

ARCHITECT:

S. MERTENS
architect-bestuurder

A. CROON
bestuurder

BOUWHEER

JENNES PROJECT
Mereldreef 93
B - 3140 Keerbergen

BOUWPLAATS

Mechelsesteenweg 10
B - 1910 Kampenhout

KADASTER:

afdeling: Kampenhout, 1ste afd.
sectie: A
n°: 71 y7, 71 s8, 71 p8

PROJECT

BOUWEN VAN HANDELSRUIMTES MET BIJHORENDE
PARKING, na afbraak

VOORWERP

INPLANTING
VOORSTUDIE 7 : nieuwe toestand

OMGEVINGSVERGUNNING

Revisie:

n° datum tekenaar

Formaat:

ISO A4

Schaal:

1/500

Datum:

20/02/2025

Pagina n°:

1

Project manager:

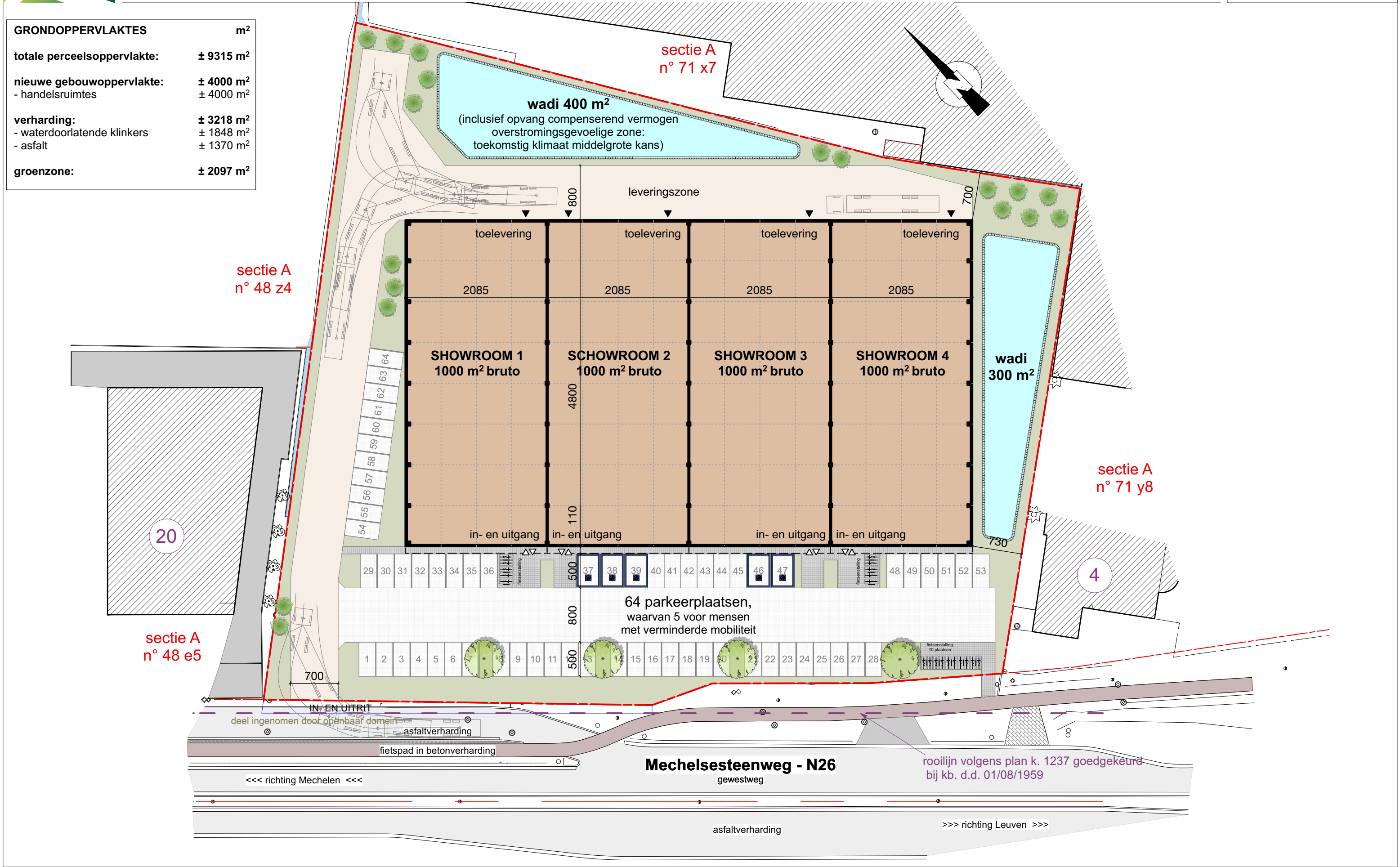
Getekend door:
jw/kdv

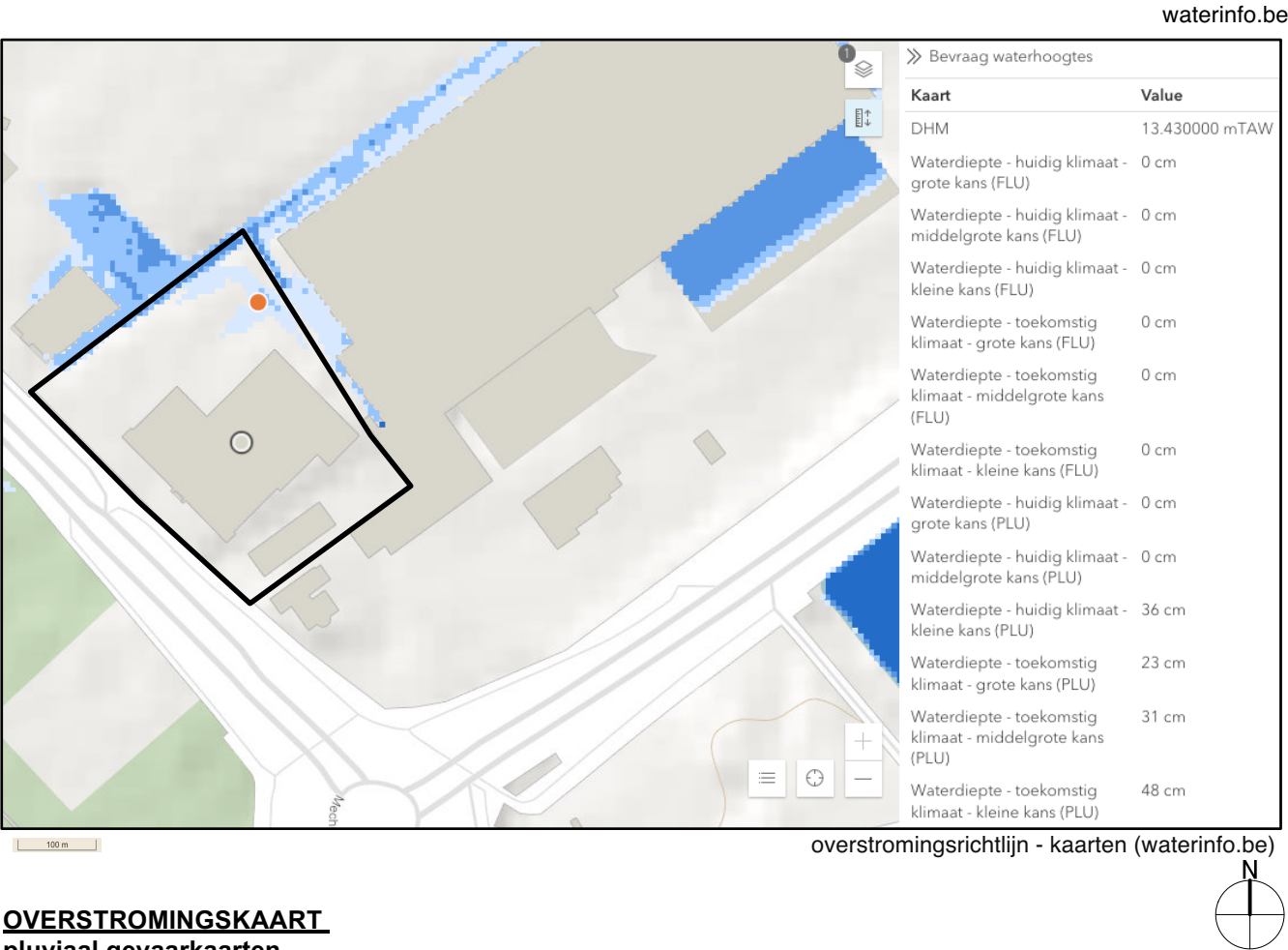
DOSSIERNUMMER

23.4780

VOORSTUDIE

GRONDOPPERVLAKTES	m ²
totale perceelsoppervlakte:	± 9315 m²
nieuwe gebouwoppervlakte:	± 4000 m²
- handelsruimtes	± 4000 m ²
verharding:	± 3218 m²
- waterdoorlatende klinkers	± 1848 m ²
- asfalt	± 1370 m ²
groenzone:	± 2097 m²





OVERSTROMINGSKAART
pluviaal gevaarkaarten
waterdiepte - toekomstig klimaat - middelgrote kans:

- Het betreffende perceel is volgens de hedendaagse kaarten niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.
- Het is wel gelegen in een overstromingsgevoelig gebied volgens de kaarten van het toekomstig klimaat (middelgrote kans) (zie rode stip)
- Hierdoor moet:
- het vloerpeil ongeveer 30 cm hoger liggen dan de hoogste gekende overstromingshoogte
 - het verlies aan ruimte dient gecompenseerd te worden.
We zullen hierdoor compensatiemaatregelen nemen. We gaan een compenserend volume moeten voorzien in een zone voor de opvang van het waterbergend vermogen, achteraan op het terrein.
Dit extra volume zal bijkomend in de wadi voorzien worden.
 - we gaan een infiltratievoorziening (wadi) voorzien op het terrein voor opvang van het hemelwater van de verharde oppervlaktes (dakverharding en asfaltverharding).



ARCHITECT:

S. MERTENS
architect-bestuurder

A. CROON
bestuurder

BOUWHEER

JENNES PROJECT
Mereldreef 93
B - 3140 Keerbergen

BOUWPLAATS

Mechelsesteenweg 10
B - 1910 Kampenhout

KADASTER:

afdeling: Kampenhout, 1ste afd.
sectie: A
n°: 71 y7, 71 s8, 71 p8

PROJECT

BOUWEN VAN HANDELSRUIMTES MET BIJHORENDE
PARKING, na afbraak

VOORWERP

INPLANTING

VOORSTUDIE : bestaande toestand

OMGEVINGSVERGUNNING

Revisie:

n° datum tekenaar

Formaat:

ISO A4

Schaal:

1/750

Datum:

20/02/2025

Pagina n°:

004

Project manager:

Getekend door:
jw/kdv

DOSSIERNUMMER

23.4780

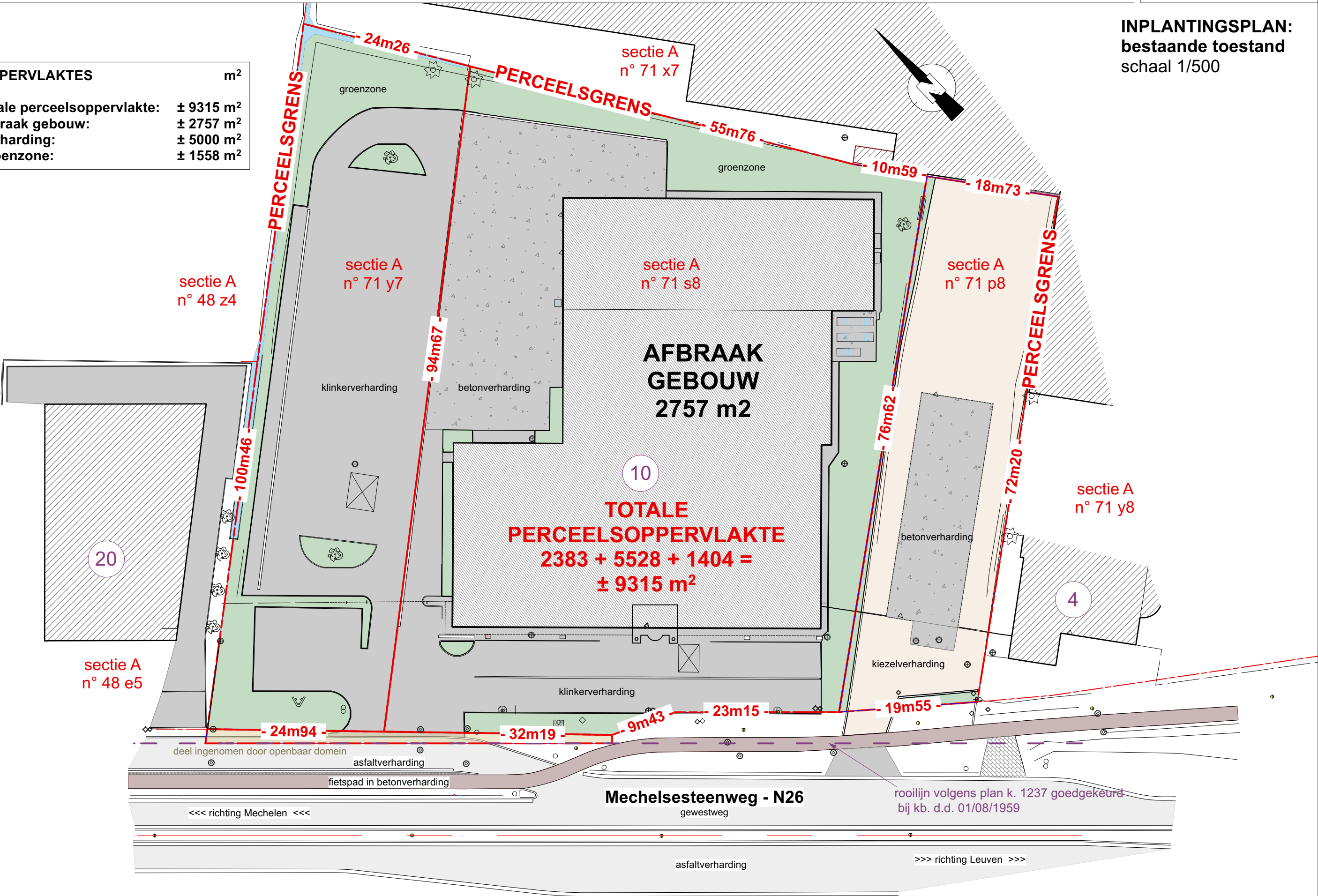
VOORSTUDIE

INPLANTINGSPLAN:
bestaande toestand
schaal 1/500

OPPERVLAKTES

m²

totale perceelsoppervlakte: ± 9315 m²
afbraak gebouw: ± 2757 m²
verharding: ± 5000 m²
groenzone: ± 1558 m²





Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Artikel 2: Gemengd regionaal bedrijventerrein §1 Bestemming Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van de volgende hoofdactiviteiten: - productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen; - onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. - op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel; Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten als nevenbestemming: - kantoren met een beperkte oppervlakte gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteit van individuele bedrijven, voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken; - overdekte recreatieve bedrijven; - toonzalen gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteit van individuele bedrijven; - kleinhandel en horeca tot maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen mits ondergeschikt en gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteiten van individuele bedrijven; - één woonegelegenheid (conciërgewoning) per bedrijf, met een maximale vloeroppervlakte van 200 m², fysisch geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. Er moet aangetoond worden dat de activiteit niet zonder conciërgewoning kan uitgbaat worden; - installaties voor opwekken van zon- en windenergie; - complementaire functies aan het bedrijventerrein. Volgende activiteiten zijn niet toegelaten: - inrichtingen als bedoeld in art. 3§1 1e lid van de 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de	<i>Een regionaal bedrijf heeft economische activiteiten die de schaal van hun omgeving overschrijden.</i> <i>Het gaat hier om een nevenbestemming. Nevenbestemmingen kunnen gerealiseerd worden nevenschikt aan een toegelaten hoofdactiviteit. Als er niet is opgelegd dat deze nevenbestemming gekoppeld is aan de toegelaten hoofdactiviteit, kan deze functioneren als aparte activiteit binnen een bedrijvensite indien deze gerealiseerd wordt als nevenfunctie binnen het geheel van de bedrijvenzone dat de vergunningsaanvraag omvat.</i> <i>Onder complementaire functies aan het bedrijventerrein worden o.a. verstaan kinderopvang, bedrijfsrestaurant, sportfaciliteiten, ...</i> <i>Seveso-bedrijven en afvalverwerkings-activiteiten die betrekking hebben op het verwijderen van afvalstoffen zijn verboden. Onder het laatste worden inrichtingen verstaan, waarbinnen handelingen gebeuren die leiden tot de vernietiging of definitieve opslag in of op de bodem van afvalstoffen. Met het verwijderen of vernietigen van afvalstoffen wordt hier o. a. bedoeld: het verbranden en meeverbranden van afvalstoffen, al of niet met terugwinnen van energie en/of stoffen, alsook het reinigen van recipiënten door uitbranding. Deze zijn binnen deze zone uitgesloten.</i> <i>Opslag en overslag van afvalstoffen en terugwinnen (recyclage of verwerking) van grondstoffen uit afvalstoffen is wel mogelijk, behalve in overdrukzones A2 en B2. Daaronder valt ook het triëren, opdelen of sorteren van afvalstoffen in verschillende fracties, het mechanisch behandelen van afvalstoffen en transport.</i>
beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'. - afvalverwerkingsactiviteiten die betrekking hebben op het verwijderen van afvalstoffen, hieronder worden inrichtingen verstaan waarbinnen handelingen gebeuren die leiden tot de vernietiging of definitieve opslag in of op de bodem van afvalstoffen; - alle afvalverwerkingsactiviteiten, doch enkel ter plaatse van de overdrukzones A2 en B2. - autonome kantoren. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig zijn of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van het gemengd regionaal bedrijventerrein zijn toegelaten. Hieronder vallen ook alle infrastructuurwerken voor ontsluiting van het bedrijventerrein. §2 Inrichting De minimale perceeloppervlakte per bedrijf bedraagt 5000 m². Afwijkingen van deze minimale oppervlakte zijn toegestaan op gemotiveerde basis. Motieven hebben betrekking op: - verplichtingen vanuit andere regelgeving; - nieuwbouw, herbouw en uitbreiding van bestaande hoofdzakelijk vergunde bedrijvigheid binnen de zone; - percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen; - een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen; - percelen met aaneengesloten gebouwen of gebouwen die architectonisch een geheel vormen maar voor verschillende bedrijven bestemd zijn (zgn. bedrijfsverzamelgebouwen). Er geldt een maximale hoogte van 18 m voor het oprichten van gebouwen en constructies voor de in §1 opgesomde activiteiten. Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor silo's, schoorstenen, antennes en andere ondergeschikte technische uitrustingen die noodzakelijk zijn voor de activiteiten die in de gebouwen worden uitgeoefend, of die in functie van een duurzame bedrijfsvoering worden opgericht.	

Voor verhandingen dient er maximaal gebruikt gemaakt te worden van waterdoorlaatbare materialen. De niet verharde delen dienen ingericht te worden in functie van infiltratie en buffering van hemelwater en worden als groene zone aangelegd.

Om verontreiniging van de ondergrond te minimaliseren dient in zones waar dit om milieuredenen nodig is (bijvoorbeeld parkings en laad- en loszones voor vrachtwagens of stallingen/stockage in open lucht) de verharding aangelegd te worden in ondoordringbaar materiaal.

Met het oog op zuinig en duurzaam ruimtegebruik worden volgende inrichtingsprincipes vooropgesteld:

- Bouwen in meerdere lagen en het maximaal bezetten van het perceel wordt aanbevolen.
- Bedrijfsgebouwen worden dusdanig gebouwd dat ze aanpasbaar zijn in functie van hergebruik.
- Opslag, productie en verwerking in open lucht is toegelaten, maar moet zoveel mogelijk aan het zicht vanuit het openbaar domein onttrokken worden. Niet bebouwde of verharde delen van private percelen moeten in nette staat van onderhoud gehouden worden. Het stapelen van goederen in open lucht is beperkt tot een maximale hoogte van 8 meter. De loskade langs het kanaal wordt niet gekwalificeerd als openbaar domein.
- Bij een stedenbouwkundige aanvraag waarbij meerdere bedrijfspercelen betrokken zijn, wordt het aanleggen van een gezamenlijke waterbuffering vooropgesteld. Voor aanvragen voor één bedrijf is een individuele inrichting per bedrijf mogelijk.
- De grachten binnen deze zone die als waterbuffering dienst doen, kunnen slechts bij uitzondering worden overweld op gemotiveerde basis.

De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning toont aan dat de aanvraag voldoet aan volgende inrichtingsprincipes inzake duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit:

- Gebouwen en constructies krijgen steeds een verzorgde en aantrekkelijke architectuur, met speciale aandacht voor de gevels die naar de openbare wegenis gericht zijn. Alle buitengevels die zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein moeten als voorgevel beschouwd worden. Enkel publiciteit met betrekking tot de bedrijfsvoering op het perceel is toegelaten en dient maximaal geïntegreerd te worden in de globale architectuur van de gebouwen.
- Per bouwgroep wordt gestreefd naar gebruik van één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal. Een harmonische afstemming, zowel qua kleur als volume, met andere bouwgroepen wordt nagestreefd.
- Lichtpollutie, zijnde ongewenst strooilicht buiten de doelgerichte verlichting, moet maximaal worden vermeden. Verlichtingsbronnen verlichten daarom niets boven het horizontaal vlak.
- Maximaal behoud van de bestaande kleine landschapselementen (bomenrijen, grachten, bebossen bermen). Bij het verwijderen van delen van deze kleine landschapselementen, dient bij de stedenbouwkundige aanvraag een motivatie te worden gevoegd over de noodzaak ervan en dienen elementen te worden aangebracht ter behoud van de ecologische verbindingsfunctie van deze elementen (bv. realisatie beboste bufferzones, groenschermen,...).
- De aanleg, inrichting en het beheer van een bufferstrook ten opzichte van de naastliggende percelen is verplicht indien voldaan wordt aan volgende twee voorwaarden:
 - > aan het naastliggende perceel is een andere bestemming toegekend dan lokaal bedrijventerrein, regionaal bedrijventerrein, gemengd openruimtegebied of daarmee gelijkaardige bestemmingen;
 - > er is geen externe bufferzone (art. 6) voorzien.Bij de aanplantingen dient gekozen te worden voor inheemse en standplaatsgeschikte soorten. De bufferstrook dient voor ten minste 75% (dicht) beplant en heeft een breedte van minimaal 5 m of minimaal 15 m in geval van naastliggende woningen. De bufferzone dient samen met de overige inrichting van de bedrijfszone of het bedrijfspceel aangelegd te worden uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsgebouwen.