

SCHATTINGSVERSLAG

PROVINCIE

ANTWERPEN

GEMEENTE

2910 - ESSEN

LIGGING

POSTBAAN

DATUM

6 JULI 2023

PROJECT

VER2023.1084

OPDRACHTGEVER

POM ANTWERPEN

OPGESTELD
DOOR

ERIK CEULEMANS

BEËDIGD LANDMETER
SCHATTER VAN ONROERENDE
GOEDEREN
LAN 04 0676
VLABEL 005944496870

GUIDO GEZELLELAAN 112
2640 - MORTSEL
TEL. 03/440.02.68
FAX. 03/440.84.38

ERIK.CEULEMANS@SKYNET.BE
WWW.E-CEULEMANS.BE

1. ALGEMEEN

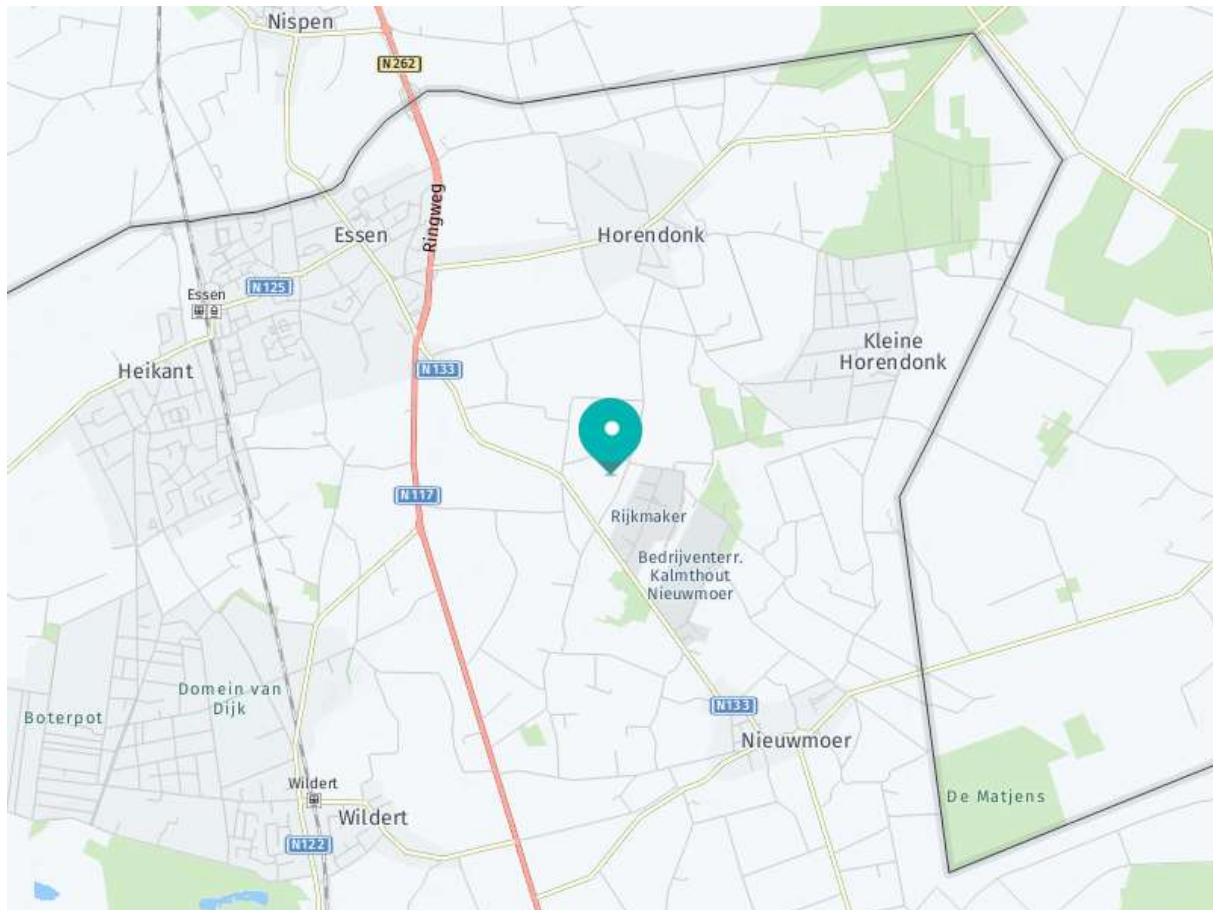
Klant:	POM ANTWERPEN Koningin Elisabethlei 22 2018 ANTWERPEN
Aard + ligging:	Percelen grond gelegen te <u>2910 - ESSEN, Postbaan.</u>
Kadastrale gegevens:	Essen, 1° afdeling, sectie B, nummer 583/A, 584/A, 585/A, 586/D, 587/F, 591/D, 591/E en 591/Y.
Algemene afmetingen:	Oppervlakte: 105.599m ² volgens het onteigeningsplan (4.616m ² + 5.915m ² + 11.615m ² + 33.964m ² + 7.305m ² + 5.000m ² + 34.850m ² + 2.334m ²)
Erfdienstbaarheden	Er werden er uiterlijk geen hinderlijke erfdienstbaarheden vastgesteld.

2. BESCHRIJVING VAN HET TE WAARDEREN PERCEEL

Acht percelen grond in het gebied tussen de Postbaan, de Nieuwmoersesteenweg en de Schriek. De percelen zijn overwegend in gebruik als weide- of akkerland. Het perceel 583/A wordt gebruikt voor het kweken van bomen. Op het perceel 591/D bevindt zich een verouderde landbouwwoning (de eventuele waarde van deze opstallen werd buiten beschouwing gelaten). Het perceel 591/Y en een deel van het perceel 586/D is voorbehouden voor de ontsluiting van een toekomstig te ontwikkelen bedrijventerrein.

3. LIGGING

Ligging in een landelijke omgeving buiten het centrum van Essen.



4. OMGEVING - STEDENBOUW

Het eigendom is niet gelegen in een zone belast met een recht van voorkoop, zoals te zien op het plan in bijlage.

Het eigendom is deels gelegen in overstromingsgevoelig gebied volgens de Watertoets 2023, zoals te zien op het plan in bijlage.

Het eigendom is niet opgenomen in de Inventaris Onroerend erfgoed, zoals te zien op het plan in bijlage.

Volgens het Gewestplan van het Vlaams Gewest ligt het eigendom in *agrarisches gebied*, zoals te zien op het plan in bijlage.

Volgens inlichtingen ingewonnen bij het Gemeentebestuur maakt het perceel deel uit van een goedgekeurd RUP (Ruimtelijk uitvoeringsplan), RUP Uitbreiding Industrierrein Fase 1, waarvan het plan en de voorschriften werden opgenomen in de bijlage.

Volgens dit RUP liggen de percelen overwegend in “zone voor open ruimte”. Volgens deze bestemming kunnen de percelen gebruikt worden als landbouwgrond doch zonder de mogelijkheid tot het oprichten van eventuele daartoe bestemde constructies.

Het perceel 587/F ligt voor een deel in “zone voor bedrijvigheid” ligt (ca. 2.200m²). Doch ligt dit gedeelte van het perceel achterin gelegen van de straat en is het niet individueel ontwikkelbaar.

Ook een deel van het perceel 586/D (ca. 1.870m²) en het gehele perceel 591/Y (ca. 2.325m²) liggen in deze “zone voor bedrijvigheid” doch zijn deze percelen voorbehouden voor de ontsluiting van een toekomstig te ontwikkelen bedrijventerrein en dan ook niet bebouwbaar.

Er zou een nieuw RUP in opmaak zijn, RUP Uitbreiding Industrierrein Fase 2, waarbij de bestemming van alle hiervoor genoemde percelen in zijn volledigheid zou gewijzigd worden naar “zone voor bedrijvigheid”. Het toekomstige ontwikkelingspotentieel en de eventuele waardevermeerdering ten gevolge van de bepalingen van dit nieuwe RUP werden bij deze waardering uitdrukkelijk buiten beschouwing gelaten.

5. WEGENIS - RELIËF

De percelen liggen aan een verharde wegenis.
Vlak terrein, geen grote niveauverschillen.
Het terrein is niet bebost.

6. ELEMENTEN DIE DE WAARDE BEÏNVLOEDEN

Gunstige elementen:

- De percelen liggen aan een verharde wegenis.
- Het terrein is niet bebost.

Negatieve elementen:

- Het eigendom is deels gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

7. VERGELIJKINGSPUNTEN:

INDUSTRIEGROND

2910 - ESSEN

DUIVENTORENSTRAAT 12+

€ 150 000

Grond (Bouwgrond - Industriegrond)

2019

K.I: Niet medegeedeeld

Perceelsoppervlakte: 1 713m²

Prijs per m²: € 88

+ volgens het Gewestplan gelegen in industriegebied + hoekperceel



PEEPOLDERLAAN 2

€ 328 020

Grond (Bouwgrond - Industriegrond)

2019

K.I: Niet medegeedeeld

Perceelsoppervlakte: 3 124m²

Prijs per m²: € 105

+ volgens het Gewestplan gelegen in industriegebied



PEEPOLDERLAAN 6**€ 465 675**

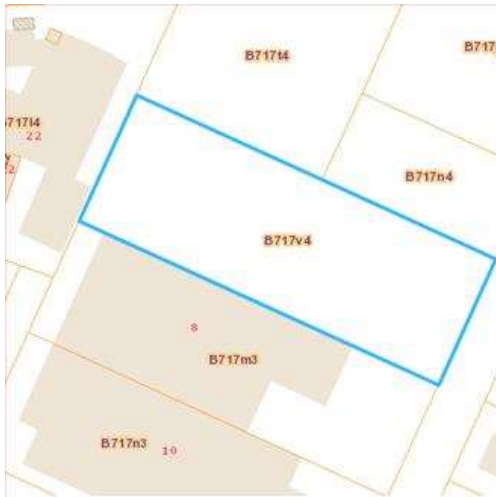
Grond (Bouwgrond - Industriegrond)

2019

K.I: Niet medegeedeeld

Perceelsoppervlakte: 4 435m²Prijs per m²: € 105

+ volgens het Gewestplan gelegen in industriegebied

**POSTBAAN 64****€ 630 861**

Grond (Bouwgrond - Industriegrond)

2016

K.I: Niet medegeedeeld

Perceelsoppervlakte: 5 896m²Prijs per m²: € 107

POSTBAAN 68**€ 790 331**

Grond (Bouwgrond - Industriegrond)

2017

K.I: Niet medegeedeeld

Perceelsoppervlakte: 7 318m²Prijs per m²: € 108**POSTBAAN 70****€ 335 396**

Grond (Bouwgrond - Industriegrond)

2017

K.I: Niet medegeedeeld

Perceelsoppervlakte: 3 272m²Prijs per m²: € 103

POSTBAAN 72-74**€ 1 239 382**

Grond (Bouwgrond - Industriegrond)

2017

K.I: Niet medegeedeeld

Perceelsoppervlakte: 11 751m²Prijs per m²: € 105**RIJKMAKERLAAN 24****€ 345 660**

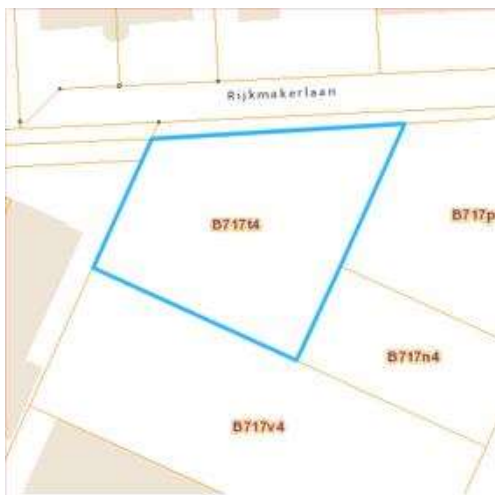
Grond (Bouwgrond - Industriegrond)

2019

K.I: Niet medegeedeeld

Perceelsoppervlakte: 3 292m²Prijs per m²: € 105

+ volgens het Gewestplan gelegen in industriegebied

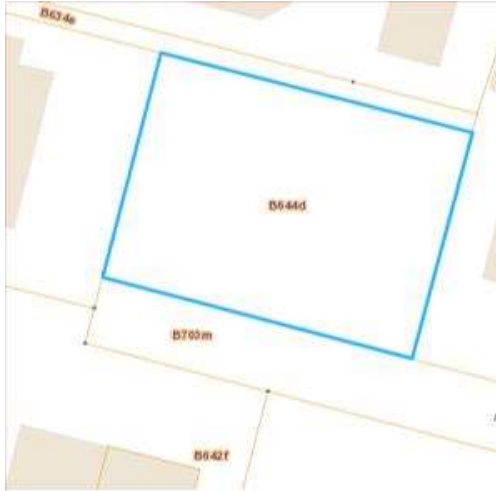


RIJKMAKERLAAN 41**€ 235 172**

Grond (Bouwgrond - Industriegrond)

2019

K.I: Niet medegeedeeld

Perceelsoppervlakte: 1 785m²Prijs per m²: € 132**SPIJKER 86****€ 1 240 000**

Grond (Bouwgrond - Industriegrond)

2019

K.I: Niet medegeedeeld

Perceelsoppervlakte: 8 576m²Prijs per m²: € 145

LANDBOUWGROND

2910 - ESSEN

BREDE STRAET	€ 50 000
Grond (Landbouwgrond)	2021
K.I: 46 €	
Perceelsoppervlakte: 8 720m ²	
Prijs per m ² : € 6	
BREDESTRAAT	€ 50 000
Grond (Landbouwgrond)	2021
K.I: 39 €	
Perceelsoppervlakte: 7 373m ²	
Prijs per m ² : € 7	
DONKWEG	€ 77 000
Grond (Landbouwgrond)	2021
K.I: 37 €	
Perceelsoppervlakte: 9 739m ²	
Prijs per m ² : € 8	
ESSCHE DUINEN	€ 118 625
Grond (Landbouwgrond)	2021
K.I: 60 €	
Perceelsoppervlakte: 18 250m ²	
Prijs per m ² : € 7	
ESSE DUINEN	€ 92 950
Grond (Landbouwgrond)	2021
K.I: 47 €	
Perceelsoppervlakte: 14 300m ²	
Prijs per m ² : € 7	
FONTYN BEMDE	€ 11 200
Grond (Landbouwgrond)	2022
K.I: 8 €	
Perceelsoppervlakte: 1 600m ²	
Prijs per m ² : € 7	
GROOTEN HORENDONCK	€ 144 892
Grond (Landbouwgrond)	2022
K.I: 291 €	
Perceelsoppervlakte: 22 291m ²	
Prijs per m ² : € 7	
GROOTEN HORENDONK	€ 353 197
Grond (Landbouwgrond)	2021
K.I: 244 €	
Perceelsoppervlakte: 54 338m ²	
Prijs per m ² : € 7	

HEIBLOK	€ 66 092
Grond (Landbouwgrond)	2021
K.I: 45 €	
Perceelsoppervlakte: 10 168m ²	
Prijs per m ² : € 7	
HET SCHAM	€ 80 480
Grond (Landbouwgrond)	2022
K.I: 16 €	
Perceelsoppervlakte: 10 060m ²	
Prijs per m ² : € 8	
NIEUWE ACHTERSTE HEIKANT	€ 92 000
Grond (Landbouwgrond)	2021
K.I: 42 €	
Perceelsoppervlakte: 12 641m ²	
Prijs per m ² : € 7	
OUDE MOER	€ 33 658
Grond (Landbouwgrond)	2021
K.I: 17 €	
Perceelsoppervlakte: 4 488m ²	
Prijs per m ² : € 8	
OUDE MOER	€ 108 229
Grond (Landbouwgrond)	2021
K.I: 44 €	
Perceelsoppervlakte: 13 529m ²	
Prijs per m ² : € 8	
OUDE MOER	€ 40 204
Grond (Landbouwgrond)	2021
K.I: 17 €	
Perceelsoppervlakte: 5 026m ²	
Prijs per m ² : € 8	
SPILLEBEEK	€ 30 000
Grond (Landbouwgrond)	2021
K.I: 19 €	
Perceelsoppervlakte: 4 525m ²	
Prijs per m ² : € 7	
VISSENHEUVEL	€ 128 003
Grond (Landbouwgrond)	2022
K.I: 52 €	
Perceelsoppervlakte: 13 474m ²	
Prijs per m ² : € 10	

RAMING – BESLUIT :

Rekening houdende met het voorafgaande,
Rekening houdende met de huidige markt der onroerende goederen,
Raam ik de waarde van dit eigendom als volgt:

Bij normale markt en in normale omstandigheden:

Voor het gedeelte gelegen in “zone voor open ruimte” volgens het geldende RUP en in gebruik als boomkwekerij (ca. 4.616m²):

De normale venale waarde raam ik op ca. **20 €/m²**.

Voor het gedeelte gelegen in “zone voor open ruimte” volgens het geldende RUP en in gebruik als weide- of akkerland (ca. 94.579m²):

De normale venale waarde raam ik op ca. **8 €/m²**.

Voor het gedeelte gelegen in “zone voor bedrijvigheid” volgens het geldende RUP (ca. 2.200m²):

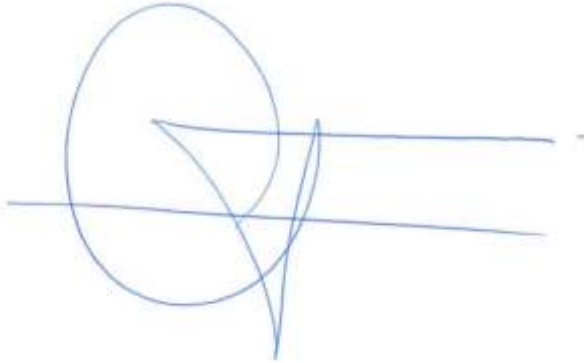
De normale venale waarde raam ik op ca. **100 €/m²**.

Voor het gedeelte gelegen in “zone voor bedrijvigheid” volgens het geldende RUP en voorbehouden voor de ontsluiting van een toekomstig te ontwikkelen bedrijventerrein (ca. 4.204m²):

De normale venale waarde raam ik op ca. **1 €**.

Dit verslag bestaat uit dertien bladzijden met tekst, één bladzijde met foto's en zeventien met bijlagen.

Mijn opdracht voltooid zijnde heb ik dit verslag opgesteld met datum als in hoofding.



Erik CEULEMANS

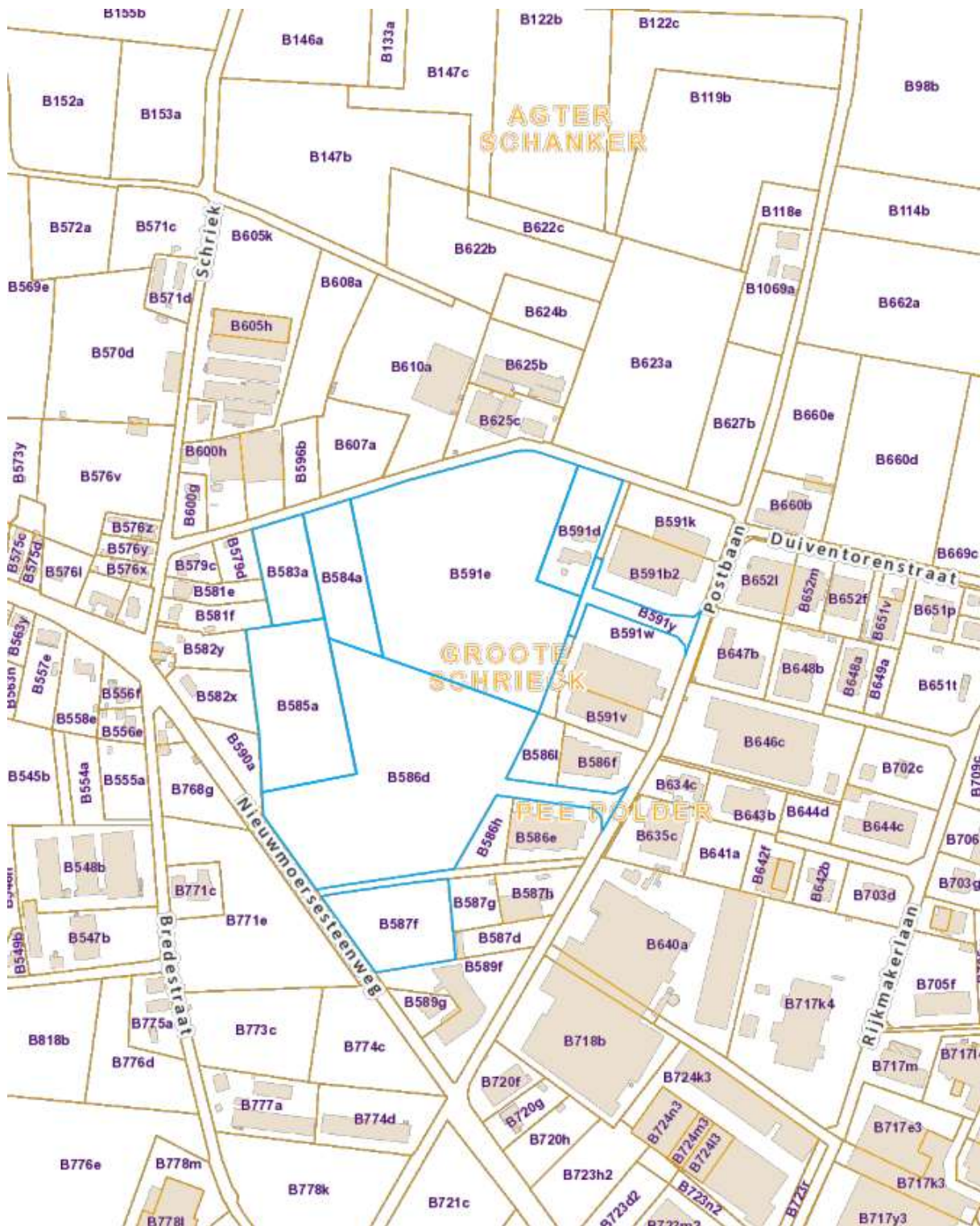
Beëdigd landmeter LAN 04 0676 – VLABEL 005944496870

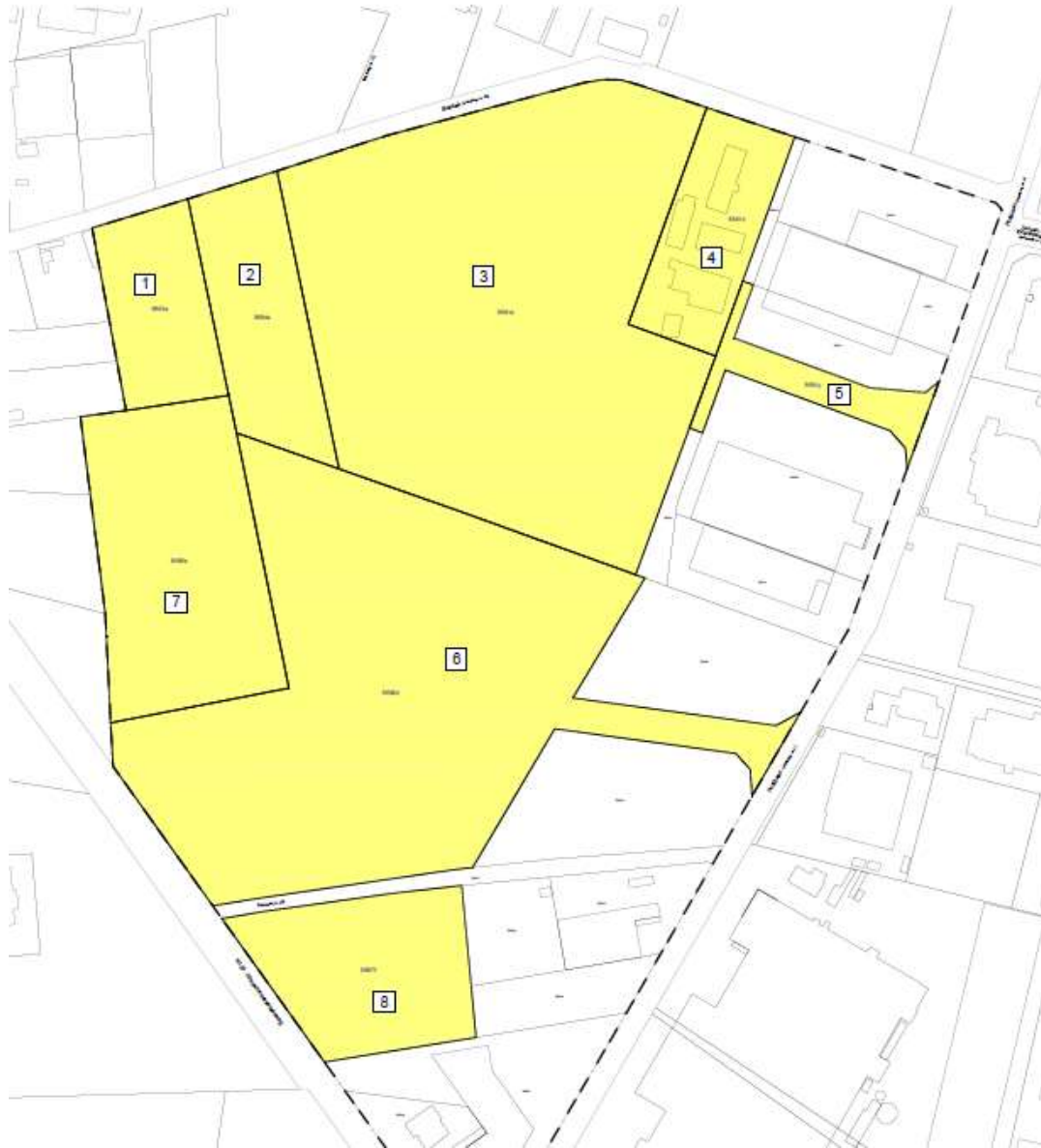
Beëdigd vastgoedexpert

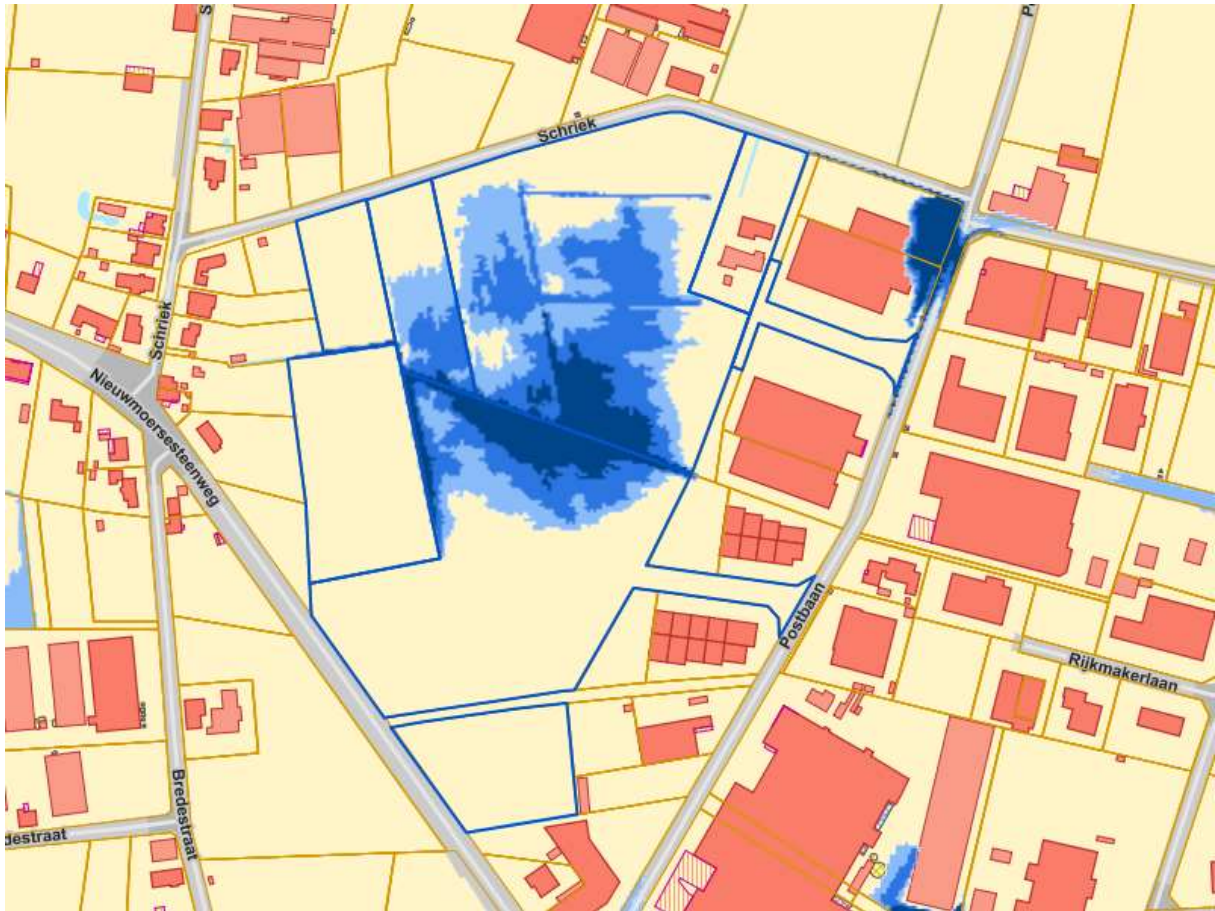
FOTO'S VAN HET TE SCHATTEN PAND:



PLAN VAN HET TE SCHATTEN PAND:










2 SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Het voorzien van een bedrijvenzone strookt met de visie van het GRS waarin de gemeente Essen de site De Rijkmaker wenst uit te breiden voor de herlokalisatie van bestaande of de integratie van nieuwe bedrijven uit de gemeente. De uitbreiding wordt best in oost-westelijke richting van het bestaande bedrijventerrein georganiseerd. In de bindende bepalingen wordt de selectie van het bedrijventerrein De Rijkmaker als een te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein bevestigd.</p> <p>Onder milieuhinderlijke activiteiten worden alle inrichtingen verstaan die vallen onder toepassing van de Seveso-wetgeving, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen.</p> <p>De zone is bij voorkeur bestemd voor de herlokalisatie van bestaande bedrijven uit de gemeente; in tweede instanties zijn ook nieuwe bedrijven toegestaan</p>	<p style="text-align: right;"><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 2^e bedrijvigheid</i></p> <p>ZONE 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID</p> <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; margin: 10px auto; background-color: #ff00ff; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">1</div> <p>Artikel 1.1 Bestemming</p> <p>Artikel 1.1.1</p> <p>De zone voor bedrijvigheid is bestemd voor lokale bedrijfsactiviteiten zoals onder meer nijverheidsinrichtingen, ambachtelijke bedrijven, dienstverlenende bedrijven, transport-georiënteerde bedrijven, distributebedrijven en toeleveringsbedrijven. Milieuhinderlijke activiteiten zijn niet toegestaan. Uitsluitend commerciële activiteiten, kantoorgebouwen, agrarische productiebedrijven en stapel- of bergplaatsen voor afvalproducten van schadelijke aard zijn niet toegestaan.</p>




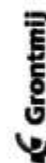
RUIJTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>Artikel 1.1.2 Nevenactiviteiten zijn toegestaan voor zover ze ondergeschikt en gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kantoren en toonzalen voor zover ze geen loketfunctie hebben en voor zover ze niet als autonome activiteiten fungeren • dienstruimten voor personeel <p>Voor de huisvesting van bewakingspersoneel of van de bedrijfsleider kan één woonfunctie per bedrijf of per bedrijfsverzamelgebouw worden toegestaan voor zover deze fysisch geïncorporeerd is in het bedrijfsgebouw en het maximale volume 1.000m³ draagt.</p> <p>Artikel 1.1.3 De zone voor openbaar nut – windturbine is als overdruk op het plan aangeduid.</p> <div data-bbox="774 768 863 1077" style="text-align: center;">  <p>aanduiding zone voor openbaar nut - windturbine</p> </div> <p>Binnen de in overdruk aangeduide zone voor openbaar nut – windturbines dient ruimte te worden gereserveerd voor de oprichting van windturbines. De in grondkleur aangegeven bestemming (artikel 1.1.1 en 1.1.2) is van toepassing voor zover de aanleg, het functioneren en de aanpassing van de infrastructuur voor de optimale winning van windenergie niet in het gedrang wordt gebracht.</p> <p>Artikel 1.1.4 De bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte bedrijfsactiviteiten die niet overeenstemmen met bovenvermelde functies kunnen behouden blijven voor zover zij geen negatieve effecten genereren voor de aanpalende woonomgeving en bedrijfsactiviteiten.</p>

SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Bij de vergunningsaanvraag worden een aantal kwaliteitscriteria verantwoord op basis waarvan de vergunning kan beoordeeld worden.</p>	<p>Artikel 1.1.5 Bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag inzake bestemming dienen volgende kwaliteitscriteria te worden verantwoord:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de impact van de bedrijfsactiviteiten dient in overeenstemming te zijn met de landelijke omgeving, • de verkeersimpact dient beheersbaar te zijn, • de parkeerdruk dient binnen het bedrijventerrein te worden opgelost, • de toegestane bedrijfsactiviteiten dienen in overeenstemming te zijn met de schaalgrootte van de omgeving en dienen bijgevolg van lokale aard te zijn.




RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De ontsluiting is indicatief aangeduid; dit betekent dat het tracé vrij in te vullen is voor zover de ontsluiting gebeurt via de Postbaan en dit door middel van een lusvormig tracé dat op 2 plaatsen aansluiting geeft. Deze indicatieve aanduiding maakt het mogelijk om het tracé bij de verkaveling van het terrein te bepalen en alzo een zuinig ruimtegebruik mogelijk te maken. Secundaire ontsluitingswegen zijn enkel toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het ontsluiten van achterliggende bedrijfspercelen.</p>	<p>Art. 1.2 Inrichting</p> <p>Art. 1.2.1 Ontsluiting De ontsluiting van de bedrijvzone is indicatief aangeduid.</p> <div data-bbox="576 869 652 1077" style="text-align: center;">  <p style="font-size: small; text-align: center;">indicatieve aanduiding ontsluitingspunten</p> </div> <p>Het bedrijventerrein wordt ontsloten door een hoofdontsluitingsweg die aansluit op de Postbaan. Het wegtracé is lusvormig en sluit op 2 plaatsen aan op de Postbaan. Op de hoofdontsluitingsweg kunnen secundaire ontsluitingswegen aansluiten.</p> <p>Bij het bepalen van het tracé van de wegen dient een vlotte en verkeersveilige verkeersafwikkeling te worden vooropgesteld (gelijktijdig met een zorgvuldig en verantwoord ruimtegebruik). De hoofdontsluitingsweg mag niet grotendeels langs de groenbuffer liggen, maar dient voor het grootste gedeelte langs twee zijden bedrijvigheid te omvatten. Bij de inrichting van het wegtracé worden verkeersveilige fietspaden voorzien.</p> <p>De inrichting van de kruispunten dient vlotte verkeersbewegingen voor vrachtkverkeer mogelijk te maken. Hierbij dienen eveneens verkeersveilige fietsoversteken te worden voorzien.</p> <p>De hoofdontsluitingsweg heeft een rooilijnbreedte van minimum 15,00m en de secundaire ontsluitingsweg een rooilijnbreedte van minimum 12,00m.</p> <p>Elementen van de weginrichting zoals signalisatie, verlichting en straatmeubilair zijn toegestaan voor zover ze het verkeer niet hinderen. Binnen het bedrijventerrein wordt éénvormigheid in weginrichting nagestreefd. De weg wordt uitgevoerd in beton.</p>




<p>RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING</p>	<p>VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</p>
<p>Er wordt een minimum perceeloppervlakte opgenomen om te vermijden dat bedrijven, die thuishoren in de kern, zich hier gaan vestigen. Er moet met name zuinig omgegaan worden met de beschikbare bedrijfsruimte.</p> <p>Om het bedrijventerrein optimaal te benutten in functie van bedrijfsdoeleinden wordt een minimale terreinbezetting opgelegd. De infrastructuur voor buitenactiviteiten omvat onder meer verminderingen ten behoeve van op- en afritten, laad- en loskades, stapelruimte in open lucht, interne circulatie en parkeervoorzieningen ten behoeve van vrachtverkeer. De bebouwbare perceeloppervlakte stemt overeen met de globale perceeloppervlakte verminderd met de opgelegde bouwvrije stroken.</p> <p>De bouwvrije afstand van 9,3 m ten aanzien van de Nieuwmoersesteenweg stemt overeen met de voorziene bouw- en gebruiksrijke zone als erfloftbaarheids langsheen deze gewestweg. Bij de inrichting van de percelen staat een zorgvuldig ruimtegebruik voorop om latere uitbreidingen niet te hypothekeren. Er wordt dus</p>	<p>Art. 1.2.2 Percelering De perceeloppervlakte bedraagt minimum 1.000m² en maximum 5.000m². Hier kan gemotiveerd van afgeweken worden indien het bedrijven betreft die specifiek omwille van de aard van de bedrijfsactiviteiten een kleinere of grotere oppervlakte behoeven. Ook indien bij verkaveling restruimten ontstaan, zijn ook afwijkende perceeloppervlakten toegestaan.</p> <p>Art. 1.2.3 Terreinbezetting Minimum 2/3 van de bebouwbare perceeloppervlakte dient te worden benut voor bedrijfsgebouwen en/of infrastructuur voor buitenactiviteiten. De percelen mogen maximaal bebouwd worden voor zover de bouwvrije stroken, de vereiste groenaanleg en de parkeerbehoefte worden gerealiseerd.</p> <p>Art. 1.2.4 Inplanting - terreinaanleg Bij de inplanting van de bedrijfsgebouwen dient rekening te worden gehouden met volgende bouwvrije afstanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • plaatsing ten opzichte van de wegenis waarlangs het perceel ontsloten wordt: op minimum 7,00m afstand; • plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: hetzij op minimum 4,50m afstand, hetzij op de zijperceelsgrens in het geval van gekoppelde bebouwing; • plaatsing ten opzichte van de achterperceelsgrens: op minimum 6,00m afstand; • plaatsing ten opzichte van Schriek: op minimum 10,00m afstand; • plaatsing ten opzichte van de Nieuwmoersesteenweg: op minimum 9,3 m afstand ten opzichte van de rand van de weg.





RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>bij voorkeur volledig vooraan of volledig achteraan gebouwd.</p> <p>De verhardingen kunnen worden aangelegd in functie van parkeerplaatsen, opslagruijnte in open lucht en interne circulatie.</p> <p>Door de indicatieve aanduiding van de groenbuffer ligt de exacte breedte ervan niet vast. Minimum bedraagt deze strook 7,00m maar plaatselijk kan deze, afhankelijk van de terreinvulling vernuim worden. Op deze manier kan een 'natuurlijke' groenbuffer gecreëerd worden.</p> <p>In elk geval dient de open ruimte te worden begrensd door de groenbuffer.</p>	<p>Het bedrijfsperceel kan in zijn totaliteit worden verhard met uitzondering van een strook van 5,00m ten aanzien van de voorste perceelsgrens (exclusief de ruimte voor toegangen) en de zijperceelsgrens in het geval van een hoekperceel. Deze strook dient te worden voorzien van groenaanleg.</p> <p><u>Art. 1.2.5 Perceelstoegang</u> Per bedrijfsperceel zijn er maximum 2 afzonderlijke toegangen mogelijk. Bovendien kan maximum 50% van de voorste perceelsgrens als toegang worden ingericht.</p> <p>De percelen kunnen uitsluitend via de Postbaan, de hoofdonsluiting of de secundaire ontsluiting ontsloten worden. Een rechtstreekse ontsluiting op de Nieuwmoersesteeneweg of op Schriek is niet toegestaan.</p> <p><u>Art. 1.2.6 Afsluitingen</u> Afsluitingen zijn toegestaan voor zover deze kwalitatief en duurzaam van aard zijn.</p> <p><u>Art. 1.2.7 Groenaanleg</u></p> <div style="text-align: center;">  <p>indicatieve aanduiding groenbuffer</p> </div> <p>Daar waar zone 1 rechtstreeks grenst aan zone 2 (zone voor open ruimte) wordt een indicatieve aanduiding van de groenbuffer voorzien. Dit betekent dat het bedrijventerein (zone 1) begrensd moet worden door een groenbuffer, maar dat de exacte breedte van deze strook niet vastligt. Wel dient deze groenbuffer rechtstreeks aan te sluiten op het open ruimtegebied (zone 2) en bedraagt de breedte minimaal 7,00m. De groenbuffer dient te worden aangeplant als een bosgordel. De aanplant bestaat uit een combinatie van hoog- en laagstammig groen en bestaat uit streekeigen soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities.</p> <p>Enkel in functie van doorsteken of ontsluitingswegen zijn plaatselijke onderbrekingen</p>



RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Door binnen het bedrijventerrein groenstroken te voorzien, wordt de kwaliteit en de identiteit van het bedrijventerrein versterkt en wordt een ordening van het terrein nagestreefd. Door het voorzien van fiets- en wandelpaden en een afwateringssysteem hebben deze stroken naast een landschappelijke ook een functionele betekenis. Door de indicatieve aanduiding kunnen de nieuwe groenstroken mede bepaald worden op basis van de gewenste grootte en vorm van de percelen.</p> <p>De groenstrook langsheen Schriek stemt overeen met de bestaande bomenrij.</p> <p>Het voorzien van een uniforme groenstrook binnen de bouwrijke strook langsheen de Nieuwmoersesteenweg versterkt de vormgeving van de zichtlocaties en zorgt voor een optimale ordening.</p>	<p>toegestaan.</p> <div data-bbox="475 855 534 1077" style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center; font-size: small;">indicatieve aanduiding groenstrook</p> <p>Binnen de bedrijvzone zijn indicatief groenstroken aangeduid. Elke groenstrook is minimum 5,00m breed. De meest zuidelijke groenstrook omvat centraal een fiets- en wandelpad met aan weerszijden streekeigen hoogstammen. Bij de inrichting van de groenstroken dienen de bestaande groenelementen maximaal te worden geïntegreerd. Ook kan het centrale afwateringssysteem binnen deze stroken worden gerealiseerd.</p> <p>Enkel in functie van doorsteken of ontsluitingswegen zijn plaatselijke onderbrekingen toegestaan.</p> <p>Ten aanzien van de Nieuwmoersesteenweg dient de bouwrijke strook op het perceel op een uniforme wijze te worden aangeplant en onderhouden met lage groenvoorzieningen zoals een grasberm en streekeigen struikgewas.</p> <p>De niet-bebouwde of verharde delen van het bedrijfsperceel dienen te worden ingericht als groenzones behoudens die percelen die worden vrijgehouden voor latere uitbreiding(en). Bovendien dient ten aanzien van de voorste perceelsgrens (en de zijperceelsgrens bij hoekpercelen) een strook van minimum 5,00m te worden aangeplant met groen.</p> <p>De beplanting dient te worden aangelegd met streekeigen soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities. Op eenzelfde bedrijfsperceel moet een samenhang bestaan in de groenaanleg. De groenaanleg dient voldoende laag te zijn waarbij solitaire bomen zijn toegestaan.</p>



RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p data-bbox="438 627 462 1097">Artikel 1.2.8 Zone voor openbaar nut - windturbines</p> <div data-bbox="494 761 590 1075" style="text-align: center;">  </div> <p data-bbox="510 392 534 750">aanduiding zone voor openbaar nut - windturbine</p> <p data-bbox="606 324 702 1097">In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren en de aanpassing van de infrastructuur voor het optimaal winnen van windenergie. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het plaatsen van telecommunicatie-infrastructuur op deze infrastructuur.</p> <p data-bbox="726 795 750 1097"><u>Art. 1.2.9. Bijzondere bepalingen</u></p> <ul data-bbox="758 324 1212 1097" style="list-style-type: none"> • Ondergrondse bedrijfsruimten of bufferbekkens zijn toegestaan. • Hinderbronnen afkomstig van installaties binnen het bedrijf worden in hun relatie tot de buitenlucht niet georiënteerd naar aanpalende woonpercelen. • Geluidsproducerende bedrijfsactiviteiten moeten aan de zijde van de Postbaan worden gehuisvest. • In de bouwrijpe zij- en achterstroken is de plaatsing van onder meer goederen, afval- en containers strikt verboden. De toegankelijkheid voor hulpdiensten dient steeds gegarandeerd te worden. Hiertoe moet binnen de bouwrijpe stroken een breedte van minimum 4,00m worden gerespecteerd. • Het stapelen van goederen in open lucht moet door gebouwen en/of groenschermen uit het zicht van alle openbare wegen, waaronder ook de ontsluitingswegen van het bedrijventerrein, worden onttrokken. • Reliëfwijzigingen zijn toegelaten als deze beperkt worden tot wat nodig is voor het realiseren van de bestemming en/of het functioneren van de bedrijfsactiviteiten. Ook zijn reliëfwijzigingen toegestaan in functie van voorzieningen voor waterberging en -beheersing. • Publiciteit is enkel toegestaan in de gebieden waar bebouwing is toegelaten. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels.

<p>RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING</p>	<p>VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</p>
<p>Aangezien de parkeerbehoefte binnen de zone dient te worden opgevangen en niet op het individuele perceel, is de inrichting van een gemeenschappelijke parking mogelijk.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlaktewater en afvalwater op het perceel is verplicht. • De verlichting op de bedrijfspercelen dient van bovenaf te gebeuren voor zover dit inzake veiligheid voor bepaalde bedrijfsprocessen mogelijk is. • De parkeerbehoefte dient binnen deze zone te worden opgevangen. Ook dienen voor elk van de bedrijven voldoende fietsenstallingen te worden voorzien. <p>Art. 1.3 Bebouwing</p> <p>Art. 1.3.1 Bouwhoogte De bouwhoogte ten opzichte van het referentiepeil bedraagt op een bouwvrije afstand van minimum 4,50m maximum 6,00m waarna het volume binnen een hoek van 45° kan toenemen tot een maximale hoogte van 12,00m. Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor onder meer de noodzakelijke schoorste- nen, verluchtingskanalen, antennes en windturbines of -molens. De toegestane stapelhoogte stemt maximaal overeen met de vooropgestelde bouw- hoogte voor bedrijfsgebouwen. Het referentiepeil 0,00m stemt overeen met de bovenkant van het bestaande of ont- worpen aanliggend weggeteelte.</p> <p>Art. 1.3.2 Dakvorm De dakvorm van de gebouwen is vrij voor zover de bouwhoogte gerespecteerd wordt.</p> <p>Art. 1.3.3 Bouwvolume, dakvormen en materiaalk keuze Voor de vormgeving van de bouwvolumes staat een zorgvuldig ruimtegebruik voorop voor zover de bedrijfsactiviteit dit toelaat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • groeperen van gebouwen • bedrijfsgebouwen uitbreiden aansluitend op een bestaand gebouw





RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De instandhouding, het herstel en het onderhoud van de groenstroken gebeurt door de gemeente. Er wordt een mogelijkheid voorzien tot grondafstand aan de gemeente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • bouwen in meerdere bouwlagen <p>Het bouwvolume, de dakvormen en de materiaalkuze moeten een optimale integratie van de bedrijfsgebouwen in hun omgeving garanderen. De materiaalkuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. De gevelmaterialen dienen hoogwaardig of duurzaam van aard te zijn.</p> <p>Tussen de verschillende bouwvolumes op eenzelfde bedrijfsperceel dient een eenheid in vormgeving en materiaalkuze te bestaan.</p> <p>De gevelwanden van de gebouwen georiënteerd naar de Nieuwmoersesteenweg dienen de waardigheid te hebben die hoort bij de representatieve betekenis van deze locatie. De vormgeving van deze wanden zal bijgevolg resulteren in een hoogwaardige architectuur die de aard van de activiteiten ondersteunt en etaleert naar de omgeving. Bovendien dient voor deze wanden als geheel eenheid en hoogwaardige architecturale kwaliteit te worden gerealiseerd.</p> <p>Art. 1.4 Beheer en beleid</p> <p><u>Art. 1.4.1</u> Voor het tracé van de hoofdonthutingsweg dient ruimte te worden vastgelegd op het moment dat voor het betreffende perceel, waarop indicatief een ontsluitingsweg is aangeduid, een vergunningsaanvraag wordt ingediend.</p> <p><u>Art. 1.4.2</u> De groenbuffer dient te worden gerealiseerd door de betreffende eigenaar van het perceel en dit in het plantseizoen volgend op het verlenen van de vergunning voor het bedrijfsperceel.</p> <p>De aangeduide groenstroken dienen maximaal in stand te worden gehouden en indien nodig hersteld te worden.</p> <p>De overige groenaanlag (op perceelniveau) heeft een afschermende en esthetische</p>



RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Bij de verkaveling van de zone dient voorafgaand rekening te worden gehouden met de inplanting van een weg voor de ontsluiting van een mogelijke achterliggende bedrijvzone. Op gelijkaardige wijze dient voorafgaand ruimte te worden gereserveerd voor de inplanting van een windmolen.</p>	<p>functie en moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgend plantseizoen vóór het voltooiën van de bouwwerken.</p> <p>Art. 1.4.3 Bij de verkaveling van een oppervlakte van deze bedrijvzone dient rekening te worden gehouden met volgende ontwerpkeuzes die goed onderbouwd moeten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • percelering inclusief integratie bestaande bedrijfspercelen • wijze van ontsluiting • mogelijke inplanting van windmolens • vormgeving van de groenbuffer met aandacht voor wateropvang en recreatief megebruik • vormgeving van de groenstroken met aandacht voor recreatief en functioneel megebruik • centraal afwateringssysteem • eventuele fasering in de realisatie van het bedrijventerrein • elementen met betrekking tot een duurzame inrichting van het terrein met aandacht voor beeldkwaliteit <p>Art. 1.5 Overgangsbepalingen</p> <p>Art. 1.5.1 Bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte bebouwing De bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP mogen binnen het bestaande bouwvolume verbouwd en gerenoveerd worden. Een verdere uitbreiding of herbouw van deze bestaande bebouwing buiten de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP is daarentegen niet toegelaten.</p>



RUIJTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p data-bbox="438 295 486 1086">Categorie van gebiedsaanduiding: 6*overig groen – subcategorie: gemengd openruimtegebied</p> <p data-bbox="534 728 558 1086">ZONE 2: ZONE VOOR OPEN RUIMTE</p> <div data-bbox="582 840 662 1086" style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">  </div> <p data-bbox="686 884 710 1086">Art. 2.1 Bestemming</p> <p data-bbox="734 324 853 1086">Het open ruimtegebied is bestemd voor het behoud van het landelijk open gebied als landschappelijk overganggebied tussen het bedrijventerrein en de omgeving. Voor zover deze bestemming wordt gerealiseerd is het gebruik van deze gronden in functie van natuurontwikkeling en grondgebonden land- en tuinbouw toegestaan. Aanvullend is ook recreatief medegebruik toegestaan voor fietsers en wandelaars.</p> <p data-bbox="901 918 925 1086">Art. 2.2 Inrichting</p> <p data-bbox="949 526 973 1086">In deze zone is geen enkele vorm van bebouwing toegestaan.</p> <p data-bbox="997 840 1021 1086"><u>Art. 2.2.1 Type aanplanting</u></p> <p data-bbox="1029 548 1053 1086">De zone wordt aangeplant of ingericht als weil- of akkerland.</p> <div data-bbox="1085 840 1141 1086" style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">  </div> <p data-bbox="1101 582 1125 840" style="font-size: small;">indicatieve aanduiding groenstrook</p>



RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De groenstroken liggen in het verlengde van de groenstroken binnen de bedrijvenszone. Deze vormgeving zorgt voor een optimale landschappelijke inpassing van de bedrijvenszone in haar omgeving.</p> <p>Onder faciliteiten voor fietsers en wandelaars worden onder meer zitbanken en bewegwijzering verstaan.</p>	<p>Binnen de zone voor open ruimte zijn indicatief groenstroken aangeduid. Elke groenstrook is minimum 5,00m breed. De meest zuidelijke groenstrook omvat centraal een fiets- en wandelpad met aan weerszijden strekeigen hoogstammen. Bij de inrichting van de groenstroken dienen de bestaande groenelementen maximaal te worden geïntegreerd. Ook kan het centrale afwateringssysteem binnen deze stroken worden gerealiseerd. Enkel in functie van doorsteken of ontsluitingswegen zijn plaatselijke onderbrekingen toegestaan.</p> <p>Art. 2.2.2 Verhardingen De aanleg van verhardingen zijn toegestaan in functie van fiets- en wandelpaden.</p> <p>Art. 2.2.3 Reliëfwijzigingen Reliëfwijzigingen zijn toegestaan in functie van voorzieningen voor waterberging en – beheersing.</p> <p>Art. 2.2.4 Faciliteiten Alle faciliteiten voor fietsers en wandelaars zijn toegestaan. Ook in functie van waterberging- en beheersing zijn diverse infrastructures toegestaan.</p> <p>Art. 2.3 Overgangsbepalingen</p> <p>Art. 2.3.1 Bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte bebouwing De bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP mogen binnen het bestaande bouwvolume verbouwd en gerenoveerd worden. Een verdere uitbreiding of herbouw van deze bestaande bebouwing buiten de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP is daarentegen niet toegelaten.</p>