

**Gemeente Aartselaar
Bedrijventerrein Oeyvaersbosch**

Stedenbouwkundige voorschriften
Dossier AAR001.01

Opdrachtgevend bestuur:
Gemeentebestuur van Aartselaar

december 2022



Provincie: Antwerpen

Gemeente Aartselaar

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Aartselaar
Baron Van Ertbornstraat 1
2630 Aartselaar

Ontwerper: IGEAN dienstverlening
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem
T 03 350 08 11
ruimtelijkeplanning@igean.be

Dossiergegevens: Projectnummer AAR001.01

Opgemaakt: 10.11.2021
Aangepast: 9.12.2021 aan advies Elia
26.01.2022 aan bespreking gemeente
14.12.2022 recht van doorgang parkeerruimte

Inhoud

Artikel 0: Algemene bepalingen	3
0.1. Algemeen geldende voorschriften	3
0.1.1. Erfscheidingen	3
0.1.2. Openbare nutsvoorzieningen	3
0.1.3. Brandveiligheid.....	3
0.1.4. Toegankelijkheid van gebouwen en openbare en niet-openbare wegen.....	3
0.1.5. Veiligheid t.a.v. hoogspanningsleidingen	3
0.1.6. Modaliteiten aanvraag omgevingsvergunningen	3
0.1.7. Duurzaamheid	4
Artikel 1: Zone voor bedrijfsverzamelgebouw(en)	5
1.1. Bestemming	5
1.1.1. Hoofdactiviteiten	5
1.1.2. Nevenactiviteiten	5
1.1.3. Andere functies/constructies.....	5
1.2. Inrichting.....	5
1.2.1. Bebouwing	5
1.2.2. Aanleg van de niet bebouwde ruimte.....	6
Artikel 2: Bufferzone.....	8
2.1. Bestemming	8
2.1.1. Hoofdbestemming.....	8
2.2. Inrichting.....	8
2.2.1. Bebouwing	8
2.2.2. Aanleg van de zone	8
Artikel 3: Hoogspanningsleiding	9
3.1. Bestemming	9
3.2. Bebouwing	9
Bijlage.....	10

Artikel 0: Algemene bepalingen

0.1. Algemeen geldende voorschriften

0.1.1. Erfscheidingen

Enkel erfscheidingen onder de vorm van levende hagen en draadafsluitingen (draad en buizen), al dan niet begroeid met klimplanten, met een max. hoogte van 2,6 m zijn toegestaan op de rooilijn en op de perceelsgrenzen.

0.1.2. Openbare nutsvoorzieningen

Technische installaties in verband met openbare nutsvoorzieningen zoals electriciteitscabines, gascabines, verdeelkasten en dergelijke worden geplaatst in de volgens de voorschriften bebouwbare zones van artikel 1. Indien dit echter om technische of andere redenen niet mogelijk is, dan kunnen deze technische installaties ook toegestaan worden in de bouwvrije zones met uitzondering van de voorziene bufferzone. De eigenlijke bestemming volgens de zonering mag niet in het gedrang komen door deze voorzieningen.

0.1.3. Brandveiligheid

Alle op te richten bedrijfsgebouwen binnen het bedrijventerrein voldoen aan het koninklijk besluit van 7 juli 1994, en latere wijzigingen, tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen.

0.1.4. Toegankelijkheid van gebouwen en openbare en niet-openbare wegen

Alle gebouwen of delen van gebouwen, en infrastructures die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerkgesteld wordt, moeten voldoen aan de toegankelijkheidsnormen voor personen met een verminderde mobiliteit.

0.1.5. Veiligheid t.a.v. hoogspanningsleidingen

De vigerende regelgeving inzake veiligheid, de technische randvoorwaarden opgelegd door de netwerkbeheerders en de erfdienstbaarheden blijft steeds van kracht met betrekking tot bestaande en toekomstige leidingen. In het bijzonder wordt de aandacht gevestigd op de hoogspanningsleiding zoals aangeduid op het plan.

Alle werken, handelingen, en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten.

Er dient voldaan te worden aan de vigerende wet- en regelgeving voor de uitvoering van werken in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen.

Indien werken plaatsvinden in de nabijheid of onderliggend aan de bestaande hoogspanningsleidingen, dient bij de netwerkbeheerder een schriftelijk advies aangevraagd te worden. Wettelijke veiligheidsmaatregelen zijn aanwezig bij de netwerkbeheerder omtrent te respecteren veiligheidsafstanden, e.d.

0.1.6. Modaliteiten aanvraag omgevingsvergunningen

Elke aanvraag tot omgevingsvergunning wordt in het bijzonder beoordeeld m.b.t.:

- de organisatie van het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeervoorzieningen;
- de beeldkwaliteit: het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen (met in het bijzonder de beeldkwaliteit naar de achtergelegen percelen binnen het Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) De Reukens) en delen van het openbaar domein. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit, de kwalitatieve afwerking van de gebouwen, de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen en perceelsafsluitingen, het materiaalgebruik en het concept van de groenaanleg en beplanting;
- de inrichting van het totale bouwproject, met tenminste het zorgvuldig ruimtegebruik, de inplanting van bebouwing en parkeerplaatsen, de bebouwingsvorm, de beplanting, de bouwvrije stroken, de hemelwatervoorzieningen en de publiek toegankelijke delen.
- het zuinig ruimtegebruik

0.1.7. Duurzaamheid

Het is verplicht voor alle werken, handelingen en wijzigingen om duurzaamheid na te streven, waarbij tenminste gestreefd wordt naar:

- compact en zuinig ruimtegebruik;
- een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden in de vergunningsaanvraag;
- de optimalisatie van de waterhuishouding voor het projectgebied: de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven in de vergunningsaanvraag: hergebruik, infiltratie, retentie, groendaken, gevelbegroeiing, beplanting,...
- efficiënt energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie: isolatiewaarde, hernieuwbare energiebronnen,
- het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen.

Artikel 1: Zone voor bedrijfsverzamelgebouw(en)

1.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor de vestiging van kleine en middelgrote ondernemingen in een bedrijfsverzamelgebouw(en).

1.1.1. Hoofdactiviteiten

Deze zone is bestemd voor de vestiging van kleine en middelgrote ondernemingen voor verwerking, productie, distributie, logistiek, opslag en transport.

Volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:

- louter kleinhandel
- autonome kantoren
- inrichtingen als bedoeld in artikel 3 § 1. 1e lid van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken of zoals bedoeld in de vigerende regelgeving dewelke voornoemd artikel aanvult, wijzigt, vervangt of opheft.

1.1.2. Nevenactiviteiten

- Geïntegreerde Kantoorruimten, toonzalen, ed. zijn toegelaten voor zover deze ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit, geen intensieve loketfunctie hebben en voor zover deze beperkt zijn tot **20%** van de vloeroppervlakte van elke bedrijfsunit. Afwijking van dit percentage is enkel mogelijk mits grondige motivatie.
- Huisvesting voor het bewakingspersoneel, geïntegreerd in het hoofdvolume. Er kan max. één woning voor huisvesting voorzien worden op het gehele projectgebied.

1.1.3. Andere functies/constructies

- Milieu-inrichtingen strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het milieu.
- Installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie, voor zover zij de draagkracht van het gebied niet overschrijden.
- Alle voorzieningen en constructies (bovengronds en ondergronds) in functie van gebruik, buffering, infiltratie en afvoer van hemelwater.

1.2. Inrichting

1.2.1. Bebouwing

Plaatsing van gebouwen

Het schakelen van bedrijfsgebouwen is verplicht.

De bouwvrije afstanden, aangeduid op plan nr. 1 'Bestemmingsplan' zijn van toepassing, tenzij anders bepaald door de brandweer.

Laad en loskades zijn niet toegelaten

Terreinbezetting

Het bedrijventerrein dient optimaal benut te worden in functie van de bedrijfsdoeleinden. De aanvrager dient op zijn perceel bedrijfsgebouwen en/of infrastructuur voor buitenactiviteiten op te richten die minstens drie vierde van de bebouwbare oppervlakte van het terrein moeten beslaan.

De infrastructuur voor buitenactiviteiten omvat onder meer verharding ten behoeve van op- en afritten, de aanleg van parkeervoorzieningen, en interne ontsluiting.

Afmetingen van de gebouwen en constructies

De bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m, behalve in de buurt van de hoogspanningslijn/uitwaaizone van de lijn.

Bij het bepalen van de bouwhoogte dient steeds rekening gehouden te worden met de veiligheidsafstanden t.o.v. de hoogspanningsleiding.

Tussen de masten 20-21 bedraagt de maximum veilige werkhoogte en de maximum bouwhoogte 5,50 meter t.o.v. het niveau van de bovenkant van de betonvoet van mast 21 (gemeten onder het laagste punt van de overspanning). De hoogtemaat van de bovenkant van de sokkel bedraagt 21,41m TAW. De maximale werkhoogte (= de maximale bouwhoogte) bedraagt dan 26,91m TAW.

De bovenvermelde maximum toegelaten bouw –en werkhoogte mag men niet overschrijden binnen een strook van 8.80meter langs weerszijden vanuit de buitenste geleider van de hoogspanningslijn.

Welstand van de gebouwen

Per gebouwengroep wordt gestreefd naar het gebruik van één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal.

De 2 zijgevels, georiënteerd naar de toegang tot het bos (noordoost gevel) en naar de Halfstraat (zuidwest gevel), worden gerealiseerd als groengevel. Andere gevels kunnen ook als groengevel gerealiseerd worden.

De kleur van de gevels moet in harmonie zijn met het achtergelegen bos in de Reukens.

De dakvorm is vrij voor zover de bouwhoogte gerespecteerd wordt. De dakhelling is kleiner dan 15°.

Daken moeten ingericht worden met een groendak en zonnepanelen.

Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of bevinden zich binnen de hoek van 45° vanaf de kroonlijst, tenzij dit om technische redenen niet mogelijk is en aangetoond wordt.

1.2.2. Aanleg van de niet bebouwde ruimte

De strook tussen de voorgevel en het openbaar domein van Oeyvaersbosch wordt ingericht als een ruimte voor parkeren, toegangszone en groenaanleg en/of voorzieningen in functie van de waterhuishouding. Opslag van goederen is hier niet toegestaan.

Achter en parallel met de rooilijn is een dubbele haag (haagbeuk) met een breedte van 0,8 m en een hoogte van 1,3 m aan te planten. Enkel ter hoogte van de toegangen (max. 3) tot het bedrijfsp perceel moet deze niet voorzien worden.

Eveneens dient er achter en parallel aan de zijdelingse perceelsgrenzen (t.o.v. de trage wegen) ononderbroken een dubbele haag aangeplant te worden over de volledige lengte van het perceel met een breedte van 0,80m en een minimale hoogte van 1.30m..

Verhardingen

De aanleg van rijwegen en verhardingen is toegelaten op de hele oppervlakte van de zone voor lokaal bedrijventerrein en in die mate verplicht, dat een normale toegang voor de brandweer rond het gebouw of rond een geschakelde gebouwengroep mogelijk is.

Brandwegen, interne toegangswegen en in- en uitritten worden maximaal gebundeld of collectief gebruikt.

Verhardingen in functie van de bestemming zijn toegestaan onder de vorm van waterdoorlatende materialen. Enkel indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit van het wegdek, de veiligheid, of de preventie van infiltratie van verontreiniging in de bodem, omwille van milieutechnische redenen of omwille van specifieke vereisten van de bedrijfsexploitatie, wordt monolietverharding toegestaan en onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfiltreerd wordt op het eigen terrein.

Autoparkeerplaatsen worden aangelegd met grasdals of honinggraadstructuur en ingezaaid met gras

Parkeren

De parkeerruimte voldoet minimaal aan volgende normen:

- 1 parkeerplaats per 100 m² vloeroppervlakte in gebruik voor bedrijfsactiviteit (nijverheid, productie, opslag, e.d.)
- 1 parkeerplaats per 50 m² vloeroppervlakte in gebruik als nevenactiviteit. Voor de huisvesting van het bewakingspersoneel zijn minimum 2 parkeerplaatsen vereist.

Overdekte fietsenstallingen worden verplicht aangelegd à rato van 1 stalling per 5 aan te leggen parkeerplaatsen en 2 stallingen per woning.

Opslag

Opslag van goederen in openlucht is enkel toegestaan tussen het bedrijfsgebouw en de bufferzone aangeduid op plan.

Bouwvrije zones

De aanleg van nutsleidingen, rioleringen, hemelwaterputten en septische putten is eveneens in de bouwvrije zone toegelaten.

Groenaanleg

Niet-bebouwde perceeldelen die niet worden aangewend voor noodzakelijke toegangen, circulatie- of parkeerruimte dienen ingericht te worden als groene ruimte.

De aanplanting dient te gebeuren in volle grond en ten laatste in het eerste plantseizoen volgend op de voltooiing van de ruwbouw van de gebouwen.

Voor aanplantingen in de nabijheid van de hoogspanningsleidingen zie veiligheidsvoorschriften als bijlage.

1.2.3. Verkeersontsluiting

De KMO zone wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via Oeyvaersbosch naar de Langlaarsteenweg.

Bij opdeling van de KMO zone in twee of meer kavels dient er op de strook tussen de voorgevel en het openbaar domein van Oeyvaersbosch een recht van doorgang gevestigd te worden zodat alle loten bereikbaar zijn voor gemotoriseerd verkeer.

Artikel 2: Bufferzone

2.1. Bestemming

2.1.1. Hoofdbestemming

De zone is bestemd voor de aanleg van een groenscherm.

2.2. Inrichting

2.2.1. Bebouwing

Binnen deze zone worden geen gebouwen, bijgebouwen, constructies, verhardingen of toegangswegen toegelaten.

2.2.2. Aanleg van de zone

De bufferzone wordt gelaagd aangelegd met streekeigen plantensoorten (hoogstammige bomen en heesters) en zodanig dat deze zijn schermfunctie vervult en een natuurlijke overgang ontstaat met het aanpalend bosgebied. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning dient een beplantingsplan gevoegd te worden.

Het opslaan of stapelen van materialen binnen deze zone is verboden.

Voor aanplantingen in de nabijheid van de hoogspanningsleidingen zie veiligheidsvoorschriften als bijlage.

Artikel 3: Hoogspanningsleiding

3.1. Bestemming

Hoogspanningsleiding.

3.2. Bebouwing

Hoogspanningsleiding.

Indien werken plaatsvinden in de nabijheid of onderliggend aan de bestaande hoogspanningsleidingen, dient bij de netwerkbeheerder een advies aangevraagd te worden. Zie ook veiligheidsvoorschriften in bijlage.

Bijlage

UITVOERING VAN WERKEN IN DE NABIJHEID VAN BOVENGRONDSE HOOGSPANNINGSLIJNEN

VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN

Deze veiligheidsrichtlijnen moeten worden meegedeeld aan alle gespecialiseerde vaklieden, aannemers of onderaannemers die werken zullen uitvoeren op de werf. Bijvoorbeeld: kraanmannen, timmerlieden, dakwerkers, antenne-installateurs, ...

Werken in de nabijheid van geleiders

1. Elke persoon die zich binnen een afstand kleiner dan de reglementaire veiligheidsafstand van de geleiders van een hoogspanningslijn bevindt, stelt zich bloot aan dodelijk gevaar. Hetzelfde gevaar geldt ook voor personen die in de nabijheid van de geleiders om het even welke machines of materieel hanteren of bedienen.
2. Artikel 164 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) bepaalt de veiligheidsafstanden die moeten worden gerespecteerd ten aanzien van de meest ongunstige stand van de hoogspanningsgeleiders:

Spanning van de lijn (kV)	Veiligheidsafstand (meter)
30 - 36	3,0
70	3,7
110	4,1
150	4,5
220	5,2
380	6,8

3. De stand van de geleiders kan plots variëren onder invloed van verschillende factoren zoals de buitentemperatuur, de wind, de elektrische lading, ijzel. Voor een onervaren persoon is het bijgevolg zeer moeilijk om de meest ongunstige stand van de geleiders te bepalen.

Bij twijfel moeten de werken onmiddellijk worden stopgezet en moet contact worden opgenomen met het Contact Center van Elia, dat de nodige maatregelen zal treffen.

4. De veiligheidsafstanden vermeld in punt 2 moeten strikt worden nageleefd. Geen enkele persoon, geen enkele machine en geen enkel voorwerp mag in geen enkele omstandigheid de geleiders van de bovengrondse hoogspanningslijnen naderen op een afstand die kleiner is dan de voornoemde waarden.

Een dodelijke elektrische boog kan zich al voordoen als een persoon of voorwerp gewoon een element onder spanning nadert. Contact is daarvoor niet noodzakelijk. Het tussenplaatsen van een plank of isolatiemateriaal, biedt in geen enkel geval voldoende bescherming.

De werfverantwoordelijke moet steeds zeer aandachtig zijn bij het gebruik of de verplaatsing van kranen, balken, betonijzers...; ook bij het opspatten van bijvoorbeeld water, stof of vijlsel in de richting van elementen onder spanning.

5. Grote metalen onderdelen in de nabijheid van hoogspanningslijnen zijn onderhevig aan het inductieverschijnsel. Daarom moeten uitrustingen zoals stellingen, hoogtewerkers met gondel, kranen, ... worden geaard.

Werken met kranen

In geval van beperkt zicht (weersomstandigheden, voor zonsopgang, ...) vragen wij u wegens veiligheidsredenen om de kraanwerken niet aan te vatten maar te wachten tot onze installaties (hoogspanningsgeleiders en/of hoogspanningsmast) voldoende zichtbaar zijn.

Geen enkele element van de kraan (giek, last,...) mag zich ooit boven de hoogspanningslijnen begeven.

Voorafgaande elke (toren)kraanopstelling en gebruik, dient een compatibiliteitsanalyse uitgevoerd met betrekking tot de hoogspanningslijnen en voorgelegd aan het contact center Elia.

Indien er tijdens de werken gebruik gemaakt wordt van een werfkraan (inclusief giek), betonpomp, hoogwerker of andere hijstoestellen, dan dienen deze zodanig opgesteld en gebruikt te worden dat de veiligheidszones te allen tijde worden gerespecteerd.

Mocht ten gevolge de door u uit te voeren veiligheidsanalyses en studie betreffende mogelijke alternatieve werkmethoden toch de noodzaak tot buitendienstname blijken, vragen wij u om zo spoedig mogelijk met Elia te overleggen. Elia zal deze vraag analyseren in functie van de situatie van het hoogspanningsnet op de gevraagde tijdstippen, zonder echter een buitendienstname te garanderen.

In het geval er een tijdelijke buitendienstname mogelijk is, dient met een minimum aanvraagtermijn van 12 weken rekening gehouden te worden. De criticiteit van de lijn kan ook als gevolg hebben dat de aanvraagtermijn nog veel langer moet zijn of dat er geen buitendienstname mogelijk is.

Werken in de nabijheid van hoogspanningsmasten

1. De masten moeten permanent toegankelijk blijven. Geen enkele hindernis (materialen, uitgravingen, beplantingen ...) mag de toegang tot de onmiddellijke omgeving onderaan de masten beperken.

Deze toegang moet minstens 3 meter breed zijn en zo kort en direct mogelijk vanaf de openbare weg. De mast moet bereikbaar zijn voor voertuigen en voor het materieel dat nodig is voor de opstelling, de bewaking, het onderhoud en het herstellen van de lijnen.

2. In geen enkel geval mag de stabiliteit van de masten in het gedrang worden gebracht.
 - Indien uitgravingen of aanvullingen moeten worden uitgevoerd op minder dan 15 meter van de betonblokken van de mastfunderingen, moet aan het Contact Center van Elia een gedetailleerd overzicht van de interventies worden voorgelegd voor akkoord, dit geldt eveneens voor uitgravingen, aanvullingen, drainagewerken en planning van de werken, met inbegrip van de specifieke maatregelen die zullen worden genomen, zoals voor de ondersteuning van de bouwputten, het oppompen...
 - Indien het werfverkeer zich op minder dan 15 meter van de betonblokken van de mastfunderingen situeert, dan dienen de details (types voertuigen, frequentie, ...) en de voorzorgsmaatregelen voorgelegd te worden aan het Contact Center van Elia voor akkoord.

Bepantingen in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen

Bomen die meer dan 3 meter hoog kunnen worden, mogen niet worden aangeplant in een zone van 25 meter aan weerszijden van de as van de hoogspanningslijnen; dit om latere snoeiwerken te vermijden.

Elia kan afwijkingen op deze regel toestaan, maar uitsluitend nadat het Contact Center heeft gecontroleerd of de bepantingen die men wil aanbrengen verenigbaar zijn met de installaties van Elia. Een afwijking kan worden aangevraagd bij het Contact Center van Elia en moet de plaats, de soort en de maximumhoogte vermelden van de bomen die zullen worden aangeplant.

Contactgegevens

Aanvragen voor bijkomende informatie en projectplannen kunnen worden overgemaakt aan:

Elia Asset – Contact Center Noord
Vaartkaai 2
2170 Merksem
Tel: 03/640.08.08
Fax: 03/640.07.59
Mail: contactcenternoord@elia.be

Om een snelle behandeling van de vragen te garanderen, verzoeken wij u om de nodige gegevens bij de hand te houden: referenties van de briefwisseling met Elia, nummers van de betrokken luchtlijnen of masten, gemeente en straat.

Aansprakelijkheid

Elia Asset nv kan geenszins aansprakelijk worden gesteld voor schade die het gevolg is van rechtstreeks of onrechtstreeks contact met een hoogspanningslijn en die veroorzaakt zou worden aan personen, machines of werfmachines als gevolg van de interventie van derden. Evenmin kan schade veroorzaakt aan de terreinen, gebouwen en machines worden toegeschreven aan Elia Asset nv indien zij het gevolg is van de breuk van een geleider nadat schade werd toegebracht door derden.

De wetgeving bepaalt bovendien dat de bouwheer aansprakelijk kan worden gesteld voor elke eventuele schade, zelfs voor de schade die wordt toegebracht aan hoogspanningsverbindingen. De bouwheer kan hier bovendien gerechtelijk voor vervolgd worden.