewest een ontwikkelingsperspectief voor dit gebied opmaakt. Het is dan ook de bedoeling dat de volledige zone in de toekomst uitsluitend gebruikt wordt t.b.v. bedrijven die in de (internationale) transportsector ingeschakeld zijn. Het gebied is volledig bebouwd, op enkele percelen na die door de aanleg van de HST (tijdelijk) niet beschikbaar zijn. Een aantal bedrijfsgebouwen staan

leeg of worden niet volledig benut. Dit ten gevolge van de economische conjunctuur maar ook door een gebrek aan profilering van het bedrijventerrein. Recent zijn er grensoverschrijdende samenwerkingsverbanden opgezet om het bedrijventerrein te profileren en promoten.



gewestplan
(bron: OC GIS Vlaanderen)

IKONOS-satellietbeeld
(bron: OC-GIS Vlaanderen 2002-2003)

Aanbod op perceelsniveau
(bron: OC GIS Vlaanderen 04/2004)

Het bedrijventerrein Meer wordt in de toekomst sterker geprofileerd als transportzone. Hiermee wordt aangesloten op de specifieke potenties, gecreëerd door het grensoverschrijdend karakter (ook verdere ontwikkeling transportzone op grondgebied Nederland), de ligging t.o.v. de belangrijke havengebieden en de ontsluiting rechtstreeks op het hoofdwegennet. Ook de reeds aanwezige transportgerichte bedrijvigheid en –dienstverlening vormt een belangrijke meerwaarde. De zone Meer positioneert zich in de vastgoedmarkt al als een unimodaal logistiek park en richt zich dan ook qua locatie, inrichting en uitrusting op een ander soort bedrijvigheid dan bedrijven die thuishoren op een regionaal bedrijventerrein op kleinstedelijk niveau. Zo vormt dit grensoverschrijdende bedrijventerrein een transportgebied dat een sterke schakel is in de mondiale transport- en distributieketen. Bereikbaarheid van, naar en ook op het terrein is een voorwaarde voor succes. Met de verbeteringen op de ring rond Antwerpen en de verbrede A 16 wordt hier grotendeels al in voorzien.

Zowel vanuit het ruimtelijk orderingsbeleid als vanuit de economische actoren wordt de zone Meer gezien als een locatie voor specifieke bedrijvigheid die kadert in het profiel van het bedrijventerrein als transport- en logistieke zone op (inter)nationaal niveau en niet in ogenschouw genomen als een stedelijk regionaal bedrijventerrein.

Aansluiten bij het stedelijk gebied.

De bedrijven hebben immers een ondersteunde functie voor het kleinstedelijk gebied (tewerkstelling) en vice versa: omdat in de nabijheid van de tewerkstellingsplaats kan gewoond worden, omdat de bereikbaarheid (fiets, openbaar vervoer) vanuit het stedelijk gebied beter georganiseerd kan worden, omdat de horeca en winkelvoorzieningen veelal een meerwaarde hebben voor de werknemers. Rekening houdend met dit uitgangspunt is de aansluiting op het stedelijk weefsel een belangrijke voorwaarde in het weerhouden van mogelijke zoeklocaties.

**Optimaal gebruik van het beschikbare aanbod.**

Het bestaand aanbod in de zones bestemd als bedrijventerrein zijn eerder beperkt, vooral wat betreft de mogelijkheden om deze in te schakelen voor nieuwe bedrijfsontwikkelingen, zoals weergegeven in onderstaand overzicht.

bedrijventerrein	theoretisch aanbod	opmerking	beschikbaar aanbod
De Kluis	3,5 ha	eigendom aanpalende bedrijven, voorbehouden voor eigen uitbreiding	0 ha
Veiling	13,5 ha	grotendeel eigendom Veiling, mogelijks wel voor andere bedrijven bezwaard door reservatiestrook omleidingsweg (gewestplan)	13,5 ha
KMO Minderhout	3,5 ha	eigendom aanpalende bedrijven voorbehouden voor eigen uitbreiding	0 ha
De Ster	2,4 ha	eigendom aanpalend bedrijf, voorbehouden voor eigen uitbreiding	0 ha
TOTAAL	22,9 ha		13,5 ha

Hiermee rekening houdend kan gesteld worden dat 13,5 ha als ontwikkelbaar beschouwd moet worden. Deze zijn evenwel grotendeels in eigendom van de veiling en bezwaard door een reservatiestrook. Verder zijn er nog verspreid ca. 9,4 ha niet gebruikte (delen van) percelen op bedrijventerreinen. Deze kunnen echter moeilijk in ontwikkeling gebracht worden tenzij ten koste van de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bedrijven die ook eigenaar zijn.

In elk geval blijft dit aanbod onvoldoende om aan de ingeschatte behoeften te voldoen.

Bovendien moet opgemerkt worden dat de 'taakstelling' inzake bijkomende bedrijventerreinen, zoals vooropgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het voorzien van bijkomend aanbod aan oppervlakte bestemd als bedrijventerrein betreft. Het theoretische aanbod in reeds bestaande zones voor bedrijvigheid (gewestplan, BPA's) kan dan ook niet beschouwd worden als een invulling van de taakstelling.

Geen bijkomende verkeershinder door vrachtverkeer in het stedelijk gebied.

Hoogstraten moet als kleinstedelijk gebied groeien en verdichten, zowel naar omvang als naar functies. Dit mag echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid van de stad. Bovendien is de verkeersleefbaarheid een belangrijk criterium om al dan niet in een stad te gaan wonen. Nu reeds wordt (vooral) het vrachtverkeer door het stadscentrum als één van de belangrijkste probleempunten ervaren. De ontwikkelingsperspectieven van de verschillende bedrijventerreinen moeten dan ook op hun ontsluitingspotenties afgewogen worden.

Rekening houdend met dit uitgangspunt is het vermijden van doorgaand vrachtverkeer doorheen het stedelijk gebied een belangrijke voorwaarde in het weerhouden van mogelijke zoeklocaties.

Zoveel mogelijk vrijwaren van het buitengebied.

De omgeving van het kleinstedelijk gebied Hoogstraten wordt gekenmerkt door belangrijke openruimtefuncties.

De **Markvallei** vormt duidelijk een grensbepalend element ten oosten van het kleinstedelijk gebied Hoogstraten. Het vallegebied krijgt vanuit de verschillende invalshoeken een hoge waardering en kan dus als sterk structurerend worden beschouwd.

Het **domein de Hees en zijn omgeving** vormt in het zuiden een duidelijk grensbepalend element.

Het domein krijgt voornamelijk vanuit natuur en landschap een hoge waardering. Het domein wordt zowel op Vlaams als op provinciaal niveau als structuurbepalend aangeduid. Het domein kan als sterk structurerend aangeduid worden.

De gebieden ten zuiden en westen van het kleinstedelijk gebied zijn allen gebieden, die globaal gezien

een matige waardering krijgen, maar toch als structurerend worden aangeduid. Het betreft de grote **aaneengesloten landbouwgebieden** in het zuiden, westen en noorden. Rekening houdend met dit uitgangspunt moeten zoeklocaties in/aan de Markvallei, in domein De Hees en in de westelijke aaneengesloten landbouwgebieden (Loenhout/Hoogstraten/Brecht) en deze ten zuiden van het kleinstedelijk gebied (Rijkevorsel/Merksplas) voorkomen worden.

Vanuit deze uitgangspunten werden vier mogelijke zoeklocaties weerhouden:

- uitbreiding aan het bestaande bedrijventerrein De Ster (regionaal bedrijf);
- uitbreiding aan het bestaande (lokale) bedrijventerrein Minderhout;
- invulling bestaande terreinen in KMO-gebied Veiling;
- uitbreiding aan het bestaande bedrijventerrein De Kluis.

Volgende afweging werd gemaakt:

Uitbreiding de Ster ?

- het betreft een bedrijventerrein ingenomen door één regionaal bedrijf;
- de bestaande reserve blijft voorbehouden voor het bestaande bedrijf;
- uitbreiding is nagenoeg niet mogelijk (Markvallei, vallei Bosloop, aaneengesloten landbouwgebied Rijkevorsel/ Merksplas);
- de ontsluiting naar het hoofdwegennet en de regio ten zuiden van Hoogstraten is slecht (doorheen stedelijk gebied). Dit zou ten dele opgelost kunnen worden door een zuidoostelijke omleidingsweg tussen N124 en N14 en verder naar St.-Lenaartseweg om bijkomend vrachtverkeer door het stedelijk gebied te voorkomen. Een noordoostelijke omleiding kan niet (doorheen Markvallei).

De ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden zijn er hoe dan ook te beperkt om voldoende ontwikkelingsruimte te bieden voor bijkomende bedrijven. Het bestaande bedrijf kan blijven en binnen de huidige reserve nog uitbreiden. Een eventuele zuidwestelijke omleidingsweg tussen N124 en N14 kan overwogen worden om dit bedrijf beter te ontsluiten maar moet op lokaal niveau qua ruimtelijke wenselijkheid (versnippering landbouwgebied vs. ontsluiting bedrijfsterrein en zuidoostelijke lob van het stedelijk gebied) en kosten/baten afgewogen worden t.o.v. het verbeteren van de doortocht van de N124 doorheen het stedelijk weefsel.

Uitbreiding lokaal bedrijventerrein Minderhout?

- het betreft een lokaal bedrijventerrein ingenomen door verschillende kleinere bedrijven en de waterzuivering;
- de bestaande reserves zijn sterk versnipperd, eigendom van bestaande bedrijven en grotendeels niet meer te ontsluiten tenzij via terreinen van bestaande bedrijven;
- uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein is nauwelijks mogelijk (ligging t.o.v. Markvallei). Een nieuw bedrijventerrein aan de overzijde van de Meerseweg is niet wenselijk omdat hierbij geen gebruik kan gemaakt worden van de infrastructuur van het bestaande bedrijventerrein, en dit een aantasting is van het westelijk landbouwgebied, op een locatie waar reeds een aanzienlijke investeringsdynamiek inzake serrebedrijven voorkomt.
- de ontsluiting is niet goed omdat in beide richtingen naar het hoofdwegennet en de regio door kernen moet gereden worden (in het noorden Meer, in het zuiden Minderhout en Hoogstraten). Dit zou kunnen opgelost worden door een nieuwe westelijke omleidingsweg omheen Hoogstraten, cfr. het tracé gereserveerd in het gewestplan. Dit is echter niet wenselijk omdat hierdoor het westelijk landbouwgebied wordt versnipperd en een parallel infrastructuur aan de snelweg wordt gecreëerd. Bovendien zou dit bijkomend verkeer doorheen de kern Meer genereren.

Het bestaande bedrijventerrein kan blijven bestaan voor lokale bedrijven. Grootchalige bedrijven zijn er niet wenselijk omwille van hun verkeersgenererend karakter. Uitbreiding is niet wenselijk.

Invulling van de resterende mogelijkheden achter de Veiling?

- het betreft een oppervlakte bestemd als KMO-zone, grotendeels in eigendom van de Veiling, moeilijk ontwikkelbaar omwille van de reservatiestrook voor een omleidingsweg;



- de veiling is vragende partij om deze zone te laten ontwikkelen, o.a. voor kleinschalige bedrijven die de werking van de veiling ondersteunen;
- behoud van de veiling is belangrijk voor de ondersteuning van de landbouwbedrijvigheid in de regio;
- deze zone is vrij goed gesitueerd t.o.v. het hoofdwegennet en de zuidelijke regio, voorzover de ontsluiting naar de St.-Lenaartseweg wordt voorzien (niet via de veiling en door het stedelijk en niet via de Heuvelstraat waar veel bewoning is). De ontsluiting via de Hinnenboomstraat past in de visie op de regionale ontsluiting van Hoogstraten en de wegenselectie in de structuurplannen. Ook de ontsluiting van de Veiling kan deels via dit bedrijventerrein verlopen. Een verbetering van de aansluiting St.-Lenaartseweg/L. De Konincklaan is wenselijk om het moeilijke bestaande kruispunt te omzeilen.
- deze zone sluit aan op het bestaande bedrijventerrein en ligt in de nabijheid van de Vrijheid (centrale stedelijke as);
- de oppervlakte is beperkt. Verdere uitbreiding is niet mogelijk (ingesloten tussen veiling, woonstraten en bestaand bedrijventerrein De Kluis).

De invulling wordt voorzien en voorbehouden voor lokale bedrijven, uitbreiding van de veiling en voor grootschalige kleinhandel. De beschikbare oppervlakte is hiervoor voldoende. De reservatiestrook doorheen het bedrijventerrein zal opgeheven worden. Tussen St-Lenaartseweg en L. De Konincklaan wordt een nieuwe sluiting voorzien op het tracé van de reservatiestrook in het gewestplan. Deze ingreep is beperkt in lengte en het tracé sluit aan bij het stedelijk gebied.

Uitbreiding van De Kluis?

- het betreft een uitbreiding van een bestaand regionaal bedrijventerrein. Een uitbreiding in zuidelijk richting (overzijde St.-Lenaartseweg) is niet mogelijk (domein de Heers, geen gebruik van de infrastructuur van het bestaande bedrijventerrein). Een uitbreiding in westelijke richting (overzijde Hinnenboomstraat) is niet wenselijk (geen gebruik van de infrastructuur van het bestaande bedrijventerrein, aansnijding aaneengesloten landbouwgebied, sluit niet compact aan op het stedelijk weefsel). Een uitbreiding in noordelijke richting is het meest wenselijk (gebruik van infrastructuur van bestaande bedrijventerrein mogelijk, compact aansluitend op bestaande bedrijventerrein en voorziene ontwikkeling achter Veiling). Deze Loenhoutseweg is grensstellend. Ten noorden van de Loenhoutseweg zou uitbreiding een aantasting zijn van een groot aaneengesloten landbouwgebied en in aanzienlijke mate bezwaard worden door het waterwingebied. Uitbreiding tussen het bestaande bedrijventerrein en de Loenhoutseweg levert een oppervlakte die als voldoende wordt beschouwd om de behoeften voor regionale bedrijven op lange termijn op te vangen.
- alhoewel de zone tussen bestaand bedrijventerrein en Loenhoutseweg reeds onder druk staat van de bestaande bedrijvigheid (reeds uitbreidingen in deze zone), zullen voor de ontwikkeling van de uitbreiding gronden ingenomen moeten worden van een aantal landbouwbedrijfsvoeringen;
- een deel van de zone wordt bezwaard door een beschermingszone voor waterwingebied;
- de Raamloop loopt doorheen de uitbreidingszone. Deze loop is belangrijk voor de waterhuishouding in het gebied.
- de zone ligt goed ontsloten t.o.v. het hoofdwegennet. Hierbij moet er geen verkeer doorheen het stedelijk gebied.
- de zone kan onafhankelijk van de ontwikkelingen achter de veiling ontwikkeld en ontsloten worden, maar ligt er toch vlakbij. In de tussenliggende Heuvelstraat zijn evenwel heel wat woningen waarvoor de leefbaarheid gegarandeerd moet blijven.

Vanwege de ligging en de ontsluiting van het bedrijventerrein de Kluis wordt er gekozen om de ontwikkeling voor regionale bedrijventerrein te koppelen aan het bestaande terrein De Kluis. Een verdere ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein is nodig, het aansnijden van de open ruimte voor het opvangen van deze ontwikkeling dient echter met de nodige waakzaamheid te gebeuren. Hierbij moet voldoende oog zijn voor een zo efficiënt mogelijk ruimtegebruik op het bedrijventerrein.



In het Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplan wordt enkel (de uitbreiding van) het regionale bedrijventerrein De Kluis opgenomen. De gemeente werkt via een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan de noodzakelijke herbestemmingen en inrichtingsvoorschriften uit voor het lokaal bedrijventerrein annex kleinhandelszone achter de veiling.

Wijzigingen / aanvullingen t.o.v. de voorbereidende fase

In de voorbereidende fase werd reeds vastgesteld dat de uitbreiding van het bedrijventerrein een aanzienlijke impact zou kunnen hebben op de leefbaarheid van de plaatselijke landbouwbedrijvigheid. Daarom werd nader overleg en onderzoek hieromtrent uitgevoerd.

Naar aanleiding van de bevindingen uit deze voorbereidende fase werd een eerste verkennend onderzoek uitgevoerd door ARCADIS Gedas m.b.t. de landbouwstructuur in het deelgebied De Kluis, waar de uitbreiding van het bedrijventerrein werd voorgesteld. Hieromtrent werden toen reeds gesprekken gevoerd met de landbouwbedrijven in het gebied.

Kort nadien heeft het provinciebestuur van Antwerpen samen met de stad Hoogstraten, het initiatief genomen om de mogelijke gevolgen voor de landbouw onder de loep te nemen. Deze opdracht werd toevertrouwd aan de Vlaamse Landmaatschappij. Meteen werd ook de vraag gesteld welke begeleidende maatregelen voorzien kunnen worden voor de landbouw in het gebied, en vooral voor de landbouwers die er wonen en werken. Hiertoe werd een uitgebreide enquêtering georganiseerd. De betrokken landbouwers werden meermaals gehoord via gesprekken op het bedrijf, overleg en een bijkomende zitdag. De resultaten van deze bevraging werden verwerkt in een rapport. Tevens is daarbij een overzicht weergegeven van de begeleidende maatregelen die voorzien worden. Per landbouwbedrijf is een overzicht gemaakt van de belangrijkste aandachtspunten en bedrijfskenmerken. Ook de aandachtspunten die aangebracht werden door de landbouwer werden weergegeven. Samen met de landbouweconomische evaluatie en de achtergrond van het juridisch en beleidskader, werden deze aandachtspunten geëvalueerd. Het resultaat hiervan is weergegeven in de verschillende scenario's voor begeleidende maatregelen. Dit werd ook vooraf teruggekoppeld met de betrokken landbouwers. Hierbij moet gesteld worden dat de meeste landbouwers een bedrijfsverplaatsing en/of grondruil, of zelfs onteigening verkiezen boven een integratie van de landbouwzetel in het bedrijventerrein.

Op basis van dit onderzoek en overleg werden de mogelijkheden om deze begeleidende maatregelen te vertalen in het RUP De Kluis onderzocht. Ook dit werd door de beleidsverantwoordelijken van provincie en stad Hoogstraten afgetoetst bij de betrokken landbouwers. Op basis van de resultaten van deze gesprekken werd voorliggend RUP uitgewerkt.

Ondertussen werd door de provincie een vraag gesteld aan de bevoegde minister voor het oprichten van een lokale grond databank.

N.a.v. verdere gedetailleerde ruimtelijke analyse en ontwerpend onderzoek wordt in het PRUP De Kluis 55 ha als bijkomend te ontwikkelen bedrijventerrein vastgesteld. Dit benadert de vooropgestelde taakstelling.

3. BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

Kaart 1: PRUP De Kluis - bestaande feitelijke toestand: topografische kaart

Kaart 2: PRUP De Kluis - bestaande feitelijke toestand: luchtfoto

Kaart 3: PRUP De Kluis - bestaande feitelijke toestand: kadasterplan

Kaart 4: PRUP De Kluis - bestaande feitelijke toestand: watertoets

Kaart 5: PRUP De Kluis - bestaande juridische toestand: gewestplan

Kaart 6: PRUP De Kluis - bestaande juridische toestand: algemeen

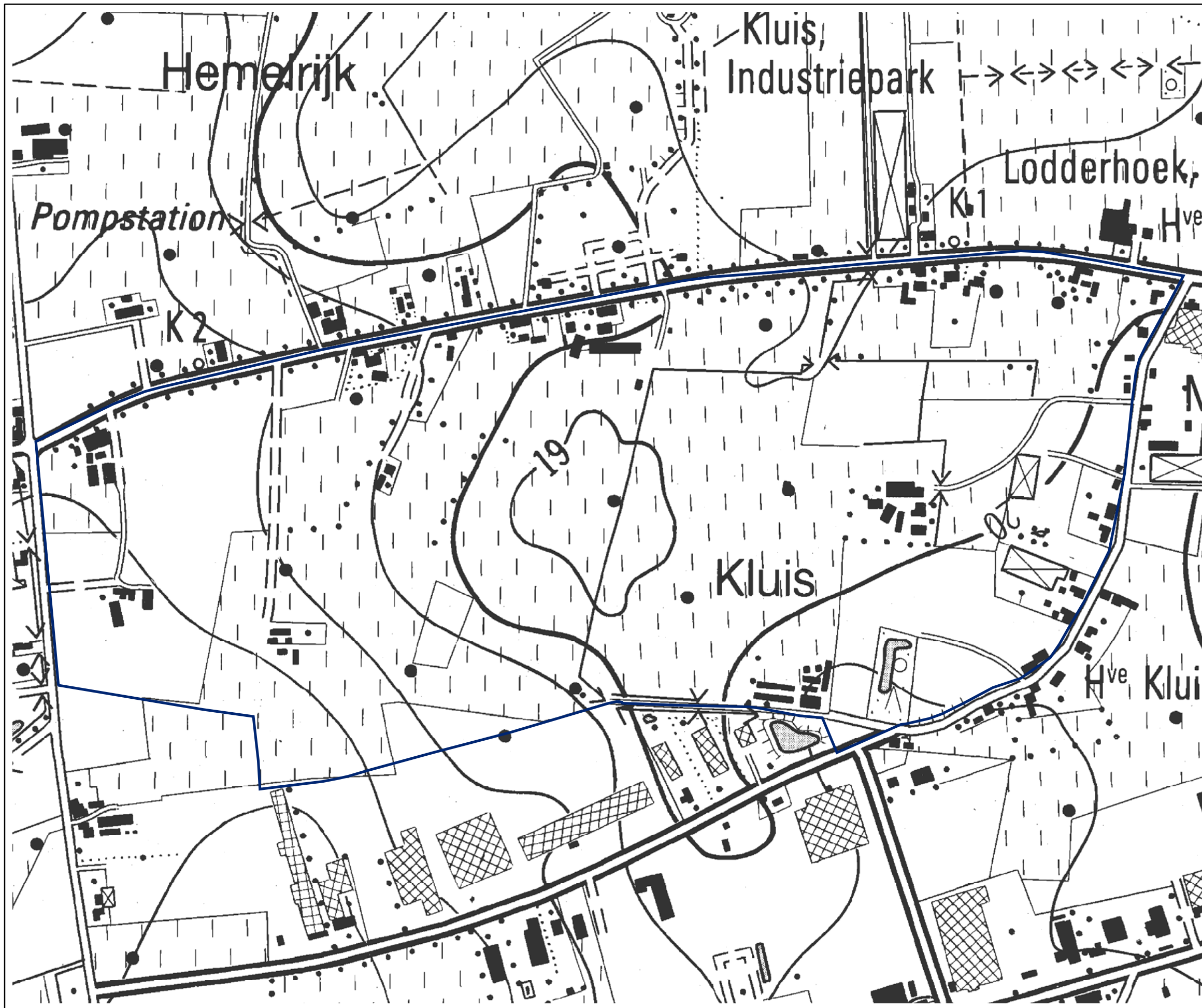
opmerking:

Het verordenend grafisch plan is opgemaakt op basis van de beschikbare kadasterkaarten, niet op basis van een opmetingsplan.



Bij interpretatie van de weergave van de begrenzing van het verordenend grafisch plan op topografische kaart, luchtfoto, gewestplan,... dient rekening gehouden te worden met mogelijke afwijkingen omwille van dit gebruik van kadasterkaarten voor het grafisch plan en omwille van het inzoomen op een schaal die niet overeenkomt met de eigenlijke schaal van topografische kaarten en luchtfoto's.

In navolgende tabel wordt een overzicht gegeven van de bestaande juridische toestand.

Type Plan	binnen het plangebied of grenstellend		
Gewestplan(nen)	Gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977)		
Ruimtelijke Uitvoeringsplannen	Gemeentelijk RUP nr 17 "De Meiren - Heuvelstraat" op 22/05/2006 def. vastgesteld door de gemeenteraad, 13/06/2006 goedgekeurd door de provincie, 10/10/2006 verschenen in BS		
Gebieden met recht van voorkoop	Toepassing Vlaamse Wooncode: inventaris leegstand en verkrotting		
Beschermingszones grondwaterwinningen	Beschermingszone 3 (MB 29/06/2001)		
Onbevaarbare waterlopen Klasse	Raamloop – waterloopnr 4.11.1 - 3 ^{de} categorie		
Risicozones overstromingen	Omgeving Raamloop met uitloper naar het westen en zuidoosten		
Voet- en buurtwegen	Zie plan		
Rooilijnplan	Rooi- en onteigeningsplan 'Hinnenboomstraat' MB 06/02/1986 (gerealiseerd)		
Stedenbouwkundige vergunningen	231.685(3)/G	16/08/1988	uitbreiden van een bestaand bedrijfsgebouw en bureelgebouw
	3084761	22/02/1999	regulariseren van een LPG-tank van 2500l
	175.947	18/09/1989	bouwen van een opslagloods bij een bestaand transportbedrijf
	175.947(9)	05/07/1993	uitbreiden van een bestaand bedrijf met opslagloods
	396090	01/03/1999	bouwen van een stockagehal en 2 half-open stockagehallen
	380.084(2)	28/10/2002	Verbouwen van een woonhuis
	380.084(1)	11/06/2001	Verbouwen en uitbreiden van een bestaand woonhuis
	380.084	29/06/1998	Verbouwen van een bestaande woning
	183.219(1)/C	4/03/1980	Bouwen van een woonhuis
	462.216	23/06/2003	Regularisatie renovatie en verbeteringswerken aan tweewoonst
	61.163/C	15/06/1967	Bouwen van een landhuis
	200.573	15/12/1980	Verbouwen van een bestaande woning
	406.151(3)	12/07/2004	Plaatsen van een steenstrip voor de verfraaiing van de gevel
	406.151(1)/M	13/11/2000	Verbouwen van een woning (regularisatie)
	2005.81	13/06/2005	Slopen van een woning en 3 stallen, 2 bergingen en een schuur
	418.975	19/06/2000	Verbouwen van een boerderij en slopen van een gebouw
	386.444(1)	1/12/1997	Het verbouwen van een bedrijfswoning en het bouwen van een biggenstal bij een bestaand agrarisch bedrijf
	11.749/C	31/05/1963	Bouwen van een premiewoning
	3652791	9/08/1999	Verbouwen van een woonhuis
	337.303	21/03/1994	Het bouwen van een woonhuis met garage



Legende:

-  gemeentegrens
-  afbakening PRUP

PRUP De Kluis

Kaart 1: bestaande feitelijke toestand: topografische kaart



Bron: OC- GIS Vlaanderen
NGI - Topografische kaart

Projectw.: PPE
Tekenaar: TCA
juni 2005
Projectnr.: 4163
4163_krt_081A.mxd
Schaal: 1/5 000





Legende:

-  gemeentegrens
-  afbakening PRUP

PRUP De Kluis

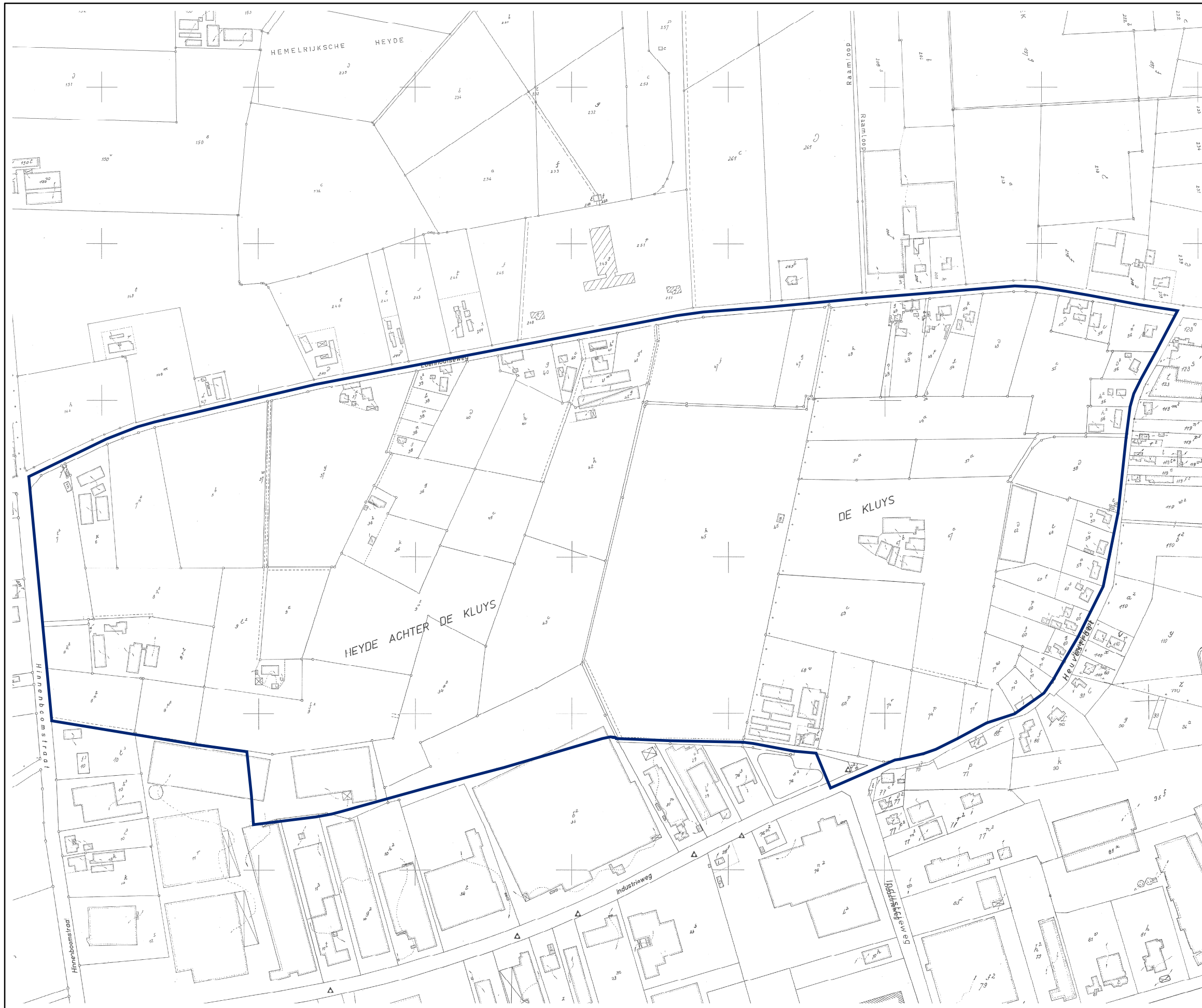
Kaart 2: bestaande feitelijke
toestand: luchtfoto

Bron: OC- GIS Vlaanderen
gemeente Hoogstraten -
provincie Antwerpen - Orthofoto 2003



Projectw.: PPE
Tekenaar: TCA
oktober 2005
Projectnr.: 4163
4163_krt_095B.mxd
Schaal: 1/5 000





Legende:
 □ gemeentegrens
 ■ afbakening PRUP

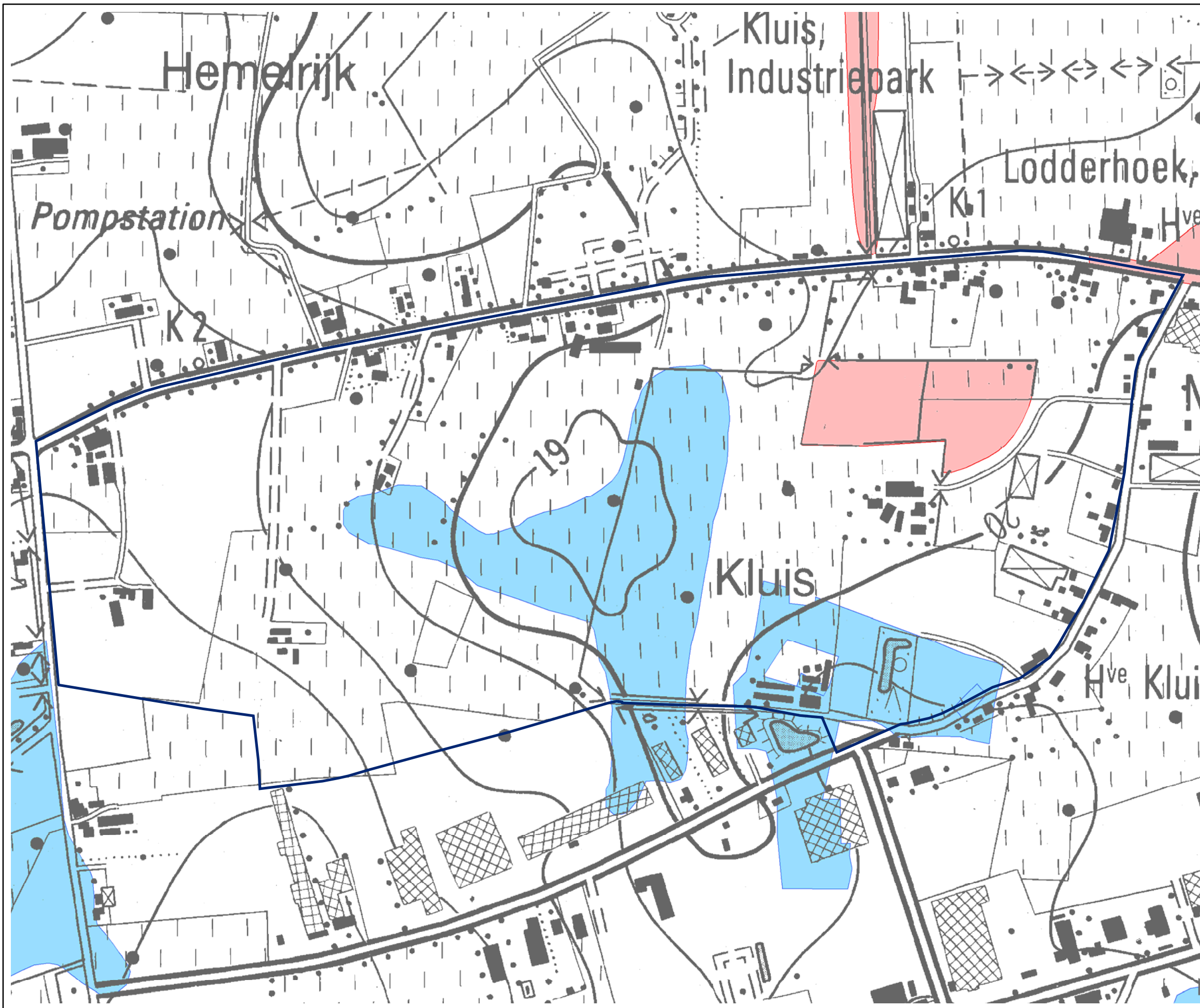
PRUP De Kluis
 Kaart 3: bestaande feitelijke
 toestand: kadasterplan

Bron: OC- GIS Vlaanderen
 Kadscan2



Projectw.: PPE
 Tekenaar: TCA
 juni 2005
 Projectnr.: 4163
 4163_krt_109A.mxd
 Schaal: 1/5 000





Legende:

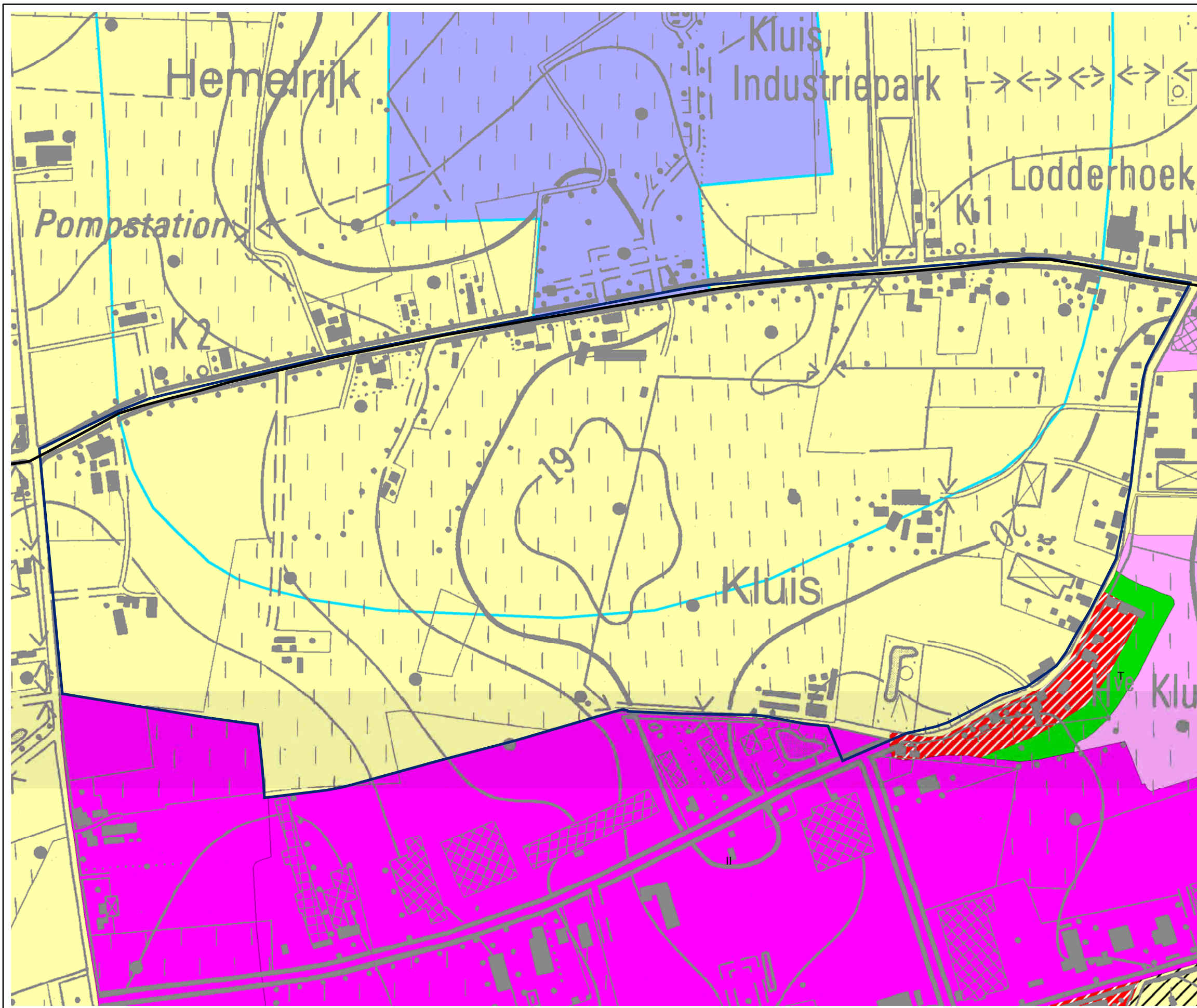
- gemeentegrens
- afbakening PRUP
- recent overstroemd gebied
- overstroombaar vanuit waterloop

PRUP De Kluis
 Kaart 4: bestaande feitelijke
 toestand: watertoets



Bron: OC- GIS Vlaanderen
 NGI - Topografische kaart
 provincie Antwerpen - ROG (2006) en
 NOG (cd 26/09/2002)

Projectw.: PPE
 Tekenaar: TCA
 november 2006
 Projectnr.: 4163
 4163_krt_072B.mxd
 Schaal: 1/5 000





Legende

-  gemeentegrens
-  afbakening PRUP

PRUP De Kluis

Kaart 5: bestaande juridische
toestand: gewestplan

Bron: OC- GIS Vlaanderen
NGI - Topografische kaart
AROHM - Gewestplan versie 2002



Projectw.: PPE
Tekenaar: TCA
juni 2005
Projectnr.: 4163
4163_krt_088A.mxd
Schaal: 1/5 000





5603/C	6/11/1962	Het bouwen van een woonhuis
462.217	23/06/2003	Regulariseren van het uitbreiden van een woonhuis
125.905(1)/C	12/06/1980	Het bouwen van woonhuis + renoveren varkensstal + afbreken woning en deel stal
290.618 (1)/G	1/10/1990	Het herbouwen van een woonhuis bij een bestaand landbouwbedrijf
460.433	19/05/2003	Regulariseren van het verbouwen en uitbreiden van een zonevreemde woning
37.200/C	9/06/1965	Bouwen van een premiewoning
48.127/C	12/05/1966	Bouwen van een woning
34.192/C	17/03/1965	Bouwen van een premiewoning
11114/C	31/05/1963	Bouwen van een premiewoning
36.200/C	5/05/1965	Bouwen van een woonhuis
47.290/C	20/04/1966	Bouwen van een premiewoning
72.707/C	4/07/1968	Bouwen van een premiewoning
Afd. 1 sectie F nr. 55 E		Volgens kadaster in gebruik genomen 1875-1899: vermoedelijk vergund
Afd. 1 sectie F nr. 54 K		Volgens kadaster in gebruik genomen 1952: vermoedelijk vergund
Afd. 1 sectie F nr. 49 M		Volgens kadaster in gebruik genomen 1850-1874: vermoedelijk vergund
Afd. 1 sectie F nr. 49 G		Volgens kadaster in gebruik genomen 1850-1874: vermoedelijk vergund
Afd. 1 sectie F nr. 40 G		Volgens kadaster in gebruik genomen voor 1850 vermoedelijk vergund
Afd. 1 sectie F nr. 6 K		Volgens kadaster in gebruik genomen 1947: vermoedelijk vergund
Afd. 1 sectie F nr. 39 T2		Volgens kadaster in gebruik genomen 1960: vermoedelijk vergund
Afd. 1 sectie F nr. 8 R2		Volgens kadaster in gebruik genomen 1955: vermoedelijk vergund
Afd. 1 sectie F nr. 71 S		Volgens kadaster in gebruik genomen voor 1850: vermoedelijk vergund

4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEGRENZING VAN HET GEBIED

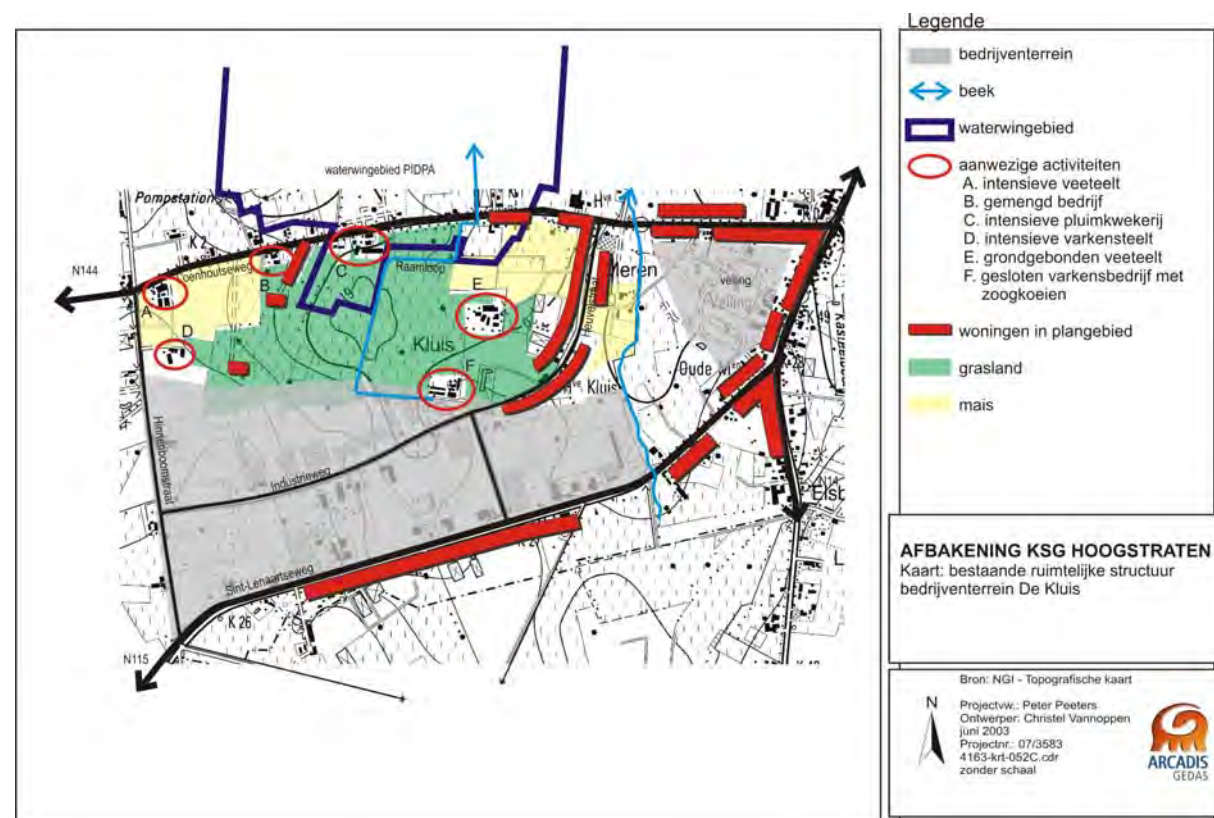
Dit PRUP behelst enkel de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein. Het bestaande zuidelijk gelegen bedrijventerrein is reeds volledig ontwikkeld en wordt niet opgenomen. De grenzen van het PRUP De Kluis worden bepaald door:

- de bestaande rooilijn van de Hinnenboomstraat;
- de grens van het zuidelijk gelegen bestaande 'industriegebied' zoals gezoneerd in het gewestplan;
- de Heuvelstraat, de bebouwing aan de westzijde wordt opgenomen in het PRUP teneinde een kwalitatieve overgang met het nieuwe bedrijventerrein te bewerkstelligen;
- de as van de Loenhoutseweg t.o.v. waarvan een goedgekeurd rooilijnplan wordt uitgezet in het bestemmingsplan.

De bestaande ruimtelijke structuur wordt bepaald door volgende componenten:

- het reeds bestaande bedrijventerrein De Kluis;
- de landbouwactiviteiten in het plangebied;
- de bestaande woningen in het plangebied;
- de raamloop en beschermingszone voor het waterwingebied.

Figuur 2: bestaande ruimtelijke structuur



Aansluitend bestaand bedrijventerrein

Het aansluitende bedrijventerrein De Kluis is op het moment een gemengd bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein komen naast grote industriële bedrijven (in uiteenlopende bedrijfstakken), kleine ambachtelijke bedrijven, handel, garagebedrijven, bedrijven die aan de agrarische sector zijn verbonden en vervoer- en distributiebedrijven voor. De kleinere bedrijven (ambacht, handel,

garagebedrijven...) zijn voornamelijk terug te vinden aan de rand van het bedrijventerrein. Voornamelijk langs St.-Lenaartseweg en Hinnenboomstraat. De grotere bedrijven zijn in het centrale deel gelegen van het bedrijventerrein, langs Industrieweg. Een aantal bedrijven in het bestaande industriegebied zijn (vergund) uitgebreid tot in het plangebied

Het bedrijventerrein wordt langs alle aangrenzende straten ontsloten. De voornaamste is de Loenhoutseweg (N144), welke het bedrijventerrein ontsluit naar de E19. Maar ook de andere wegen zijn van belang. St.-Lenaartseweg (N115) ontsluit het bedrijventerrein richting Brecht, maar geeft ook een ontsluiting naar de Lodewijk de Konincklaan (N14), welke het bedrijventerrein verbindt in het zuiden met Rijkevorsel en Malle en via het noorden naar de N124, richting Turnhout. Deze laatste ontsluiting zorgt voor heel wat verkeersoverlast in de dorpskern van Hoogstraten.

De interne ontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt via de Industrieweg. De voorziene uitbreiding kan enkel nog ter hoogte van het kruispunt met de Heuvelstraat op deze Industrieweg ontsloten worden.

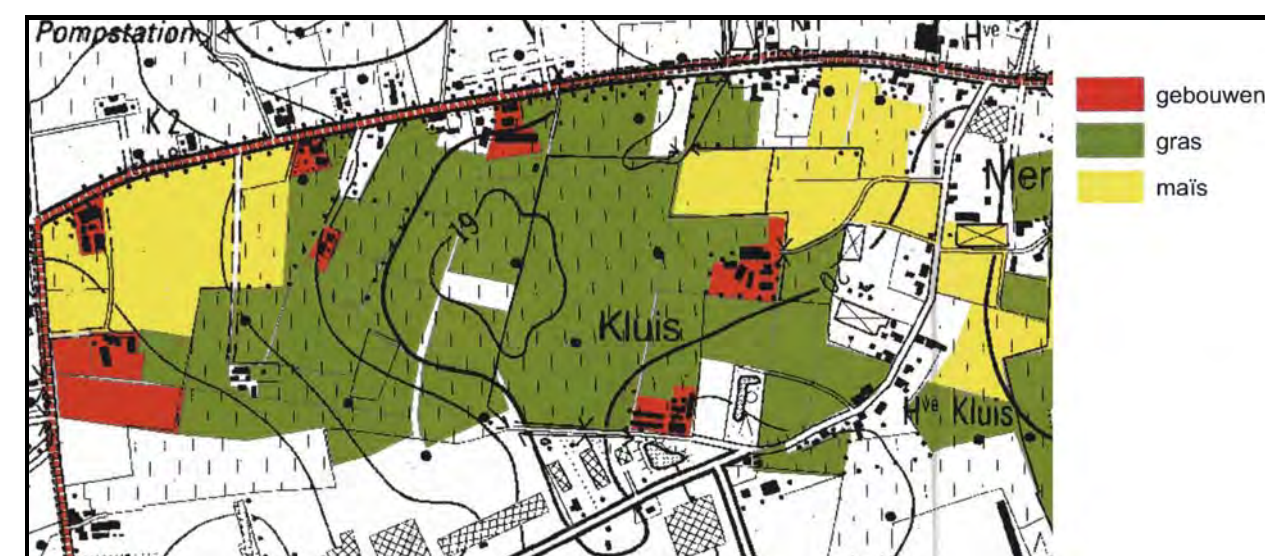
De landbouwactiviteiten in het plangebied

Het gebied wordt grotendeels gebruikt door de landbouw. Hoogstraten ligt dan ook in een regio waar de landbouw zeer performant en belangrijk is.

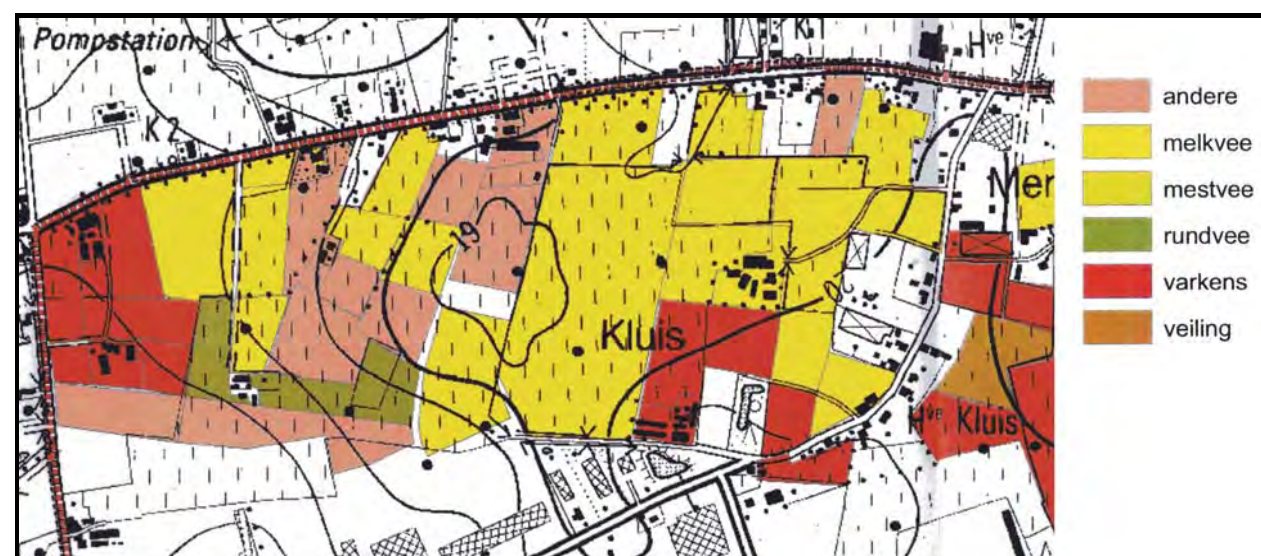
Door de VLM werd in opdracht van het provinciebestuur een onderzoek gevoerd naar het landbouwgebruik in het plangebied en de toekomstperspectieven van de landbouwers. Op basis hiervan werden de wensen en mogelijkheden inzake uitdoving, grondruil en bedrijfsherlocalisatie onderzocht.

Een groot deel van het gebied betreft gronden (in eigendom of pacht) van landbouwers waarvan de landbouwbedrijfszetel zich buiten het plangebied bevindt. In het plangebied liggen echter ook een zestal landbouwbedrijfszetels. Hiervan zijn er twee te beschouwen als uitdovende landbouwbedrijfsvoeringen. De overige vier zijn grotendeels grondloze intensieve vee- of pluimveebedrijven.

Figuur 3: landbouwteelten in het plangebied



bron: VLM 30/06/2004

Figuur 4: aard van de landbouwbedrijven


bron: VLM 30/06/2004

Bestaande woningen

In maar vooral aan de rand van het plangebied bevinden zich heel wat bestaande (vergunde) woningen: kleine concentraties langsheen de Loenhoutseweg, een kleine concentratie en één nog dieper gelegen woning langsheen een insteekweg vanuit de Loenhoutseweg en een welhaast aaneengesloten lint langsheen de Heuvelstraat. Daarnaast zijn er ook de landbouwbedrijfswoningen. Tussen de woningen liggen her en der nog kleinere percelen. Deze kunnen niet zomaar op een zinvolle manier in de ontwikkeling van het bedrijventerrein ingeschakeld worden.

De Raamloop loopt centraal doorheen het plangebied. Door de lagere ligging staan een aantal gronden rond de Raamloop bij momenten onder water.

Het noordelijk deel van het plangebied ligt in een beschermingszone voor drinkwaterwinning. Hier gelden beperkingen teneinde contaminatie van het drinkwater te voorkomen.

De zone ligt ingesloten tussen het bestaande bedrijventerrein, de Loenhoutseweg, de Heuvelstraat, De St.-Lenaertseweg en de Hinneboomstraat. Deze zone beslaat een totale bruto oppervlakte van ca. 72 ha. Deze zone kan echter niet helemaal benut worden voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. Iets meer dan 3 ha is reeds in gebruik door uitbreidingen van aanpalende bedrijven. Ongeveer 6 ha zijn bebouwde woonkavels. Bovendien blijven een aantal percelen moeilijk te incorporeren in de terreinontwikkeling omdat ze ingesloten liggen tussen bestaande woonkavels.

Uiteindelijk komt ca. 61 ha (bruto) in aanmerking om als bedrijventerrein ontwikkeld te worden, waarvan ook een gedeelte zal ingenomen worden door buffering, wegenis,.... Iets meer dan 10 ha hiervan ligt in de beschermingszone voor waterwingebied, van waaruit beperkingen gelden t.o.v. de aard van de bedrijfsprocessen (producten). Bovendien moet op het bedrijventerrein zelf ruimte voorzien worden voor een afdoende groenbuffer t.o.v. de omgeving.

5. VISIE, DOELSTELLINGEN EN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Een bijkomend aanbod aan bedrijventerrein levert bijkomende tewerkstelling. Dit is de doelstelling van het plan. Op dat vlak ligt het bedrijventerrein ook goed:

- sluit aan op het bestaande bedrijventerrein;
- ligt vlakbij het stedelijk gebied, met voorzieningen, diensten, horeca die mee profiteren van het bijkomend aantal werknemers;

- is toch te ontsluiten naar het hogere wegennet zonder dat bijkomend vrachtverkeer doorheen de kern wordt gejaagd.

Volgende doelstellingen staan voorop:

1. het bedrijventerrein is bedoeld voor regionale bedrijven. Voornamelijk producerende bedrijven van regionaal belang. Kleinere transportbedrijven kunnen er zich ook vestigen. Grootschalige transport- en/of distributiebedrijven horen thuis op de transportzone te Meer. In de zone van het waterwingebied worden bij voorkeur, vanwege de randvoorwaarden die worden opgelegd in de beschermingszone 3, geen producerende bedrijven opgericht.
2. het bedrijventerrein ontwikkelt zich complementair aan de andere (voorzien) bedrijventerreinen in de omgeving
 - er worden, vanwege de nabijheid van de transport- en distributiezone te Meer en het extensief ruimtegebruik van dergelijke bedrijven, geen grootschalige internationale transport- en distributieactiviteiten aangetrokken. De transportzone van Meer wordt in het provinciale structuurplan reeds gesuggereerd als een specifiek regionaal bedrijventerrein dat zich, in relatie met de ontwikkelingen in Nederland, ontwikkelt als een transport- en distributiezone (logistieke zone). De zone Meer overstijgt het niveau van het kleinstedelijk gebied en daarom wordt een ontwikkeling als een poort op Vlaams niveau voorgesteld. De Kluis wordt ontwikkeld als een gemengd regionaal bedrijventerrein, met uitzondering van grootschalige nieuwe transport- en distributiegerichte bedrijven. Dit wil zeggen dergelijke grootschalige transport- en distributiegerichte bedrijven zich dienen te vestigen op het bedrijventerrein van Meer en dat alle andere bedrijven zich dienen te vestigen op het bedrijventerrein de Kluis.
 - op het bedrijventerrein worden geen mestverwerkingsbedrijven voorzien. Voor mestverwerkingsbedrijven is immers een specifiek bedrijventerrein gezoned nabij de kern van Meer (BPA Meirberg). Bovendien zouden mestverwerkingsbedrijven in het gemengd regionaal bedrijventerrein omwille van hygiënische redenen bepaalde andere bedrijfsactiviteiten teveel kunnen beperken;
 - de behoefte aan kantoren (louter kantoorfunctie) en grootschalige kleinhandel (als hoofdfunctie) wordt elders in het kleinstedelijk gebied opgevangen om de oppervlakte maximaal voor bedrijvigheid te kunnen gebruiken
3. in het bedrijventerrein worden geen serrebedrijven of nieuwe agrarische bedrijven toegelaten omdat deze thuishoren in de landbouwgebieden, zoals voorzien in de ruimtebalans van het RSV en RSP Antwerpen;
4. het bedrijventerrein moet met aandacht voor intensief ruimtegebruik worden ingericht (bouwen in de hoogte, tegen elkaar bouwen, gemeenschappelijk gebruik van functies...). Er wordt voorzien in een grootschalig weefsel met regionale bedrijven in de noordelijke uitbreidingszone van de Kluis. Hier werd rekening gehouden met koppeling van bedrijfsgebouwen, bundeling van parkeerplaatsen,... Ook het gedeelte in beschermingszone van het *waterwingebied* wordt mee ontwikkeld als bedrijventerrein. Afhankelijk van de beperkingen die worden opgelegd vanuit de beschermingszone van het waterwingebied kunnen er voorwaarden opgelegd worden naar de aard van bedrijvigheid. Deze beperkingen zullen worden opgenomen in de voorschriften van het RUP voor de uitbreiding van het bedrijventerrein De Kluis. Naast bedrijven kunnen er ook mogelijkheden onderzocht worden voor de aanleg van blusvijvers, openbaar groen, weiland, langzaam verkeersverbinding...
5. er moet voldoende aandacht gaan naar de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein, vooral t.o.v. de Loenhoutseweg (toegangsas tot het stedelijk gebied). De voorkeur gaat hier eerder naar beeldbepalende gebouwen die als een poort van het stedelijk gebied kunnen dienst doen. Op de andere plaatsen wordt veel belang gehecht aan de landschappelijke inkleding van het bedrijventerrein door kwalitatieve inkleding t.o.v. de omgevende wegen. Ook de beeldkwaliteit op het bedrijventerrein zelf is van belang. De *bestaande beek* binnen het uitbreidingsgebied (Raamloop) kan als kwalitatieve groene linten in het bedrijventerrein ontwikkeld worden. Deze

beek kan aan de basis liggen voor de ontwikkeling van openbaar groen binnen het bedrijventerrein.

6. geen ontsluiting via de Loenhoutseweg. Prioritair via bestaand bedrijventerrein (Industrieweg). In de uitbreidingszone kan ook een nieuw aan te leggen ontsluiting onderzocht worden via Hinnenboomstraat. Een ontsluiting via de Loenhoutseweg werd in de voorbereidende fase als mogelijke optie uitgesloten omwille van de woonomgevingskwaliteit en om sluipverkeer van vrachtwagens doorheen het stedelijk gebied te ontmoedigen.
De leefbaarheid van de bestaande leefbare landbouwbedrijven worden zoveel mogelijk behouden. (zie ook verder bij “duidelijkheid en begeleidende maatregelen voor de landbouw”);
7. een voldoende woonomgevingskwaliteit van omgevende woningen wordt gegarandeerd.
Behouden van bestaande *bebouwing langs Heuvelstraat*. De leefkwaliteit behouden in dit woonlint door doorgaand verkeer te mijden en het lint voldoende te bufferen naar de omliggende bedrijven.
Behouden van de bestaande *bebouwing langs Loenhoutseweg*. De leefkwaliteit behouden door de woonconcentraties voldoende te bufferen ten aanzien van het te ontwikkelen bedrijventerrein.
Aanleggen van voldoende *voet- en fietsverbindingen* zodat een optimale samenhang met het woonweefsel wordt verkregen.
8. bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein moet er voldoende aandacht besteedt worden aan de waterbeheersing omwille van de mogelijke impact op aanpalende gronden. In het kader van het *integraal waterbeheer* kunnen er bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein maatregelen worden opgelegd voor een vertraagde afvoer van het regenwater (vb. aanleg waterbuffer, groendaken, kleinschalige verhardingen...).

Om de ontwikkeling van het bedrijventerrein te optimaliseren en op een kwalitatieve manier in te passen in de omgeving worden volgende uitgangspunten vooropgesteld.

Ontsluiting via Hinnenboomstraat

Het bedrijventerrein wordt – via het bestaande bedrijventerrein - ontsloten naar de St.-Lenaertseweg en naar de Hinnenboomstraat. Hiermee kan bestaande infrastructuur optimaal benut worden en wordt bijkomende verkeerhinder op de Loenhoutseweg vermeden.

Zo wordt ook sluip(vracht)verkeer door de stadskern ontmoedigd. Bovendien versterkt deze ontsluiting het idee van de zuidwestelijke omleidingsweg, waardoor het verkeer in de regio niet meer door de stad moet, wat uiteindelijk het stedelijk functioneren ten goede komt.

Intensief ruimtegebruik

Er wordt gestreefd naar een intensief ruimtegebruik. Dit wordt opgelegd in de voorschriften o.a. door strikte minimale en hoge maximale bouwhoogtes (stimuleren bouwen in meerdere lagen), door verbod van bedrijfswoningen op het gelijkvloers en door hoge bebouwingscoëfficiënten (waarbij parkings voor personeel en bezoekers niet worden meegerekend). Daarnaast zullen in de verkoopsakten voorwaarden ingeschreven worden, o.a. een terugkooprecht, om optimaal gebruik van het terrein te garanderen.

Een intensief ruimtegebruik betekent ook meer tewerkstelling per ha.

Kwalitatief beeld van het bedrijventerrein

Het bedrijventerrein moet zowel t.o.v. de omgeving als op zichzelf een kwalitatief beeld hebben. Er wordt een landschapsbuffer voorzien t.o.v. de Hinnenboomstraat/Loenhoutseweg. Dit is immers een belangrijke invalsweg naar de stad. Ook worden meer representatieve functies langsheen de Loenhoutseweg toegelaten, weliswaar met hoge eisen inzake architecturale kwaliteit. Ter hoogte van deze weggedeelten is geen groenbuffer t.o.v. de Loenhoutseweg nodig, voorzover de stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit van de bedrijfsbebouwing er groot is. Daarmee worden de beperkingen van de beschermingszone van het waterwingebied en het streven naar een kwalitatief beeld bij het binnenkomen van het stedelijk gebied met elkaar verzoend. Een hoge beeldwaarde langsheen de invalswegen straalt ook af op het imago van heel het stedelijk gebied.

Ook op het bedrijventerrein zelf wordt een hoge beeldwaarde nagestreefd. Vooral het openbaar domein zal een groen beeld hebben met lanen en een groene as voor langzaam verkeer. Bedrijventerreinen met een hoge beeldkwaliteit trekken immers hoogwaardige bedrijven aan, met een hoge tewerkstellingsgraad.

Integraal waterbeheer

De Raamloop slingert doorheen het bedrijventerrein. Deze blijft als waterloop behouden, want is belangrijk voor de waterhuishouding. Door deze waterloop in te bedden als groene as met een parkachtige aanleg rond een gemeenschappelijke waterbuffer, verhoogt niet enkel de beeldwaarde van het bedrijventerrein, maar worden ook plekken gecreëerd waar werknemers kunnen verpozen, en bekomt men een aangenaam fiets- en wandelroute die aansluiting geeft op de openbaarvervoershalte en de voorziene nieuwe fietspaden langsheen de Loenhoutseweg. Hierdoor wordt het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer gestimuleerd en wordt de samenhang met de centrumvoorzieningen in de kern versterkt.

Om wateroverlast te voorkomen worden de strengste normen inzake waterbuffering opgelegd.

Rechtszekerheid voor bestaande bebouwing en behoud van de woonkwaliteit

De bestaande woningen bevinden zich aan de rand van het gebied en hypotheekeren de ontwikkeling van een bedrijventerrein niet. Enkel twee woningen die diep in het plangebied liggen, zullen moeten verdwijnen. De andere woningen kunnen blijven. Om rechtszekerheid te creëren worden ze opgenomen in een bestemming als woongebied. De tuinen blijven behouden. Diepe tuinen worden opgenomen als tuinzone welke een overgang vormen tussen (de buffer van) het bedrijventerrein en het woongebied.

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein worden maatregelen opgelegd om de woonkwaliteit te garanderen, o.a. door groene buffers aan te leggen en de ontsluiting zo te organiseren dat er geen doorgaand verkeer vanuit het bedrijventerrein door de woonstraten wordt gecreëerd.

Overeenkomstig de milieureglementering zullen hinderende bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand moeten blijven, ook al situeren ze zich in het regionaal bedrijventerrein. Bovendien kunnen steeds bijkomende voorwaarden in de milieuvergunningen opgenomen worden (bv. m.b.t. lichthinder), teneinde de leefomgevingskwaliteit te garanderen.

M.b.t. bedrijven die een gevaar kunnen inhouden voor de veiligheid (de zgn. SEVESO-bedrijven), zal over de verenigbaarheid advies gevraagd worden aan de bevoegde administratie inzake veiligheidsrapportering van de Vlaamse overheid .

Restpercelen tussen de bestaande woningen, en landbouwbedrijfswoningen waar de landbouwactiviteit zal geherlocaliseerd worden, worden voor bewoning ingeschakeld. Deze percelen zijn moeilijk in het bedrijventerrein te incorporeren. Daar en boven is het op deze schaal beter van een duidelijke ruimtelijke indeling te hebben tussen bedrijven enerzijds en woonclusters anderzijds. Zo kan de woonkwaliteit in de clusters blijvend gegarandeerd worden.

De woningen langsheen de Loenhoutseweg vormen duidelijk afgebakende kleine verspreid liggende clusters. Er was nooit een beeld van een woonstraat, temeer ook gelet op de tegenoverliggende openruimte. De ingetekende buffering, de diepe tuinzone en de tegenoverliggende open ruimte garanderen er in voldoende mate de woonkwaliteit, zodat tussenliggend bedrijfsontwikkeling toegelaten kan worden.

In de Heuvelstraat overheerst tot nog toe het beeld van een landelijke woonstraat. Het woonkarakter (smal straatprofiel met aan beide zijden woningen) is belangrijk om ook in de toekomst de woonomgevingskwaliteit te garanderen. Daarom moet voorkomen worden dat zich tussen de woningen bedrijven gaan ontwikkelen. Tussenliggende bedrijven zouden de woonkwaliteit in het gedrang brengen. De overzijde van de Heuvelstraat is opgenomen in het goedgekeurde gemeentelijk RUP De Meiren waar voor de woningen dezelfde stedenbouwkundige voorschriften worden voorgesteld. Ook in dit gemeentelijk RUP worden enkele open percelen tussen de woningen opgevuld met woningen en niet met bedrijven.

Afstemming met de beschermingszone voor waterwingebied

Een deel van het plangebied ligt in een beschermingszone voor drinkwaterwinning. Hier gelden beperkingen teneinde accidentele contaminatie van het drinkwater te voorkomen. In de voorschriften worden bedrijven uitgesloten die niet verenigbaar zijn met de beschermingszone. Hierover zal telkens advies ingewonnen worden van de bevoegde instantie (PIDPA). Tegelijkertijd worden evenwel de mogelijkheden qua toegelaten activiteiten verruimd naar dienstverlenende bedrijven of gemeenschappelijke voorzieningen die het functioneren van het bedrijventerrein ondersteunen. Zo kan ook dit deel van het bedrijventerrein ten volle benut worden binnen de beperkingen van de beschermingszone.

Duidelijkheid en begeleidende maatregelen voor de landbouw

Er is reeds jaren een speculatieve druk op het gebied. Aanpalende industriële bedrijven hebben in het zuiden van het plangebied reeds uitbreidingen gerealiseerd. Met dit planinitiatief is er eindelijk duidelijkheid omtrent de ontwikkelingsmogelijkheden.

De uitbreiding van het bedrijventerrein zal evenwel gepaard gaan met inname van landbouwgebied. Aan de hand van een studie van de VLM – die ondertussen in opdracht van het provinciebestuur en in nauw overleg met de betrokken landbouwers werd uitgevoerd – bleek dat door middel van grondruil de leefbaarheid van de betrokken landbouwbedrijven kan gevrijwaard blijven. Enkel voor de intensieve veeteelt bedrijven dient een bedrijfsherlocalisatie zich aan.

Het opnemen van een landbouwbedrijf midden het bedrijventerrein, wordt door een meerderheid van de betrokken landbouwbedrijven ook als een achteruitgang gezien. De ingeslotenheid in het bedrijventerrein maken uitbreiding van het landbouwbedrijf en nieuwe investeringen moeilijk. In dat opzicht wordt vanuit de betrokken landbouwers eerder geopteerd voor een onmiddellijke verplaatsing van het bedrijf zodat ruime toekomstkansen kunnen gewaarborgd worden. Om een landbouwbedrijfsverplaatsing op korte termijn mogelijk te maken, is het noodzakelijke de landbouwbedrijven volledig op te nemen in het bedrijventerrein, zodat de ontwikkelaar van het bedrijventerrein ze kan opnemen in het onteigeningsplan.

Enkel één landbouwbedrijfsleider, die geen opvolger heeft, kan zich vinden in een uitdoofscenario. Deze bedrijfszetel werd dan ook opgenomen in een agrarische bestemming met nabestemming industrie.

Voor alle landbouwbedrijven kan in overleg met de gemeente en de ontwikkelaar van het bedrijventerrein gezocht worden naar begeleidende maatregelen door middel van onteigening, grondruil of herlocalisatie. De provincie heeft in het kader hiervan een vraag gesteld aan de bevoegde minister voor het oprichten van een lokale grondenbank.

In navolgende figuur is een inrichtingsschets opgenomen waarin deze uitgangspunten zijn verwerkt.

Figuur 5: inrichtingsschets De Kluis

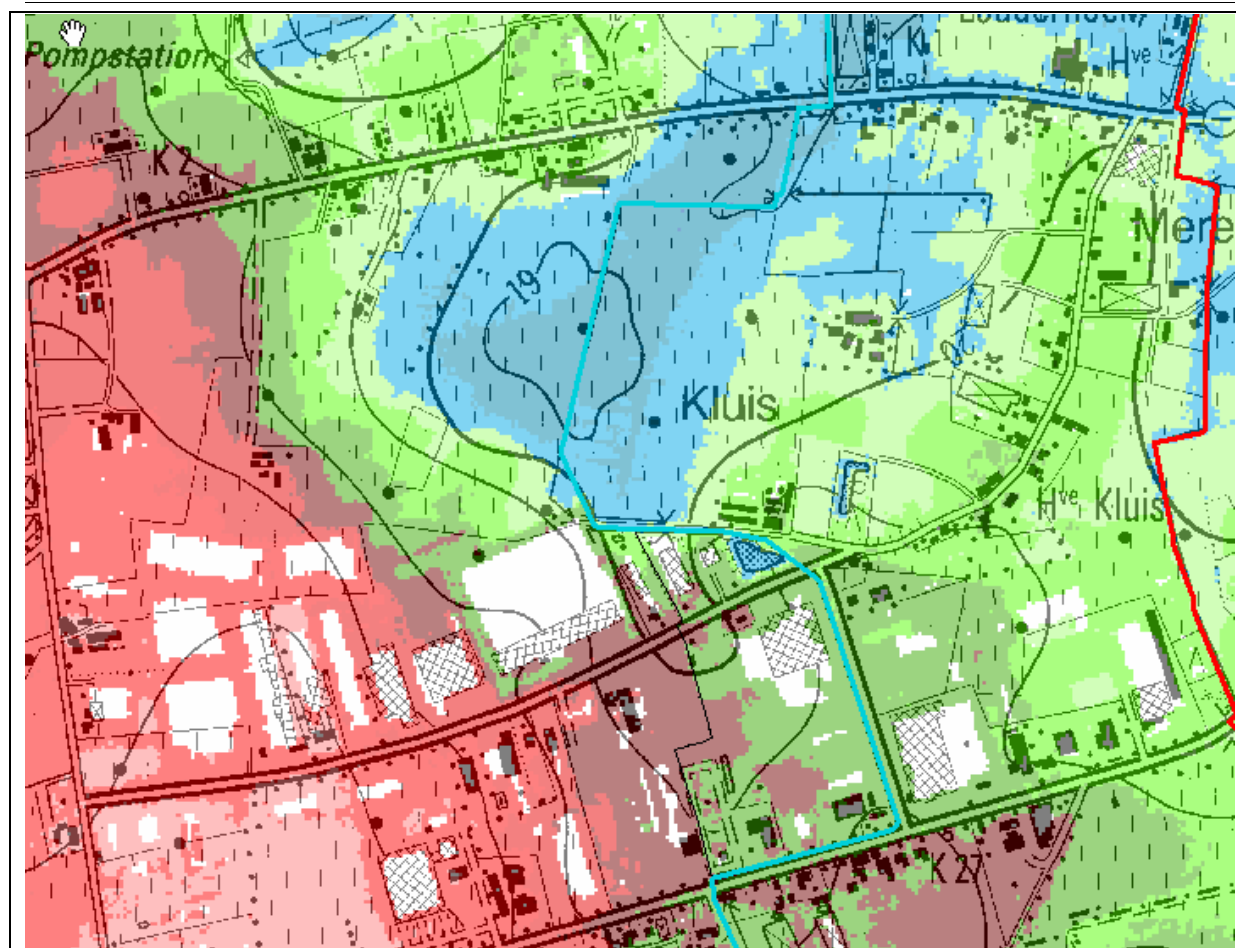


6. ELEMENTEN VOOR DE WATERTOETS

Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen enerzijds waterbeheersingsmaatregelen als compensatie van het natuurlijk waterbufferend vermogen van de Raamloop (verlies door ophoging) en anderzijds waterbeheersingsmaatregelen voor de buffering van afstromend hemelwater (run-off van daken en verhardingen).

Het RUP De Kluis wordt doorkruist door de Raamloop (2^{de} categorie). Op de meest recente ROG-kaart wordt een recent overtroemd gebied weergegeven ten noorden van hoeve De Kluis.

Indien we het DHM-Vlaanderen (Digitaal Hoogtemodel met puntgegevens om de 25m² en een gemiddelde fout van 7cm) in beschouwing nemen, dan zien we dat deze zone relatief hoger gelegen is dan de omliggende zones. Dit is een aanwijzing dat het onwaarschijnlijk is dat hier water vanuit de Raamloop overstroomd is.



Figuur 6: Topografie op basis van het DHM-Vlaanderen

hoe donkerder de kleur hoe hoger. Ter hoogte van het studiegebied variëren de peilen tussen 18.50 en 24 m TAW. In het blauw wordt de Raamloop weergegeven. (bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap – departement LIN – administratie AWZ en administratie AMINAL – Afdeling Water, verspreid door AGIV (2001-2004))

Op de risicokaart overstromingen, die in september werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering in het kader van de verzekering tegen overstromingen, is bovenvermelde overstromingszone echter niet ingekleurd. Volgens deze kaart is er binnen het RUP dus geen enkele zone met risico voor overstromingen. De Risicokaart is een combinatie van de ROG-kaart (recente overstromingsgebieden) en de MOG-kaart (gemodelleerde overstromingsgebieden). Recentere kaarten zijn momenteel niet beschikbaar. Het is dus onduidelijk of de Raamloop nu buiten zijn oevers treedt bij hevige neerslag (overtopping waterloop), of dat de zone die weergegeven staat op de ROG-kaart iomwille van een andere reden ingekleurd staat op de ROG-kaart. Mogelijkheden zijn

- Stagnerend water van oppervlakkige afvoer richting de Raamloop;
- Hoge waterstanden/kwel;
- Kunstmatige oorzaak;
- ...

De oppervlakte van de ROG zone bedraagt ongeveer 2,8 ha. Indien we er al van uitgaan dat in deze zone water heeft gestaan, is het onwaarschijnlijk, gelet op de topografie, dat een waterdiepte van meer dan 35 cm gemiddeld bereikt werd. Dit zou dan een watervolume van ongeveer 9800 m³ water zijn. Op basis van de beschikbare gegevens zou men dus kunnen stellen dat een buffervolume van ongeveer 10.000 m³ voorzien moet worden voor natuurlijke buffering vanuit het watersysteem.

Buffervolume voor afvloeiend hemelwater industriegebied

Niet alle hemelwater dat valt ter hoogte van het industriegebied zal hergebruikt kunnen worden of kunnen infiltreren in de ondergrond. Er zal dus eveneens een zone voorzien moeten worden voor de aanleg van een bufferbekken dat via een vertraagde afvoer in verbinding wordt gesteld met de Raamloop. De Provinciale Dienst Waterlopen stelt de volgende normen op voor het studiegebied:

- een buffercapaciteit van 340 m³/ha verharde oppervlakte
- een lozingscapaciteit van 5 l/s/ha aangesloten verharde oppervlakte

Voor de berekening van het benodigde buffervolume tellen we ook het bestaande industriegebied mee, aangezien het bestaande bufferbekken hier zeker niet voldoet aan de huidige normen. We gaan er hier wel van uit dat het hemelwater dat afgevoerd wordt van het bestaande terrein ook werkelijk naar het te bouwen bufferbekken afgevoerd kan worden.

Bestaand terrein (gegevens van IOK)

Totale oppervlakte: 53.5 ha (A)

Oppervlakte wegenis: 1400 m * 10 m = 14.000 m² (1.4 ha) (B)

Verharde perceelsoppervlakte: 41.68 ha (78 % van totale opp.) (C)

Totale verharde oppervlakte bestaand terrein: B + C = 43.08 ha

Uitbreiding

Totale oppervlakte (overgenomen van aangepast PRUP): 54.39 ha (A)

Oppervlakte wegenis: 1800 m * 10 m = 18.000 m² (1.8 ha) (B)

Verharde perceelsoppervlakte: 42.38 ha (78 % van totale opp.) (C)

Totale verharde oppervlakte bestaand terrein: B + C = 44.18 ha

Dit betekent dat de totale verharde oppervlakte van het bestaande terrein en de uitbreiding 87.26 ha bedraagt. Voor de berekening van het te voorziene buffervolume houden we geen rekening met het voorzien van waterdoorlatende verhardingen, eventuele groendaken, hergebruik van water, aanleg van blusvijvers Men zou dus in werkelijkheid eigenlijk met een kleinere oppervlakte kunnen rekenen.

Resultaten

Rekening houdende met bovenstaande gegevens bekomen we een totale *afvoerende* verharde oppervlakte van 87.26 ha. Dit levert een **te bufferen volume op van 29.700 m³** en een **lozingscapaciteit van 440 l/s**. Het duurt bijgevolg ongeveer 19 uur om een vol bekken te ledigen.

In de hydrologische studie wordt een te bufferen volume van 29.700 m³ berekend. Dit doet zowel dienst voor het bestaande bedrijventerrein (ten zuiden van het plangebied) als de voorziene ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein in het plangebied. Dit moet een off line bekken zijn (losgekoppeld van de Raamloop, enkel vertraagde afvoer naar Raamloop). De berekening is te beschouwen als een worst-casescenario (geen rekening gehouden met maatregelen als infiltratie hergebruik van waterdoorlatende verhardingen, hergebruik water, ...)

Een snel nazicht van enkele geologische boringen ter hoogte van het studiegebied leert dat in de bovenste 15 meter een afwisseling van fijn zand met een weinig leem of klei wordt aangetroffen (Zand complex van de Kempen).

Op basis van een aantal peilbuizen in de nabijheid van het studiegebied (en naast de Katelijnebeek gelegen) kunnen we afleiden dat het grondwater afhankelijk van het seizoen en de hoeveelheid neerslag gedurende een jaar, varieert tussen 16.00 en 19.50 m TAW (zie bijlage 2). In principe zullen ter hoogte van de Raamloop deze grondwaterstanden wat lager zijn aangezien de Raamloop een drainerende werking zal hebben. Bij zware langdurige neerslagperiodes zullen de laagst gelegen gronden echter wel drassig kunnen zijn.

Op basis van zowel de ondergrond als de grondwatertafel kunnen we besluiten dat (gedeeltelijke) infiltratie (afhankelijk van het seizoen/jaar) mogelijk zou moeten zijn in het studiegebied. In overleg met de waterwinningsmaatschappij Pidpa kan dus best bekeken worden om het bufferbekken te voorzien van een waterdoorlatende bodem.



Bij toepassing van de Vlarementering zou infiltratie van run-offwater geen probleem mogen opleveren voor de nabijgelegen drinkwaterwinning.

Impact op het RUP

De hydrologische studie wees op een te bufferen volume op de waterloop van max. 10.000 m³ en 30.000 m³ benodigde buffercapaciteit voor hemelwater voor bestaande bedrijventerrein 'de Kluis' en de uitbreiding ervan in voorliggend RUP.

Hierbij werd uitgegaan van

- | | |
|--|--|
| - totale oppervlakte uitbreidign bedrijventerrein (ontwerp PRUP) | 54,39 ha |
| - oppervlakte wegenis | 1,8 ha |
| - verharde perceelsoppervlakte oppervlakte) | 42,38 ha (78% van de totale oppervlakte) |
| - verhardten oppervlakte aanpalend bestaand terrein | 44,18 ha |

Opgelegde buffercapaciteit van 340m³/ha verharde oppervlakte en lozingscapaciteit van 5l/ha/s aangesloten oppervlakte.

Bij concrete vergunningsaanvraag voor de aanleg moet een hercalculatie gebeuren o.a. rekening houdend met de uit te geven oppervlakte, het niveau van ophogingen, enz. .

Er moet geen concrete zone(s) voor waterbuffering vastgelegd worden in het PRUP. De voorschriften van het PRUP laten toe dat waterbufferingsmaatregelen voorzien worden in de zone 'waterloop - groene as' en de zone 'regionaal bedrijventerrein'.

De groene as wordt best behouden, maar kan op sommige plaatsen smaller en op andere plaatsen breder zijn (meer ruimte voor waterbuffering op lager gelegen gedeelten). In de toelichting bij de voorschriften is te benadrukken dat deze prioritair voor waterbuffering wordt ingezet i.p.v. de rest van het bedrijventerrein.

Het te bufferen volume wordt niet gekwantificeerd in de voorschriften. Nader studiewerk ifv een concreet inrichtings- en verkavelingsplan kan immers tot andere resultaten leiden. De capaciteitsnorm van 340 m³/ha wordt opgenomen in de voorschriften als minimum. Voor het lozingsdebiet wordt 5l/ha/s opgenomen als maximum in de toelichting bij de voorschriften.

In afwijking van de Vlaamse stedenbouw moeten geen maatregelen op het niveau van individuele bedrijfspcelen opgelegd worden als er maatregelen op het niveau van het heel het bedrijventerrein gerealiseerd worden. Deze zijn beter gesitueerd en effectiever.

7. MAATREGELEN EN ACTIES TER REALISATIE

- voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein zal een onteigeningsplan opgemaakt worden door de terreinontwikkelaar. Daarbij wordt op hetzelfde ogenblik de waarde van het eigendom bepaald aan marktconforme prijzen.
De beheerder gaat na in hoeverre verwerving in der minne mogelijk is, of de toepassing van de onteigening noodzakelijk is, en in hoeverre gronden tijdelijk in gebruik gegeven kunnen worden voor landbouwers in het plangebied. Hierbij zal rekening gehouden moeten worden met de noodwendigheden voor de realisatie van het bedrijventerreinen.
- er wordt gewerkt aan het oprichten van een lokale grondenbank t.b.v. de grondruil en bedrijfsherlocalisaties van de landbouwbedrijven. Een vraag tot oprichting van dergelijke grondenbank is reeds aan de bevoegde minister overgemaakt.
- om tot een kwalitatief, duurzaam en intensief ruimtegebruik te komen moet de terreinbeheerder van het bedrijventerrein rekening houden met de bepalingen van dit RUP in het uitgiftebeleid, en in de verkoopsakten o.a. een terugkooprecht inschrijven, overeenkomstig de wet op de economische expansie, als ook bv. verplichtingen inzake groenaanleg.
- de realisatie van de fiets-/voetgangersontsluiting, de maatregelen inzake gemeenschappelijke voorzieningen voor waterberging, de beplanting van het openbaar domein (laanbeplanting, groene as) en de inrichting van de buffers moet gebeuren bij de aanleg van het eigenlijke bedrijventerrein door de terreinontwikkelaar;
- de terreinontwikkelaar dient een motiveringsnota op te maken bij de aanleg van de bufferbekkens met betrekking tot de juiste locatie en de oppervlakte;
- de realisatie van het fietspad langs de Loenhoutseweg en de herinrichting van het kruispunt Loenhoutseweg/Hinnenboomstraat is voorzien door de wegbeheerder. De voorbereidende studies en deels al noodzakelijke onteigeningen zijn momenteel lopende.
- Afdeling Monumenten en Landschappen geeft aan dat voor het kleinstedelijk gebied Hoogstraten geweten is dat er zich waardevol archeologisch materiaal bevindt. Slechts een fractie van dit erfgoed is gekend. Om een zicht te krijgen op de aard en omvang van mogelijk aanwezige archeologische vindplaatsen is het aangewezen een vlakdekkend evaluerend vooronderzoek uit te voeren. Dit kan gekoppeld worden aan effectieve realisaties, zoals bv. de realisatie van het bedrijventerrein. Van zodra onderzoek het nodige aan het licht heeft gebracht, mag het eventuele bodemarchief aangetast worden.
Daarom zou op het te ontwikkelen areaal een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd moeten worden om potentieel waardevolle zones te identificeren, voorafgaand aan de ontwikkeling, de inrichting, bebouwing of afgraving. Op die zones die na vooronderzoek als archeologisch waardevol worden weerhouden en behoud in situ niet kan gerealiseerd worden, zullen preventieve archeologische opgravingen worden uitgevoerd.
- dit PRUP sluit aan op het gemeentelijk RUP De Meiren-Heuvelstraat. Inhoudelijk zijn beide RUP's op elkaar afgestemd.

8. RUIMTEBALANS

Bestemming	Huidige oppervlakte conform gewestplan	Nieuwe oppervlakte conform PRUP	Vershil
Woongebied	0 ha	5.85 ha	5.85 ha
Tuin	0 ha	2.53 ha	2.53 ha
Bedrijventerrein / Industriegebied	5.98 ha	61.32 ha	55.34 ha
Agrarisch gebied	65.19 ha	0 ha	-65.19 ha
Openbare wegenis	0 ha	1.47 ha	1.47 ha
Totaal:	71.17 ha	71.17 ha	

9. TOELICHTING BIJ HET GRAFISCH PLAN

Op het grafisch plan zijn de verschillende bestemmingszones weergegeven. Aan elk van deze zones zijn specifieke voorschriften gekoppeld (zie volgend punt).

Dit grafisch plan is opgemaakt op basis van de meest recente beschikbare digitale kadasterkaarten (01/01/2001).

Er is zoveel mogelijk gestreefd om – daar waar de beoogde doelstellingen en de goede ruimtelijke ordening het toelieten – de grenzen van bestemmingszones te laten samenvallen met de kadastrale perceelsgrenzen.

Bij interpretatie van het grafisch plan moet echter rekening gehouden worden met volgende specifieke zonegrenzen:

- agrarisch gebied met nabestemming regionaal bedrijventerrein:
de zuidwestelijke zonegrenzen worden bepaald door (het verlengde van) de gevels van de achterste stal;
- overdruk beschermingszone voor waterwingebied:
vastgelegd overeenkomstig de afbakening van de beschermingszone 3, vastgesteld bij MB 29/06/2001;
- bijzonder woongebied:
vastgelegd op de perceelsgrenzen, met uitzondering van
 - perceel 37x: het bestaande landbouwerf afgebakend door een bomerij (zie ook bemating op het plan)
 - percelen 49p, 49m, 48p, 54l: een diepte van 50 m vanaf de (nieuwe rooilijn) (zie ook bemating op het plan)
 - perceel 50d: verbindingslijn tussen hoekpunten van de achterste perceelsgrenzen van percelen 59d en 56h2;
 - percelen 60t en 60f: verbindingslijn tussen hoekpunten van de achterste perceelsgrenzen van percelen 71v en 60s;
- waterloop - groene as:
25 m (2 x 12,5m) omheen de as van de waterloop
- openbare wegenis:
vastgelegd volgens het rooilijnplan 'Hinnenboomstraat' MB 06/02/1986 (ontworpen rooilijn op 9 m uit de as van de rijweg m.u.v. afschuining aan de bestaande bebouwing)






10. TOELICHTING BIJ VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

	Toelichting bij verordenend voorschrift	Essentiële aspecten	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>GRB</p>	<p>Het gebied heeft als bestemming gemengd regionaal bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein worden geen mestverwerkingsbedrijven of louter kantoren aangetrokken. Hiervoor worden elders in de gemeente locaties gecreëerd. Er worden geen nieuwe agrarische of serrebedrijven toegelaten. Het bedrijventerrein wordt complementair aan de transportzone Meer, het lokaal bedrijventerrein en het bedrijventerrein voor mestverwerking ontwikkeld. In het regionaal bedrijventerrein De Kluis zijn enkel kleinere transportbedrijven toegelaten (eerder regionale actieradius). Per bedrijf zijn één bedrijfswoning, ruimten voor complementaire functies (administratie, researchfaciliteiten, demonstratieruimten, sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, verpozingsruimte,...), technische ruimten, enz.) en voorzieningen inzake milieuhygiëne, waterbeheersing, veiligheid,... horende bij het bedrijf toegelaten voor zover hun oppervlakte ondergeschikt is aan de eigenlijke hoofdactiviteit van het bedrijf.</p> <p>Delen van het bedrijventerrein kunnen ingenomen worden voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dienstverlening aan bedrijven. Hiermee worden de zgn. business to business activiteiten bedoeld die de werking van de andere bedrijven ondersteunt: laboratoria, bankagentschappen voor bedrijfsbankieren, bedrijfs- of personeelsadministratie, onderhoud van gebouwen en materieel, beveiliging en bewaking, ... - bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen voor het bedrijventerrein en de andere bedrijven. Bedoeld wordt bedrijven die ruimte aanbieden die anders door bedrijven zelf voorzien dient te worden. Hiermee wordt ingespeeld op de tendens van 'outsourcing' van bepaalde activiteiten en ruimtes, bijvoorbeeld storage, serverruimte, bedrijfsrestaurant, vergaderaccomodatie,... Ook bedrijfsverzamelgebouwen vallen onder deze noemer. - openbare nutsvoorzieningen: het betreft kleinschalige electriciteitskabinen, kabinen voor telecommunicatie, zendmasten, retentiebekken, ... - gemeenschappelijke uitrusting zoals blusvijvers, parkeervoorzieningen, picknickruimte,... i.f.v. de bedrijven op het bedrijventerrein. <p>Deze kunnen evenwel slechts een ondergeschikte deel van het bedrijventerrein beslaan. Omwille van de beschermingszone voor het waterwingebied worden activiteiten die niet verenigbaar zijn met deze bescherming. Hieromtrent zal bij elke vergunningsaanvraag in deze deelzone advies gevraagd worden aan de bevoegde instantie (PIDPA). Het verdient aanbeveling dienstverlening aan bedrijven, bedrijven met meer representatieve functies (toonzalen), bedrijven die gemeenschappelijke voorzieningen aanbieden, en gemeenschappelijke uitrusting vooral in deze zone te voorzien.</p> <p>Om het regionaal karakter van het bedrijventerrein te verzekeren, wordt gekozen voor grotere percelen.</p> <p>Voor percelen met bedrijfsverzamelgebouwen en percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen geldt de verplichte minimale perceelsgrootte niet, omdat deze functies reeds inspelen op een intensief ruimtegebruik. Ook voor percelen met bestaande bedrijfsgebouwen en 'restpercelen' ten gevolge van de inrichting van het bedrijventerrein kan uitzondering gemaakt worden.</p> <p>Er wordt gestreefd naar een zorgvuldig ruimtegebruik en tegelijkertijd een kwalitatieve inpassing in de omgeving. In functie daarvan worden in de voorschriften inrichtings- en beheersprincipes ingeschreven m.b.t. :</p> <ul style="list-style-type: none"> - plaatsing van de gebouwen (zo veel mogelijk gekoppeld, zo groot mogelijke terreinbenutting, doch minimale afstanden t.o.v. andere functies in de omgeving) 	<p>regionaal bedrijventerrein, complementair aan specifieke bedrijfslocaties elders in de gemeente</p> <p>regionaal karakter van het bedrijventerrein</p> <p>zuinig ruimtegebruik</p> <p>garantie voldoende woonomgevingskwaliteit</p> <p>beeldkwaliteit van het bedrijventerrein</p> <p>aandacht voor waterbeheersing</p> <p>geen ontsluiting via Loenhoutseweg of Heuvelstraat</p>	<p>Opgeheven voorschriften</p> <p>KB dd. 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Gewestplan Turnhout KB 30.09.1977:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Agrarisch gebied - Waterwingebied - Industrie II <p>art 4.01 Regionaal bedrijventerrein</p> <p>§1 Dit gebied is bestemd voor een bedrijventerrein van regionaal belang, en de hierbij horende verharde of groene openbare ruimten, groenbuffers en gemeenschappelijke voorzieningen.</p> <p>Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met één van de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - productie, verwerking en/of recyclage van goederen; - bouwnijverheid; - onderzoeks- & ontwikkelingsactiviteiten; - bedrijven met als hoofdfunctie transport- en distributie met een max. perceelsoppervlakte van 5.000 m² op het bestemmingsplan, volgende hoofdactiviteiten toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> - representatieve functies met uitzondering van loketfuncties en kleinhandel <p>Het doel is om in deze deelzone bedrijven met overwegend open gevels aan te trekken omdat de beeldwaarde en perceptie t.o.v. de Loenhoutseweg en het bijzonder woongebied belangrijk is.</p> <ul style="list-style-type: none"> - dienstverlening aan bedrijven. <p>Naast bedrijfspercelen voor voornoemde bedrijven kunnen in ondergeschikte orde delen van het bedrijventerrein ingenomen worden door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein; - openbare nutsvoorzieningen en gemeenschappelijke uitrusting van het bedrijventerrein <p>Volgende activiteiten zijn NIET toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - louter kantoren; - louter kleinhandel; - agrarische bedrijven (land-, tuin- of bosbouw, veeteelt of serrebedrijven); - mestverwerkingsbedrijven - bijkomend worden in de beschermingszone voor waterwingebied, aangeduid met een zwarte arcering () op het bestemmingsplan, activiteiten uitgesloten die omwille van milieuhygiëne niet verenigbaar zijn met de beschermingszone voor waterwinning. <p>Op de bedrijfspercelen zijn ondergeschikt aan de hoofdfunctie volgende nevenactiviteiten toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - één bedrijfswoning per bedrijf, geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximaal volume van 1000 m³, of 1250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin; - ruimten voor functies complementair aan de hoofdactiviteit van het bedrijf. <p>De vloeroppervlakte dient evenwel beperkt te blijven tot maximum 40% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie.</p> <p>§2 Inrichting</p> <p>Percelering</p> <p>De minimale perceeloppervlakte per bedrijf bedraagt 5.000 m² per perceel voor vrijstaande bedrijven.</p> <p>Uitzonderingen zijn toegestaan voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone en percelen t.b.v. de uitbreiding van deze bedrijven - percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen; - een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere oppervlakte krijgen.




<p>- min. bebouwingsindex : 2/3 van het perceel bebouwd of verhard t.b.v. de eigenlijke bedrijfsactiviteiten (enkel de verharding voor personenwagens (personeel, bezoekers) wordt niet meegeteld. Verhardingen voor circuleren en parkeren van vrachtwagens, voor buitenopslag enz. wél aangezien deze integraal deel uitmaken van en kenmerkend zijn voor de eigenlijke bedrijfsactiviteit).</p> <p>- verbod om de bedrijfswoning gelijkvloers in te richten om overmatig grondgebruik te voorkomen en bouwen in meerder bouwlagen te stimuleren. Woonruimte en parkings kunnen evenwel op- of onder de eigenlijke bedrijfsgebouwen voorzien worden.</p> <p>- bouwhoogte (een minimale bouwhoogte om bouwen in meerdere lagen te bewerkstelligen en mogelijkheid tot hoge maximale bouwhoogtes om bedrijfsprocessen in etages te kunnen organiseren, doch mits voldoende afstand t.o.v. omgevende functies);</p> <p>- parkeren moet zoveel mogelijk op gemeenschappelijke parkings gebeuren, om onderbenutting van parkeervoorzieningen (per bedrijf) te voorkomen.</p> <p>Om tot een kwalitatief, intensief en duurzaam ruimtegebruik te komen van het regionaal bedrijventerrein zal de terreinbeheerder, welke instaat voor de verkoop van de bedrijfspcelen, o.a. een terugkooprecht, een verplichting tot groenaanleg,... opnemen in de verkoopakte.</p> <p>Er wordt gestreefd naar een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen. Vooral t.o.v. de Loenhoutseweg (de toegangsas tot het stedelijk gebied) moet grote aandacht besteed worden aan de beeldkwaliteit.</p> <p>Hiertoe worden inrichtingsprincipes opgenomen m.b.t. tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het verplicht gebruik van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen, met bijkomende aftoetsingscriteria voor bedrijven die palen aan de Loenhoutseweg; - de aanleg van onbebouwde zones grenzend aan de openbare ruimte, de groenbuffers en groenas; - de aanleg van het openbaar domein. <p>Ten aanzien van overstromingsrisico en integraal waterbeheer worden specifieke voorschriften opgenomen.</p> <p>Het waterbergend vermogen op elk bedrijfspcel afzonderlijk (materiaal gebruik voor verhardingen, infiltratievoorzieningen, ...) en van het bedrijventerrein als geheel moet zoveel mogelijk worden gevrijwaard. De sectorale regelgeving terzake dient toegepast en kan leiden tot bijkomende voorwaarden bij de stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Indien voldoende buffering wordt voorzien op het niveau van het terrein vervalt de verplichting per individueel bedrijf of bedrijfsverzamelgebouw.</p> <p>Er wordt voor geopteerd geen rechtstreekse ontsluitingen naar de Loenhoutseweg en Heuvelstraat toe te staan omwille van de woonomgevingskwaliteit. Het bedrijventerrein moet ontsloten worden via de bestaande Industrieweg met eventueel een tweede ontsluiting op de Hinnenboomstraat. De juiste locatie van het aansluitpunt op de Hinnenboomstraat is afhankelijk van de inrichting van het bedrijventerrein en het al dan niet uitdoven van de landbouwactiviteiten in het oostelijke deel van het bedrijventerrein vooraleer deze ontsluiting wordt aangelegd.</p> <p>Voor voetgangers/fietsers moeten de nodige maatregelen genomen worden om zich op een veilige en comfortabele manier doorheen het gebied te kunnen bewegen (vanuit de gemeenschappelijke parkings, vanuit de omliggende bushaltes,...).</p>		<p>Samenvoeging van percelen t.b.v. hetzelfde bedrijf is toegestaan.</p> <p>Bebouwing en constructies</p> <p><u>plaatsing van de gebouwen:</u></p> <p>Bedrijfsgebouwen dienen gegroepeerd gebouwd te worden (gekoppeld of aaneengesloten bebouwing). Uitzonderingen kunnen enkel toegelaten worden als dit uitdrukkelijk gemotiveerd wordt op basis van advies van de brandweer of omwille van vereisten die voortvloeien uit sectorale verordenende regelgeving ter zake.</p> <p>De minimale afstand van de bebouwing tot aan de zonegrens wordt bepaald door de grootste te respecteren afstand in de onderstaande gevallen die voor het betreffende perceel van toepassing zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - min. de benodigde breedte van de op het bestemmingsplan aangegeven buffer- en groenstroken cfr. art. 4.0.3. en 4.0.5. vermeerderd met 4 m; - min. 10 m t.o.v. de Hinnenboomstraat; - min. een afstand gelijk aan de hoogte van de gevel. <p>T.o.v. de perceelsgrenzen binnen de zone gelden volgende bouwvrije afstanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0 m bij gekoppelde bebouwing; - min. 4 m aan de zijden waar geen gekoppeld bebouwing wordt toegepast, en aan de zijde van kopgebouwen bij aaneengesloten gebouwen; - min. 5 m en max. 20 m t.o.v. de interne ontsluitingswegen in het bedrijventerrein. <p>Per bedrijf dient de verhouding effectief bebouwde en verharde oppervlakte (incl. technische installaties en verhardingen die nodig zijn voor de bedrijfsactiviteit) t.o.v. de totale bebouwbare oppervlakte van het bedrijfspcel minimaal 2/3 te bedragen. Parkings voor personenwagens worden voor de berekening van deze index niet tot de effectief bebouwde en verharde oppervlakte gerekend.</p> <p>Een eventuele bedrijfswoning kan niet op het gelijkvloers niveau voorzien worden.</p> <p><u>bouwhoogte:</u></p> <p>De minimale bouwhoogte bedraagt minstens 7 meter , wat de inpassing van 2 bouwlagen toelaat.</p> <p>De maximale bouwhoogte wordt bepaald door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - toepassing van de 45°-regel t.o.v. de groenbuffer (art. 4.03)), groenas (art. 4.04), het bijzondere woongebied (art. 4.06); de zone voor tuinen (art. 4.07) of in voorkomend geval de Hinnenboomstraat en Loenhoutseweg (hoogte van de gebouwen is max. gelijk aan de afstand tot de grenzen); - een maximale bouwhoogte van 35 m. <p>Voor bijzondere constructies eigen aan productieprocessen of geldende verplichtingen die voortvloeien uit verordenende regelgeving ter zake mag een hogere hoogte gehanteerd worden, voor zover ze niet meer dan 10% van de bebouwde oppervlakte innemen.</p> <p>De aansluiting of koppeling van een op te richten gebouw aan een gebouw op het aanpalende perceel dient op een harmonieuze manier te gebeuren.</p> <p><u>dakvorm:</u></p> <p>De dakvorm is vrij.</p> <p>Ook groendaken zijn toegelaten.</p> <p><u>materiaalgebruik:</u></p> <p>Gevels, dakvorm, dakuitbouwen, liftkokers, lichtkoepels, schouwen, silo's, masten en andere technische installaties moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving. De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.</p> <p>In de beschermingszone voor waterwingebied, aangeduid met een zwarte arcering () op het bestemmingsplan moet bijzondere aandacht besteed worden aan de architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit van de gebouwen, terreinaanleg en afsluiting ter hoogte van de perceelsdelen die uitgeven op de Loenhoutseweg. Hierbij gelden volgende bijkomende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - enkel representatieve gevelmaterialen zijn toegelaten; - grote blinde geveloppervlakken moeten voorkomen worden; - enkel terreinafsluitingen die bestaan uit levende hagen, hekkens en/of draadafsluitingen begroeid met klimplanten zijn toegelaten; - in het zicht blijvende zijgevels moeten met dezelfde kwalitatieve wijze vormgegeven worden als de gevels gericht op de Loenhoutseweg. <p>Indien de architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit t.o.v. de Loenhoutseweg niet blijkt uit de vergunningsaanvraag, kan aan de vergunning de voorwaarde tot aanleg van een functionele buffer (overeenkomstig art. 4.03) opgelegd worden.</p> <p>Parkeren</p>
---	--	---



	<p>Het vooropgestelde lozingsdebiet heeft een maximum van 5 l/s/ha verharde oppervlakte.</p>		<p>Parkeren wordt zoveel mogelijk gegroepeerd voor verschillende bedrijven op gemeenschappelijke parkings. Individuele parkeermogelijkheden per bedrijf op maaiveldniveau moeten zo beperkt mogelijk gehouden worden. Ondergrondse parkeerplaatsen of parkings op het dak van de bedrijfsgebouwen zijn toegelaten.</p> <p>Verhardingen en terreinaanleg De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid moet krijgen om 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 openbare ruimte (Hinnenboomstraat, interne ontsluitingsweg, voet- en fietsverbindingen) worden aangelegd als een verzorgde tuinstrook. In of aansluitend op de groenbuffer (art. 4.03) en de groenas (art. 4.04) zijn enkel afsluitingen die bestaan uit levende hagen, en/of draad- of hekkenafsluitingen begroeid met klimplanten toegelaten.</p> <p>Waterhuishouding Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Niet-functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratie-debiet en de grondoppervlakte met een waterbufferingscapaciteit van minimum 340 m³/ha verharde oppervlakte die aangesloten is op de waterloop. Indien tevens effluentwater wordt aangesloten op de waterloop mag het totale debiet (hemelwater en effluentwater) het maximaal toegelaten lozingsdebiet niet overschrijden. De nodige bijkomende buffering dient hiertoe aangelegd. Indien het hemelwater niet voldoende geïnfiltreerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te kleine doorlatenheidsfactor van de bodem of omwille van vigerende regelgeving, mag het vertraagd afgevoerd worden via een afvoerbegrenzer. De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht. Regenwaters van verhardingen waar mogelijke 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. Aan de verkavelings- en/of stedenbouwkundige vergunning kunnen bijkomende voorwaarden m.b.t. de waterhuishouding opgelegd worden. De stedenbouwkundige vergunning voor de bufferbekkens wordt ter advies voorgelegd aan de dienst waterbeleid van de provincie Antwerpen.</p> <p>Ontsluiting en wegnis Ten behoeve van de ontsluiting van de bedrijven en het bedrijventerrein wordt interne openbare wegnis gerealiseerd. Deze wegnis dient zo voorzien dat een optimaal ruimtegebruik t.b.v. de ontwikkeling van regionale bedrijven wordt bekomen. De interne ontsluiting sluit aan op de Industrieweg. Het aansluitingspunt is indicatief aangeduid op het bestemmingsplan met een pijltje (▲). De as van te ontwerpen ontsluitingsweg kan binnen een marge van 25 m t.o.v. dit punt verschoven worden. Een tweede aansluiting voor vracht- en personenwagenverkeer kan voorzien worden op de Hinnenboomstraat. Het aansluitingspunt is indicatief aangeduid op het bestemmingsplan met een pijltje (▲). De as van te ontwerpen ontsluitingsweg kan binnen een marge van 100 m t.o.v. dit punt verschoven worden. Er kan geen reguliere ontsluitingsweg voor vracht- en personenwagenverkeer aansluiten op de Loenhoutseweg of Heuvelstraat. Omwille van veiligheidsredenen kan een noodontsluiting voorzien worden op de Loenhoutseweg in geval van calamiteiten. Het openbaar domein wordt op een kwalitatieve manier aangelegd waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan het voorzien van groen, bv. onder de vorm van laanbeplanting. Doorheen het bedrijventerrein dient de bereikbaarheid gegarandeerd voor langzaam verkeer d.m.v. veilige voetgangers- en fietsverbindingen. Er moet minstens één aansluiting van dergelijke voet- en fietsverbinding op de Loenhoutseweg gerealiseerd te worden, bij voorkeur t.h.v. kruising met de Raamloop. Behoudens op de daartoe voorzien gemeenschappelijke parkeerruimten kan geen parkeergelegenheid op de openbare wegnis in het bedrijventerrein voorzien worden. De interne wegnis en aansluitingen op de bestaande wegen worden aangelegd en ingericht volgens de vigerende regel- en toepasselijke normgeving en de regels van de burgerlijke bouwkunst. Elk bedrijfspereel heeft een rechtstreekse ontsluiting tot de interne wegnis van het bedrijventerrein. Verder zijn enkel op de Hinnenboomstraat rechtstreekse ontsluitingen van bedrijven toegelaten.</p> <p>§3 Beheer</p>
--	--	--	---





			<p>De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de datum van de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>De maatregelen inzake waterhuishouding dienen gerealiseerd ten laatste tegelijkertijd met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>In geval een bedrijf een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt, dient er advies gevraagd te worden aan de bevoegde administratie inzake veiligheidsrapportering van de Vlaamse overheid.</p> <p>In geval een bedrijf een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt in In de beschermingszone voor waterwingebied, aangeduid met een zwarte arcering () op het bestemmingsplan, dient er advies gevraagd te worden aan de bevoegde instantie inzake waterwinning.</p> <p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal ook mede beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zorgvuldig ruimtegebruik; - een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en kwaliteitsvolle afwerking van de bedrijfsgebouwen . <p>De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, beperkte afwijkingen toestaan van de voorschriften. Evenwel enkel wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken en de gebruikte materialen.</p>
 (in overdruk)	<p>Het gebied heeft als bestemming bedrijfsverzamelgebouwen. Het gebied maakt integraal onderdeel uit van het regionaal bedrijventerrein. Het is als het ware een verfijning van het regionale bedrijventerrein, het creëert een overgang naar de aanpalende woonzone toe.</p> <p>Omwille van de ligging tov aanpalende bijzondere woongebieden en de configuratie van deze hoek van het bedrijventerrein wordt hier 1 of enkele bedrijfsverzamelgebouwen voorzien waarin kleinere (toeleverende of ondersteunende) bedrijven en startende regionale bedrijven in een verzamelgebouw samengebracht worden. Hierdoor wordt hindere tov de omgeving voorkomen en wordt de beschikbare ruimte toch optimaal gebruikt doordat op een flexibele manier aan ruimtevragen tegemoet gekomen kan worden.</p> <p>Per verzamelgebouw is er één conciërgewoning toegelaten, ruimten voor complementaire functies (administratie, researchfaciliteiten, demonstratieruimten, sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, verpozingsruimte,...), technische ruimten, enz.) en voorzieningen inzake milieuhygiëne, waterbeheersing, veiligheid,... horende bij het bedrijf toegelaten voor zover hun oppervlakte ondergeschikt is aan de eigenlijke hoofdactiviteit van het bedrijf.</p> <p>Delen van de zone kunnen ingenomen worden voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dienstverlening aan bedrijven. Hiermee worden de zgn. business to business activiteiten bedoeld die de werking van de andere bedrijven ondersteunt: laboratoria, bankagentschappen voor bedrijfsbankieren, bedrijfs- of personeelsadministratie, onderhoud van gebouwen en materieel, beveiliging en bewaking, ... - bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen voor het bedrijventerrein en de andere bedrijven. Bedoeld wordt bedrijven die ruimte aanbieden die anders door bedrijven zelf voorzien dient te worden. Hiermee wordt ingespeeld op de tendens van 'outsourcing' van bepaalde activiteiten en ruimtes, bijvoorbeeld storage, serverruimte, bedrijfsrestaurant, vergaderaccomodatie,... Ook bedrijfsverzamelgebouwen vallen onder deze noemer. - openbare nutsvoorzieningen: het betreft kleinschalige elektriciteitskabinen, kabinen voor telecommunicatie, zendmasten, retentiebekkens, ... - gemeenschappelijke uitrusting zoals blusvijvers, parkeervoorzieningen, picknickruimte,... i.f.v. de bedrijven op het terrein. <p>Voor percelen met bedrijfsverzamelgebouwen geldt de minimale perceelsgrootte niet, omdat deze functies reeds inspelen op een intensief ruimtegebruik.</p> <p>Er wordt gestreefd naar een zorgvuldig ruimtegebruik en tegelijkertijd een kwalitatieve inpassing in de omgeving. In functie daarvan worden in de voorschriften inrichtings- en beheersprincipes ingeschreven m.b.t. :</p> <ul style="list-style-type: none"> - plaatsing van de gebouwen (zo veel mogelijk gekoppeld, zo groot mogelijke terreinbenutting, doch minimale afstanden t.o.v. andere functies in de omgeving) - min. bebouwingsindex : 2/3 van het perceel bebouwd of verhard t.b.v. de eigenlijke bedrijfsactiviteiten (enkel de verharding voor personenwagens (personeel, bezoekers) wordt niet meegeteld. Verhardingen voor circuleren en parkeren van vrachtwagens, voor buitenopslag enz. wél aangezien deze integraal deel uitmaken van en kenmerkend zijn voor de eigenlijke bedrijfsactiviteit). 	<p>Regionaal bedrijventerrein, zuinig ruimtegebruik garantie voldoende woonomgevingskwaliteit beeldkwaliteit van het bedrijventerrein aandacht voor waterbeheersing geen ontsluiting via Loenhoutseweg of Heuvelstraat</p>	<p>art 4.02 Bedrijfsverzamelgebouwen</p> <p>§1 Dit gebied is bestemd voor 1 of een beperkt aantal bedrijfsverzamelgebouwen, en de hierbij horende verharde of groene openbare ruimten, groenbuffers en gemeenschappelijke voorzieningen.</p> <p>De gebouwen bestemd voor bedrijven met één van de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - productie, verwerking en/of recyclage van goederen; - bouwnijverheid; - onderzoeks- & ontwikkelingsactiviteiten; <p>Naast bedrijfsruimten voor voornoemde bedrijven kunnen in ondergeschikte orde delen van de gebouwen ingenomen worden door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen inherent aan het functioneren van de bedrijven in het verzamelgebouw; - openbare nutsvoorzieningen en gemeenschappelijke uitrusting van het bedrijventerrein. <p>Volgende activiteiten zijn NIET toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - louter kantoren; - louter kleinhandel; - agrarische bedrijven (land-, tuin- of bosbouw, veeteelt of serrebedrijven); - mestverwerkingsbedrijven <p>Op de bedrijfspercelen zijn ondergeschikt aan de hoofdfunctie volgende nevenactiviteiten toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - één conciërgewoning per bedrijfsverzamelgebouw, geïncorporeerd in het gebouw en met een maximaal volume van 1000 m³; - ruimten voor functies complementair aan de hoofdactiviteit van de bedrijven. <p>De vloeroppervlakte dient evenwel beperkt te blijven tot maximum 40% van de vloeroppervlakte van het gebouw.</p> <p>§2 Inrichting</p> <p>Bebouwing en constructies <u>plaatsing van de gebouwen:</u></p> <p>Bedrijfsgebouwen dienen gegroepeerd gebouwd te worden (gekoppeld of aaneengesloten bebouwing). Uitzonderingen kunnen enkel toegelaten worden als dit uitdrukkelijk gemotiveerd wordt op basis van advies van de brandweer of omwille van vereisten die voortvloeien uit sectorale verordenende regelgeving ter zake.</p> <p>De minimale afstand van de bebouwing tot aan de zonegrens wordt bepaald door de grootste te respecteren afstand in de onderstaande gevallen die voor het betreffende perceel van toepassing zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - min. de benodigde breedte van de op het bestemmingsplan aangegeven buffer- en groenstroken cfr. art. 4.0.3. en 4.0.5. vermeerderd met 4 m; - min. een afstand gelijk aan de hoogte van de gevel. <p>Per gebouw dient de verhouding effectief bebouwde en verharde oppervlakte (incl. technische installaties en verhardingen die nodig zijn voor de bedrijfsactiviteit) t.o.v. de totale bebouwbare oppervlakte van het perceel minimaal 2/3 te bedragen. Parkings voor personenwagens worden voor de berekening van deze index niet tot de effectief bebouwde en verharde</p>



<ul style="list-style-type: none"> - verbod om de conciërgewoning gelijkvloers in te richten om overmatig grondgebruik te voorkomen en bouwen in meerder bouwlagen te stimuleren. Woonruimte en parkings kunnen evenwel op- of onder de eigenlijke bedrijfsgebouwen voorzien worden. - bouwhoogte (een minimale bouwhoogte om bouwen in meerdere lagen te bewerkstelligen en mogelijkheid tot hoge maximale bouwhoogtes om bedrijfsprocessen in etages te kunnen organiseren, doch mits voldoende afstand t.o.v. omgevende functies); - parkeren moet zoveel mogelijk op gemeenschappelijke parkings gebeuren, om onderbenutting van parkeervoorzieningen (per bedrijf) te voorkomen. <p>Er wordt gestreefd naar een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen. Hiertoe worden inrichtingsprincipes opgenomen m.b.t. tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het verplicht gebruik van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen, met bijkomende aftoetsingscriteria voor bedrijven die palen aan de Loenhoutseweg; - de aanleg van onbebouwde zones grenzend aan de openbare ruimte en de groenbuffers; - de aanleg van het openbaar domein. <p>Ten aanzien van overstromingsrisico en integraal waterbeheer worden specifieke voorschriften opgenomen. Het waterbergend vermogen op elk bedrijfsp perceel afzonderlijk (materiaal gebruik voor verhardingen, infiltratievoorzieningen, ...) en van het bedrijventerrein als geheel moet zoveel mogelijk worden gevrijwaard. De sectorale regelgeving terzake dient toegepast en kan leiden tot bijkomende voorwaarden bij de stedenbouwkundige vergunning. Indien voldoende buffering wordt voorzien op het niveau van het terrein vervalt de verplichting per individueel bedrijf of bedrijfsverzamelgebouw. Er wordt voor geopteerd geen rechtstreekse ontsluitingen naar de Loenhoutseweg en Heuvelstraat toe te staan omwille van de woonomgevingskwaliteit. Het bedrijventerrein moet ontsloten worden via de bestaande Industrieweg met eventueel een tweede ontsluiting op de Hinnenboomstraat.</p>		<p>oppervlakte gerekend. Een eventuele conciërgewoning kan niet op het gelijkvloers niveau voorzien worden.</p> <p><u>bouwhoogte:</u> De minimale bouwhoogte bedraagt minstens 7 meter en maximum 9 meter , wat de inpassing van 2 tot 3 bouwlagen toelaat. De aansluiting of koppeling van een op te richten gebouw aan een gebouw op het aanpalende perceel dient op een harmonieuze manier te gebeuren.</p> <p><u>dakvorm:</u> De dakvorm is vrij. Ook groendaken zijn toegelaten.</p> <p><u>materiaalgebruik:</u> Gevels, dakvorm, dakuitbouwen, liftkokers, lichtkoepels, schouwen, silo's, masten en andere technische installaties moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving. De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.</p> <p>Parkeren Parkeren wordt zoveel mogelijk gegroepeerd voor verschillende bedrijven op gemeenschappelijke parkings. Ondergrondse parkeerplaatsen of parkings op het dak van de bedrijfsgebouwen zijn toegelaten.</p> <p>Verhardingen en terreinaanleg De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid moet krijgen om 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 openbare ruimte worden aangelegd als een verzorgde tuinstrook. Aansluitend op de groenbuffer (art. 4.03) zijn enkel afsluitingen die bestaan uit levende hagen, en/of draad- of hekkenafsluitingen begroeid met klimplanten toegelaten.</p> <p>Waterhuishouding Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Niet-functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Indien voldoende buffering wordt voorzien op het niveau van het terrein vervalt de verplichting per bedrijfsverzamelgebouw. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte met een waterbufferingscapaciteit van minimum 340 m³/ha verharde oppervlakte die aangesloten is op de waterloop met een maximum lozingsdebiet van 5 l/s/ha verharde oppervlakte. Indien tevens effluentwater wordt aangesloten op de waterloop mag het totale debiet (hemelwater en effluentwater) het maximaal toegelaten lozingsdebiet niet overschrijden. De nodige bijkomende buffering dient hiertoe aangelegd. Indien het hemelwater niet voldoende geïnfiltreerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te kleine doorlatenheidsfactor van de bodem of omwille van vigerende regelgeving, mag het vertraagd afgevoerd worden via een afvoerbegrenzer. De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht. Regenwaters van verhardingen waar mogelijke 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. Aan de verkavelings- en/of stedenbouwkundige vergunning kunnen bijkomende voorwaarden m.b.t. de waterhuishouding opgelegd worden. De stedenbouwkundige vergunning voor de bufferbekkens wordt ter advies voorgelegd aan de dienst waterbeleid van de provincie Antwerpen.</p> <p>Ontsluiting en wegenis Ten behoeve van de ontsluiting van de bedrijven en het bedrijventerrein wordt interne openbare wegenis gerealiseerd. Deze wegenis dient zo voorzien dat een optimaal ruimtegebruik wordt bekomen. Er kan geen reguliere ontsluitingsweg voor vracht- en personenwagenverkeer aansluiten op de Loenhoutseweg. Het openbaar domein wordt op een kwalitatieve manier aangelegd. Behoudens op de daartoe voorzien gemeenschappelijke parkeerruimten kan geen parkeergelegenheid op de openbare wegenis in het bedrijventerrein voorzien worden. De interne wegenis en aansluitingen op de bestaande wegen worden aangelegd en ingericht volgens de vigerende regel- en toepasselijke normgeving en de regels van de burgerlijke bouwkunst.</p>
--	--	---




			<p>§3 Beheer</p> <p>De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de datum van de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>De maatregelen inzake waterhuishouding dienen gerealiseerd ten laatste tegelijkertijd met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal ook mede beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zorgvuldig ruimtegebruik; - een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en kwaliteitsvolle afwerking van de bedrijfsgebouwen . <p>De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, beperkte afwijkingen toestaan van de voorschriften. Evenwel enkel wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken en de gebruikte materialen.</p>
 (in overdruk)	<p>De buffers hebben tot doel voldoende woonomgevingskwaliteit voor de aanpalende woningen te garanderen. Hiertoe moeten de buffers over de aangegeven breedte aangelegd worden met dichte begroeiing. Eventueel kan voorzien worden in taluds.</p> <p>Deze buffer kan deels medegebruikt worden als fiets/voetgangersverbinding en/of voor waterbeheersingswerken. Het functioneren als buffer primeert. Ook bij aanleg van eventuele voetgangers- of fietsverbindingen of waterbeheersingswerken in de bufferzone moet de bufferende functie gegarandeerd blijven.</p> <p>Er worden geen buffers voorzien t.o.v. de niet-bebouwde delen van de Loenhoutseweg en t.o.v. aanpalende bedrijven aangezien hier geen andere functies gebufferd moeten worden en een buffer zo leiden tot verlies aan benutbare oppervlakte voor bedrijven. Voorwaarde is wel dat een hoge beeldwaarde t.o.v. de Loenhoutseweg wordt bekomen, anders moet een (visuele) inbuffering afgedwongen worden (zie art. 2.01).</p>	<p>garantie voldoende woonomgevingskwaliteit beeldkwaliteit van het bedrijventerrein</p>	<p>art 4.03 Buffer</p> <p>§1 Deze groenbuffer heeft tot doel een overgang te vormen tussen twee bestemmingen. Het is een zone bestemd voor groen, visuele en geluidsbuffering.</p> <p>Binnen deze buffer zijn volgende constructies toegelaten, voor zover geïncorporeerd in een overwegend groene omgevingsaanleg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - infrastructuur voor voetgangers- of fietsverbindingen; - eventuele aanleg en inrichten van taluds; - handelingen en activiteiten (bv. reliëfwijziging) noodzakelijk voor de uitbouw van een maximale bergingscapaciteit voor de waterhuishouding van het bedrijventerrein; - eventuele doorkruising t.b.v. wegenis als noodontsluitingen in geval van calamiteiten, ter hoogte van de Loenhoutseweg, met een maximale breedte van 10 m. <p>§2 De buffer wordt aangelegd met een minimale breedte van 25 m. Ter hoogte van de perceelsgrenzen van de woonkavels opgenomen als bijzondere woongebieden in onderhavig PRUP dient deze buffer slechts een breedte te hebben van minimum 10 m (als de diepte van deze woonkavels van achterste perceelsgrens tot rooilijn groter is dan 65 m), zoals aangegeven op het bestemmingsplan.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>§3 De buffer maakt deel uit van het bedrijventerrein. Hij wordt aangelegd en beheerd door de terreinbeheerder.</p> <p>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. 4.01.</p>
 (symbolisch)	<p>Omwille van het waterbergend belang moet de Raamloop zoveel mogelijk als open waterloop behouden blijven. De loop van de beek kan verlegd worden binnen het bedrijventerrein teneinde een optimale percelering en voldoende woningdichtheid te krijgen.</p> <p>De Raamloop moet een structurerend element worden in het bedrijventerrein als een groene as. Deze moet dienst kunnen doen als publiek toegankelijk park doorheen het bedrijventerrein. Ook voetgangers/fietsverbindingen en/of waterbeheersingsinfrastructuur kan in deze parkaanleg geïncorporeerd worden. De groenaanleg mag evenwel de ruimsingswerken niet bemoeilijken. De afstand tussen bomen dient hiertoe min. 6 m te bedragen</p>	<p>aandacht voor waterbeheersing beeldkwaliteit van het bedrijventerrein</p>	<p>art 4.04 waterloop - groene as (Raamloop)</p> <p>§1 Doorheen het bedrijventerrein moet de Raamloop als open beek en openbare groene as geïncorporeerd worden in de terreinaanleg.</p> <p>In deze groene as zijn volgende constructies toegelaten, voor zover geïncorporeerd in een overwegend groene omgevingsaanleg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parkuitrusting (wandelpaden, zitbanken, picknickplekken,...); - infrastructuur voor voetgangers- of fietsverbindingen; - handelingen en activiteiten (bv. reliëfwijziging) noodzakelijk voor de uitbouw van een maximale bergingscapaciteit voor de waterhuishouding van het bedrijventerrein. <p>De noodzaak tot realisatie van de waterbuffer dient gemotiveerd te worden op basis van onderzoek m.b.t. de waterhuishouding van het gebied.</p> <ul style="list-style-type: none"> - eventuele doorsteken van wegenis. <p>§2 Omwille van een optimalere percelering en inrichting van het gebied kan de waterloop verlegd worden binnen het bedrijventerrein. De inrichting van de waterloop zal uitgevoerd worden volgens de technieken van de natuurtechnische</p>




			<p>milieubouw.</p> <p>De breedte van de groene as moet min. 25 m bedragen. Plaatselijk kan een breedte van min. 5 m aan elke zijde van de waterloop volstaan om redenen van een optimale percelering en interne ontsluiting van het bedrijventerrein. In elk geval moet er ruimte zijn voor een voldoende gedimensioneerd fiets- en wandelpad en moet de waterloop overal voldoende toegankelijk zijn voor het onderhoud.</p> <p>De groene as wordt ingericht met streekeigen beplanting, in een parkachtige aanleg, opgebouwd uit graspartijen, heesters, struiken en hoogstammig groen. Beplantingen in de 5 m zone naast de beek, dienen zodanig aangeplant dat ze de ruimingswerken niet bemoeilijken of onmogelijk maken.</p> <p><u>De groene as wordt prioritair ingezet voor natuurlijke waterbuffering i.f.v. de rest van het bedrijventerrein.</u></p> <p>De groenas moet minstens vanuit de openbare wegenis en de openbare voetgangers- en fietsverbindingen toegankelijk zijn. 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.</p> <p>§3 De groenas maakt deel uit van het bedrijventerrein. Hij wordt aangelegd en beheerd door de terreinbeheerder. 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.</p>
(in overdruk)	<p>Een inrichtingsstudie is vereist voor verkavelingsaanvragen (of aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen) die de ontwikkeling van (delen van) het gebied beogen. Voor aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor individuele bedrijven is geen inrichtingsstudie vereist. De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de ordening van het hele gebied en hoe het gebied zich inpast in de omgeving, de interne en externe ontsluiting inclusief de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, de inrichting van het openbaar domein, de buffers en de groene as. Er moet m.a.w. worden aangegeven op welke manier voldaan wordt aan de bepalingen van de bestemmingsvoorschriften. De inrichtingsstudie moet rekening houden met reeds gerealiseerde delen in en om het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van het vergunningendossier, met het oog op het beoordelen van de aanvraag op het vlak van de goede ruimtelijke ordening en de doelstellingen van het stedelijk gebiedsbeleid.</p> <p>In functie van een kwalitatieve inrichting en onderhoud en in functie van zorgvuldig ruimtegebruik wordt geopteerd om een beheerder aan te stellen. Deze wordt aangesteld door het gemeentebestuur.</p> <p>Bij de aflevering van stedenbouwkundige vergunningen in het plangebied dient de vergunningverlenende overheid maximaal gebruik te maken van artikel 105 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zodat maximaal gebruik gemaakt wordt van overdracht van eigendom van gronden waar buffers, groenas, wegen en eventuele gemeenschappelijke nutsvoorzieningen in komen.</p> <p>Een beheersovereenkomst kan opgemaakt worden tussen de terreinbeheerder en vertegenwoordigers van volgende instanties: IOK Stad Hoogstraten, Provincie Antwerpen, ev. aangevuld met GOM. Op deze manier wordt verzekerd dat bij de inrichting en ontwikkeling het plangebied als geheel wordt benaderd en niet fragmentarisch. In de terreinbeheersovereenkomst worden minstens afspraken vastgelegd m.b.t.: de te volgen fasering conform de inrichtingsstudie, het uitgiftebeleid, de aanleg en onderhoud van gemeenschappelijke terreindelen, de contractuele bepalingen bij uitgifte van percelen (bv. wederinkooprecht).</p>	<p>regionaal bedrijventerrein complementair aan specifieke bedrijfslocaties elders zuinig ruimtegebruik uitdoofscenario/begeleidende maatregelen bestaande uit leefbare landbouwbedrijven garantie voldoende woonomgevingskwaliteit beeldkwaliteit van het bedrijventerrein aandacht voor waterbeheersing</p>	<p>art 4.05 Gemeenschappelijke bepalingen voor de gebieden genoemd in artikel art. 4.01 t/m art. 4.04.</p> <p>§1 Het bedrijventerrein wordt beheerd door een terreinbeheerder. Tussen de terreinbeheerder en de overheid wordt een beheersovereenkomst opgemaakt. De terreinbeheerder bewaakt de goede ruimtelijke inrichting van het bedrijventerrein en sluit daarvoor overeenkomsten af.</p>
BW	<p>De bestaande woningen en tussenliggende restpercelen krijgen een bestemming als bijzonder woongebied bedoeld voor ééngezinswoningen. Beperkte nevenfuncties zijn mogelijk (kantoorruimten, praktijkruimten, opslagplaats) voor zover deze horen bij de beroepsbezigheid van de bewoner van de woning en voor zover de woonfunctie primeert. Bedrijfsgebouwen voor productiebedrijvigheid, zijn niet toegelaten, aangezien deze zich op het nabij voorziene lokaal bedrijventerrein kunnen situeren, en in het bijzonder woongebied onvoldoende bufferingsmaatregelen t.o.v. aanpalende woningen kunnen voorzien worden. Ook landbouwbedrijfsgebouwen zijn niet toegelaten.</p> <p>Er wordt geen stedelijke verdichting nagestreefd en teneinde voldoende woonkwaliteit te kunnen garanderen in de omgeving van het bedrijventerrein, worden ruime woonpercelen</p>	<p>maximaal behoud bestaande woningen behoud van voldoende woonomgevingskwaliteit aandacht voor waterbeheersing</p>	<p>art 4.06 Bijzonder woongebied</p> <p>§1 De zones zijn bestemd voor (bestemming van) de bestaande woonfunctie en nieuwe woonkavels op restpercelen, en bijhorende woningbijgebouwen, tuinaanleg en tuinconstructies.</p> <p>Max. één ééngezinswoningen per perceel is toegelaten, voor zover het perceel paalt aan een uitgeruste weg.</p> <p>Een kantoor of dienstenfunctie is mogelijk als complementaire nevenfunctie in de woning, voorzover:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de complementaire functie een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m² beslaat; - de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie. <p>§2 Inrichting</p>



	<p>voorzien en is enkel open bebouwing toegelaten.</p> <p>De woningen krijgen de nodige uitbreidings- en aanpassingsmogelijkheden. Deze mogelijkheden moeten evenwel louter i.f.v. ééngezinswoningen en een eventuele bijhorende nevenfunctie gezien worden. Daarom wordt het maximaal volume van de woning en woningbijgebouwen beperkt tot 1.000 m³. De eventuele opslagruimte en/of constructies voor hobbylandbouw worden niet meegerekend in de bepaling van dit maximaal volume, andere woningbijgebouwen wel.</p> <p>De gebouwen dienen zich qua materiaalgebruik en architectuur in te passen in de omgeving. Vanuit het oogpunt integraal waterbeheer wordt de te verhard oppervlakte beperkt tenzij waterdoorlatende materialen worden gebruikt. Verder dient de sectorale regelgeving terzake toegepast.</p> <p>De exploitatie van nabijgelegen landbouwbedrijven is ruimtelijk verenigbaar met de zone voor bijzonder woongebied. Er zijn geen ruimtelijke afstandsregels voor dergelijke bestaande landbouwbedrijven. Het bijzonder woongebied kan evenwel beperkingen inhouden wat betreft de aard en omvang van de bedrijvigheid in het nabijgelegen bedrijventerrein, overeenkomstig de milieureglementering inzake ligging van bepaalde activiteiten t.o.v. de woongebieden. Desgevallend kunnen ook bijkomende voorwaarden in de milieuvergunning opgelegd worden, ten einde eventuele hinder (bv. lichthinder) te voorkomen of te beperken. Hierbij is het evenwel logisch dat uitgegaan wordt van aanvaardbare achtergrondwaarden in stedelijke gebieden.</p>		<p>Percelering De percelen moeten een minimale breedte van 20 m hebben, behoudens bestaande toestand.</p> <p>Bebouwing en constructies Open bebouwing. Voor de hoofdgebouwen gelden volgende minimale bouwvrije afstanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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. <p>Het 'bouwen in tweede lijn' is niet toegestaan.</p> <p>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.</p> <p>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 m³.</p> <p>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.</p> <p>Maximaal twee volle bouwlagen, met bijkomend eventueel één onderdakse bouwlaag. De dakvorm is vrij. Max. 20% van de niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag verhard worden t.b.v. toegang tot de woning, oprit, terras, tuinpaden, enz., tenzij waterdoorlatende materialen worden gebruikt.</p>
	<p>De tuinzone heeft een toegevoegde functie aan het voorliggende bijzonder woongebied en vormt een overgang tussen het achterliggende bedrijventerrein en het voorliggende bijzonder woongebied.</p> <p>Een kwalitatieve (groen)aanleg van deze tuinzone en het voorkomen van oneigenlijk gebruik t.b.v. bedrijvigheid, opslag van schroot of materialen, enz. is belangrijk ter vrijwaring van de woonomgevingskwaliteit in het bijzonder woongebied.</p>	<p>behoud van voldoende woonomgevingskwaliteit</p>	<p>art. 4.07 Zone voor tuinen</p> <p>§1 De zones is bestemd voor tuinaanleg en tuinconstructies, woningbijgebouwen en –constructies, en constructies i.f.v. hobbylandbouw horende bij de woonfunctie.</p> <p>Deze zone mag niet gewoonlijk gebruikt, aangelegd of ingericht worden voor het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval, het parkeren van vrachtwagens of rollend materieel, of voor gebouwen die gebruikt worden voor een ambachtelijke of industriële bedrijfsactiviteit, een diensten- of kantoorfunctie, al dan niet in nevenfunctie bij de voorliggende woonfunctie.</p> <p>§2 Inrichting</p> <p>In deze zone zijn volgende bijgebouwen en constructies toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een siervijver van 75 m²; - maximaal één privaat tennisveld; - maximaal één privaat openluchtzwembad met een maximumoppervlakte van 75 m²; - tuinterrassen van maximum 50 vierkante meter; - een hok voor dieren met bijbehorende afrastering, een duiventil, een volière; een tuinhuisje, een bergplaats, een garage, een carport; een serre, een prieel, met een maximumoppervlakte van 30 m² per gebouw of constructie. <p>De kroonlijsthoogte van de gebouwen is beperkt tot 3 meter en de nokhoogte tot 4,50 meter. De dakvorm is vrij.</p> <p>De constructies worden opgericht ofwel tegen een bestaande vergunde muur, ofwel op ten minste 1 meter van de perceelsgrenzen.</p> <p>De totale oppervlakte van het geheel van deze constructies is beperkt tot max. 20% van de tuinzone.</p> <p>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.</p> <p>De resterende perceelsdelen dienen ingericht als tuin d.m.v. groenaanleg en tuinuitrusting (tuinpaden, tuinverlichting, pergola's, barbecues; speeltoestellen, tuinornamenten, rotstuintjes,...).</p> <p>Tuinafsluitingen: palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen</p>



			met een maximumhoogte van 2,60 meter.
	<p>De zone is bestemd voor de heraanleg van de Loenhoutseweg, met bijhorende fietspaden, kruispuntinrichting, straatmeubilair en nutsleidingen. Om de aanpassing noodzakelijk voor het optimaal en veilig functioneren van deze weg niet te hypothekeren, worden andere bebouwing en werken niet toegelaten.</p> <p>Deze zone is afgebakend overeenkomstig het ontwerp rooilijnplan voor de Loenhoutseweg.</p>	enkel handelingen, werken, constructies i.f.v. de weg	<p>art 4.08 Zone voor openbare wegenis</p> <p>Deze zone is bestemd voor de heraanleg van de Loenhoutseweg.</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none">1° werken noodzakelijk voor het functioneren van de primaire weg;2° de aanleg, heraanleg en onderhoud van onder- en bovengrondse nutsleidingen;3° het afbreken van bestaande constructies;4° de aanleg van een fietspad;5° de aanleg en plaatsing van groenstroken, beplanting, straatmeubilair,...