

**Gemeente Wijnegem**  
**Bijzonder plan van aanleg**  
**“Blikstraat en omgeving”**  
**Stedenbouwkundige voorschriften**

Dossier WIJ112

 uitgesloten deel

Opdrachtgevend bestuur:  
Gemeentebestuur van Wijnegem

Februari 2006



Provincie: Antwerpen

Gemeente Wijnegem

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Wijnegem  
Turnhoutsebaan 422  
2110 Wijnegem  
Tel. : 03/288.21.10

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

Dossiergegevens: Projectnummer : WIJ112  
Opgemaakt : 08.12.2005  
Aangepast : 13.12.2005 aan bespreking met gemeente  
06.02.2006 aan bespreking plenaire  
vergadering d.d. 12.01.2006  
07.02.2006 aanpassen

E. Symens  
stedenbouwkundige

J. Van Hoydonck  
directeur-zaakvoerder

# Inhoud

<b>Artikel 1: Regionaal bedrijventerrein .....</b>	<b>4</b>
1. Bestemming.....	4
2. Bebouwing .....	4
2.1. Plaatsing van gebouwen en constructies.....	4
2.2. Afmetingen van de gebouwen.....	5
2.3. Welstand van de gebouwen.....	5
2.4. Erfscheidingen.....	5
3. Aanleg van het terrein .....	6
4. Kavelgrootte .....	6
5. Bijzondere bepalingen.....	6
<b>Artikel 2: Buffergroen .....</b>	<b>8</b>
1. Bestemming.....	8
2. Bebouwing .....	8
3. Aanleg van de plaats .....	8
<b>Artikel 3: Groene ruimte.....</b>	<b>9</b>
1. Bestemming.....	9
2. Bebouwing .....	9
3. Aanleg van de groene ruimten.....	9
<b>Artikel 4: Ecologische verbindingstrook.....</b>	<b>10</b>
1. Bestemming.....	10
2. Bouwvrije strook .....	10
3. Reliëfwijzigingen .....	10
4. Verhardingen en leidingen.....	10

<b>Artikel 5: Waterloop .....</b>	<b>11</b>
<b>1. Bestemming.....</b>	<b>11</b>
<b>2. Toegelaten werken.....</b>	<b>11</b>
<b>3. Verboden werken.....</b>	<b>11</b>

# Artikel 1: Regionaal bedrijventerrein

## 1. Bestemming

Hoofdbestemming :

Dit gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van de volgende hoofdactiviteiten :

- productie en verwerking van goederen
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- bewerking en verwerking van grondstoffen en delfstoffen

Nevenbestemming :

- Eén woongelegenheden per bedrijf kan worden toegelaten mits ze verplicht geïntegreerd wordt in het bedrijfsgebouw en de vloeroppervlakte beperkt blijft tot max. 200 m<sup>2</sup>.
- Kantoren, beperkte toonzalen gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven en sociale inrichtingen voor het personeel zijn toegelaten. Het bouwen in meerdere lagen is verplicht voor deze functies. Deze activiteiten mogen geen intensieve loketfunctie hebben. Deze nevenbestemmingen moeten in hun totaliteit beperkt blijven tot 20 % van de totale vloeroppervlakte. Voor carrosseriebedrijven wordt dit percentage opgetrokken tot 25 %.  
In afwijking van voorgaande paragraaf geldt in de zone A weergegeven op het plan volgende bepaling: kantoren, beperkte toonzalen (maximum 10% van de totale vloeroppervlakte) gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven en sociale inrichtingen voor het personeel zijn toegelaten. Het bouwen in meerdere lagen is verplicht voor deze functies. Deze activiteiten mogen geen intense loketfunctie hebben. Deze nevenbestemmingen moeten in hun totaliteit beperkt blijven tot 20% van de totale vloeroppervlakte.
- Milieu-inrichtingen : elementen die het noodzakelijk gevolg zijn van het decreet van 28.06.1985 betreffende de milieuvergunning, nl. voorgeschreven algemene sectoriële en bijzondere voorwaarden, strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het milieu.

Niet toegelaten bedrijvigheid :

- Logistieke bedrijven
- Autonome kleinhandel en autonome kantoren
- Inrichtingen zoals bedoeld in art. 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, Het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken .

## 2. Bebouwing

### 2.1. Plaatsing van gebouwen en constructies

Binnen de op plan aangeduide zones :

- Op min. 15 m uit de rooilijn van de op plan aangeduide openbare wegenis

- Het bouwen op min. één perceelsgrens is in functie van het schakelen van gebouwen van maximum 2 bedrijven verplicht, voor zover de bedrijfsgebouwen voldoende bereikbaar blijven voor de brandweer
- Behoudens de percelen waarop geschakeld wordt, op minimum 6 m van de perceelsgrenzen en binnen een hoek van 45° gemeten op de perceelsgrens.

## 2.2. Afmetingen van de gebouwen

- a. Hoogte gebouwen en constructies  
Gemeten van het plaatselijk maaiveld : max. 11m en binnen een hoek van 45° gemeten op de perceelsgrens.  
Schouwen en andere bedrijfstechnische constructies mogen opgetrokken worden met een grotere bouwhoogte.  
Ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.
- b. Terreinbezetting  
Minstens 50% van de kavel moet bebouwd worden met bedrijfsgebouwen/ bedrijfswoning binnen een periode van 5 jaar na de vestiging van een zakelijk recht op de bedrijfskavel.

## 2.3. Welstand van de gebouwen

Er moet via het materiaalgebruik en vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten. Binnen deze visie kunnen o.a. boogloodsen (Romney hall) niet aanvaard worden.

Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. De voorkeur wordt gegeven aan materialen welke na verloop van tijd hun uitzicht behouden. Het gebruik van kleur wordt eveneens aangemoedigd.

Aanvaardbare gevelmaterialen ondermeer :

- baksteenmetselwerk netjes opgevoegd
- geprofileerde beplating in staal of aluminium (gemoffeld)
- geëxtrudeerde in de massa gekleurde (pompei-bruin...) vezelcementpanelen
- cellenbetonpanelen, in beginsel verticaal geplaatst, voorzien van een aangepaste verf (o.a. kwartsverf) of een bepleistering in een zachte kleur
- sierbeton.

en als dakmaterialen kunnen o.a. gebruikt worden :

- in de massa zwarte of donkerbruine vezelcementgolfplaten
  - geprofileerde beplating in staal of aluminium
  - roofing op zacht hellende daken
  - pannen, leien en zink.
- platte daken worden bij voorkeur “begroend” d.w.z. ingericht als beplante daktuin

## 2.4. Efscheidingen

Behoudens beplantingen mogen erfscheidingen slechts worden uitgevoerd in palen met draadwerk met een hoogte van max. 3 m mits inachtnaam van de reglementering van de wegbeheerder.

### 3. Aanleg van het terrein

Het niet-bebouwde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het deel van de terreinen ingericht als toegang, parkeerplaats, afgeschermd stapelplaats, mag verhard worden.

Een strook met een breedte van 3 m gemeten vanaf de rooilijn dient uitsluitend als groene ruimte te worden aangelegd en gehandhaafd. Minstens 70 % van de groenvoorzieningen dient te bestaan uit streekeigen bomen en struiken. Deze groene ruimte mag in functie van toegangen onderbroken worden. In de overige bouwvrije strook t.o.v. de rooilijn worden toegangen, benzinepompen in functie van het bedrijf en parkeerplaatsen toegelaten.

Behoudens de perceelsgrenzen waarop bedrijven geschakeld worden is in de bouwvrije zij- en achterstroken de aanleg van rijwegen toegelaten, en in die mate verplicht, dat een normale toegang voor de brandweer, met een vrije doorgangsbreedte van 6 m en een minimale verharding van 4 m, rond het gebouw mogelijk is.

Alle verharde delen van het terrein worden aangelegd in stofvrije, opbrekbare en waterdoorlatende materialen (klinkers, enz...) tenzij uit milieutechnische overwegingen andere materialen meer aangewezen zijn.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet worden aangevuld met een beplantingsplan op schaal waarop is aangeduid :

- de bestaande en de aangevraagde bebouwing
- de toegangswegen, parkeerplaatsen en de andere verhardingen
- alle op het terrein aanwezige hoogstammige bomen met een stamomtrek van meer dan 20 cm, gemeten op 1 m hoogte, met vermelding van de te rooien, te behouden en de aan te planten bomen
- alle verdere aanplantingen met vermelding van soorten en aantallen.

### 4. Kavelgrootte

De minimale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 5.000 m<sup>2</sup> met uitzondering van restpercelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere oppervlakte verkrijgen.

### 5. Bijzondere bepalingen

- Elk bedrijf moet beschikken over een laad- en losplaats op privé-domein.
- Het parkeren van voertuigen van werknemers en bezoekers dient te gebeuren op privé-domein.
- Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.
- Hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.
- Grootschalige opslag, productie en verwerking in open lucht is niet toegelaten in een strook van 50 m uit de rooilijn van de Merksemsebaan en Houtlaan.

- Stedenbouwkundige vergunningen voor bedrijfsgebouwen kunnen pas worden afgeleverd nadat de op het plan aangeduide buffergroen en openbare wegen is gerealiseerd of de nodige financiële waarborgen voor de realisatie ervan zijn verleend door de ontwikkelaar.

# Artikel 2: Buffergroen

## 1. Bestemming

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

## 2. Bebouwing

Alle constructies zijn verboden met uitzondering van erfscheidingen op de perceelsgrens bestaande uit palen met draadwerk met een maximale hoogte van 3 m.

## 3. Aanleg van de plaats

Deze zone dient als groene ruimte ingericht, met maximaal behoud van de bestaande beplanting.

Aanplantingen dienen te gebeuren met streekeigen hoogstammige bomen, onderbeplanting en schermbeplanting.

De eventuele aanleg van taluds is toegelaten.

Het op plan aangeduide buffergroen is in zijn geheel aan te leggen door de ontwikkelaar van het bedrijventerrein, ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de aanleg van de openbare wegenis, en dient als dusdanig te worden onderhouden.

Een beplantingsplan is op te maken rekening houdend met de normen van de wegbeheerder.

# Artikel 3: Groene ruimte

## 1. Bestemming

Groene ruimte.

## 2. Bebouwing

Enkel constructies toegestaan in functie van de werking en het beheer van de ondergrondse pijpleidingen en riolering.

## 3. Aanleg van de groene ruimten

De inrichting als groene ruimte dient te gebeuren als grasland en door de aanplanting van bij voorkeur streekeigen hoogstammige bomen en onderbeplanting en het behouden van de bestaande aanplantingen.

De bestaande dreef is te behouden.

De aanleg van voet-/fietswegen en waterpartijen is toegelaten.

Ter ontsluiting van de bedrijventerreinen, ten zuiden van deze groene ruimte, mogen door deze groene ruimte, in de op plan aangeduide zone, max. 2 toegangen tot deze bedrijventerreinen gerealiseerd worden met een breedte van max. 6 m elk. De inplanting van deze toegangen moet zodanig gekozen worden dat er zo weinig mogelijk hoogstammige bomen moeten geroid worden.

## **Artikel 4: Ecologische verbindingsstrook**

### **1. Bestemming**

Natuurontwikkeling en waterberging.

### **2. Bouwvrije strook**

Voor de noodzakelijke onderhouds- en ruimingwerken en voor het spreiden van de ruimingproducten dient een strook van 5 m breedte vanaf de kruin van de waterloop vrij te worden gehouden. Hier mogen geen voorwerpen, constructies en gebouwen die de doorgang zouden belemmeren van de machines die bij de werken worden gebruikt, voorkomen.

Afsluitingen langs de waterloop moeten op een afstand van 0,75 m tot 1,00 m vanaf de kruin van de waterloop geplaatst worden. Ze mogen niet hoger zijn dan 1,5 m boven de begane grond.

### **3. Reliëfwijzigingen**

Afgravingen en andere ingrepen in functie van de waterhuishouding met het oog op het creëren van bijkomende waterberging zijn toegelaten.

### **4. Verhardingen en leidingen**

Verhardingen en leidingen moeten bestand zijn tegen het overrijden van machines in functie van het ruimen van de waterloop.

De verhardingsmaterialen dienen waterdoorlatend te zijn.

### **5. Aanleg van de strook**

Deze strook is in zijn geheel aan te leggen door de ontwikkelaar van het bedrijventerrein, ten laatste het eerste plantseizoen volgende op de aanleg van de openbare wegenis, en dient als dusdanig te worden onderhouden.

# Artikel 5: Waterloop

## 1. Bestemming

Waterlopen

Deze bestemming is bedoeld voor het vasthouden, bergen en afvoeren van het water en voor het behoud van de waterlopen met inbegrip van hun natuurlijke waarden.

De waterlopen moeten zichtbaar blijven. Eventuele oeeververstevigingen dienen in natuurlijke materialen te gebeuren.

## 2. Toegelaten werken

- Het plaatselijk overwelven van waterlopen door bruggen en soortgelijke constructies.
- Het aanbrengen van constructies met het oog op het regelen van de waterstand.
- Deze constructies mogen niet leiden tot de vorming van een vismigratieknelpunt.
- Oeeververstevigingswerken; ze dienen met natuurlijk en ecologisch verantwoorde materialen te gebeuren; bij voorkeur door beplanting met inheemse grondvasthoudende oeevervegetatie.
- Afgravingen en andere ingrepen in functie van de waterhuishouding zijn toegelaten.
- Werken die de ecologische waarde van de waterloop en oeevervegetatie verbeteren.

Voorafgaandelijk de uitvoering van werken aan de waterloop (aansluitingen oppervlaktewater, overwelvingen, e.d.) dient machtiging bekomen te worden van de Bestendige Deputatie. Lange overwelvingen zullen niet toegestaan worden.

## 3. Verboden werken

Volgende werken zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van de waterlopen :

- Het rechte trekken of inbuizen van de waterlopen.
- Het wegnemen of vernietigen van de natuurlijke water- en oeevervegetatie; tenzij uit beheersdoeleinden of indien dit de loop van het water zodanig belemmert dat er overstroming dreigt.
- Wijzigingen met negatieve impact op de structuur van de waterlopen (meandering, oeeverstructuur, ...)

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zijn zitting van

Bij verordening:  
De Secretaris,

De Burgemeester

E. Sysmans

L. Carpentier

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van \_\_\_\_\_ tot \_\_\_\_\_  
Namens het college van Burgemeester en Schepenen:

Bij verordening:  
De Secretaris,

De Burgemeester,

E. Sysmans

L. Carpentier

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zijn zitting van

Bij verordening:  
De Secretaris,

De Burgemeester,

E. Sysmans

L. Carpentier