



RICHTLIJNENBOEK BEDRIJFSOMGEVING HERENTALS-OOST

STEDENBOUWKUNDIGE RICHTLIJNEN

DECEMBER 2016

1 Inleiding

Doelstelling

In het masterplan voor het bedrijventerrein (2012) zijn verschillende ruimtelijke principes vooropgesteld om te komen tot een duurzame en kwaliteitsvolle invulling van de bedrijfsperven. Het is de bedoeling dat deze principes naar de toekomst ook effectief zullen worden toegepast in het plangebied.

Om dit te kunnen doen, zijn de ruimtelijke principes doorvertaald naar concrete stedenbouwkundige richtlijnen en bijhorend bedrijfsomgevingsplan. De richtlijnen leggen eenduidig de mogelijkheden voor de bedrijven vast. De richtlijnen zorgen voor een duidelijk aftoetsingskader voor vergunningsaanvragen.

Toepassingsgebied

Richtlijnen voor de inrichting van individuele bedrijfsperven

De hierna volgende stedenbouwkundige richtlijnen gelden voor de inrichting van de individuele bedrijfsperven. Ze leggen de mogelijkheden vast zowel voor bestaande bedrijfsperven die reeds ingericht zijn met bedrijfsinfrastructuur, als voor nieuwe of vrijgekomen pererven waar men van nul af aan begint te bouwen.

Bij ruimere ontwikkelingen is een alternatieve inrichting mogelijk mits een ruimtelijk kwalitatieve stedenbouwkundige visie

Bij ruimere ontwikkelingen binnen het bedrijventerrein, moet het mogelijk blijven om een projectvoorstel uit te werken dat afwijkt van de hierna volgende richtlijnen. In meer omvangrijke projecten kan men zo soms immers tot een minstens even kwaliteitsvolle ontwikkeling komen.

Indien geopteerd wordt voor een dergelijk alternatief projectvoorstel, wordt er wel gevraagd om een stedenbouwkundige studie te voegen bij de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie moet de gemeente een duidelijk beeld geven van het te ontwikkelen project. Uit de studie moet blijken dat het projectvoorstel uitgaat van een degelijke stedenbouwkundige visie. Om een goede inschatting te kunnen maken van het project en de kwaliteit ervan, is het wenselijk dat de studie minstens volgende elementen bevat:

- weergave van de bestaande toestand;
- programma van het project;
- visualisatie van het project met minstens aanduiding van de inpassing in de omgeving, geplande bouwvolumes, bouwhoogtes, publiek toegankelijke en private buitenruimten, ontsluiting, parkeervoorzieningen, waterhuishouding en de eventuele fasering van het project;
- verwachte mobiliteitsimpact.

2 Stedenbouwkundige richtlijnen

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
In het plangebied is er zowel ruimte voor lokale als voor regionale bedrijven. Deze combinatie van beide types bedrijvigheid komt in de bestaande toestand al voor op het bedrijventerrein. Een beperkte oppervlakte voor gerelateerde representatieve bedrijfsruimten (zoals bedrijfskantoren en toonzalen), is toegelaten op voorwaarde dat deze activiteiten geen loketfunctie hebben of autonoom zijn. Voor bedrijven die voldoende groot zijn, is ook één bedrijfswoning toegelaten indien deze geïntegreerd wordt in de bedrijfsbebouwing. Een afzonderlijke woning met een residentiële uitstraling is niet wenselijk binnen het bedrijventerrein. De vestiging van louter kleinhandel en niet-complementaire kantoren is niet toegestaan binnen het bedrijventerrein. Ook grootschalige detailhandel is niet toegestaan. Seveso-inrichtingen worden niet uitgesloten binnen het bedrijventerrein. Er zijn echter heel wat elementen waarmee men in dit kader rekening moet houden en die de inplanting van dergelijke inrichtingen kunnen bemoeilijken (o.a. de ligging nabij het stadscentrum, de aanwezigheid van hoogspanningsleidingen, risico op contaminatie van het kanaal, het voorkomen van andere functies dan bedrijvigheid in het bedrijventerrein, etc.). Onder openbare verharde ruimten wordt verstaan: straten, pleinen, parken, parkeervoorzieningen, ... Onder openbare groene ruimten wordt verstaan: graspartijen, bermen, groenvoorziening, ... Voorbeelden van openbare uitrustingen zijn vuilnisbakken, zitbanken, openbare (sfeer)verlichting, bushokjes, fietsenstallingen en ander straatmeubilair. Voorbeelden van openbare nutsvoorzieningen zijn technische elektriciteitscabines, verdeelkasten, constructies m.b.t. de waterhuishouding e.d. Voorbeelden van hernieuwbare duurzame energie zijn zonne-energie, windenergie, etc. Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een vrachtwagen-tankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, etc. Ook functies als kinderopvang, strijkdienst, sportfaciliteiten, enz. kunnen in zoverre dat deze activiteiten ten dienste staan van het bedrijventerrein.	Bestemming Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met volgende hoofddactiviteiten: – productie, opslag, bewerking en/of verwerking van goederen; – onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. Volgende activiteiten zijn toegestaan als complementaire functie: – aan het bedrijf gerelateerde representatieve bedrijfsruimten; – één bedrijfswoning per bedrijf of bedrijfscluster op voorwaarde dat: – de vloeroppervlakte van het bedrijf of de bedrijfscluster exclusief de representatieve bedrijfsruimten minimum 500 m² bedraagt; – de woning geïntegreerd wordt in de bedrijfsbebouwing. Volgende activiteiten zijn niet toegestaan: – autonoom wonen – autonome kleinhandel; – autonome kantoren; – grootschalige detailhandel. Op het bedrijventerrein zijn tevens volgende aan de hoofdbestemming verwante activiteiten en voorzieningen toegestaan, voor zover ze de algemene bestemming van de zone niet in het gedrang brengen en de goede ruimtelijke ordening niet schaden: – openbare verharde en groene ruimten; – openbare uitrustingen en nutsvoorzieningen; – installaties voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie; – gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein – afvalverwerking met inbegrip van recyclage; – verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Langs het kanaal worden in een aantal zones mogelijkheden geboden aan regionale kanaalgebonden (logistieke) bedrijvigheid. Het is echter niet de bedoeling om hier grootschalige activiteiten aan te trekken die niet inpasbaar zijn in de omgeving (bijv. containerterminal). Het aanduiden van deze zones houdt evenwel niet in dat elders langs het kanaal helemaal geen kanaalgebonden activiteiten kunnen worden uitgebouwd. Bedrijven mogen overal in het bedrijventerrein gebruik maken van het kanaal in functie van watertransport en hiertoe de nodige faciliteiten voorzien, doch enkel in zoverre het een nevenactiviteit is in de bedrijfsvoering. Buiten de zones voor kanaalgebonden activiteiten is het niet de bedoeling dat (kanaalgebonden) transport en/of logistieke activiteiten de hoofdfunctie vormen.	In de overdrukzone 'regionale kanaalgebonden bedrijvigheid' zijn aanvullend op de algemeen toegestane hoofdfuncties eveneens volgende hoofdactiviteiten toegestaan mits ze een kanaalgebonden karakter hebben en op maat zijn van de omgeving: – op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie; – logistiek complementaire en logistiek ondersteunende activiteiten inclusief exploitatie van laad- en losinfrastructuur.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
De ‘algemene richtlijnen’ zijn zowel bedoeld voor bestaande reeds bebouwde bedrijfspercelen als voor nieuwe ontwikkelingen in het bedrijventerrein. Aanvullend op deze algemene richtlijnen zijn ook een aantal specifieke bijkomende bepalingen van toepassing voor: – bestaande bebouwde bedrijfspercelen; – percelen in de overdrukzone ‘regionale kanaalgebonden bedrijvigheid’; – percelen in de overdrukzone ‘randstedelijk wonen’; – percelen die raken aan de overdruk ‘bedrijven aan stadspark’; – gebouwen aangeduid als ‘landmark’; – percelen aan de rand van het bedrijventerrein met de overdruk ‘buffer’; – percelen die grenzen aan een overdrukzone ‘randstedelijk wonen’ of een woonzone buiten het bedrijventerrein met de overdruk ‘groenscherm’. Deze komen verderop in de stedenbouwkundige richtlijnen aan bod. De stedenbouwkundige richtlijnen zijn opgesteld vertrekkende vanuit een ruimtelijk wensbeeld voor het bedrijventerrein, maar daarnaast zullen ook veiligheidsaspecten sturend zijn voor de inrichting van de bedrijfspercelen. Zo dient men ook steeds rekening te houden met de regels opgelegd door de brandweer in functie van brandveiligheid. Indien men zich nabij (grootschalige) nutsinfrastructuur situeert (bijv. hoogspanningsleidingen, ondergrondse pijpleidingen, etc.), dient men eveneens rekening te houden met de veiligheidsmaatregelen opgelegd door de beheerders van deze infrastructuur. Alle ingrepen in het bedrijventerrein moeten zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt hebben. Deze criteria worden bij elke beoordeling van een vergunningsaanvraag in rekening gebracht. Aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik zijn onder meer: – efficiënte ingebruikname van het bedrijfsperceel – gekoppelde bebouwing en groepsbouw – meerlagig bouwen, alsook ondergronds parkeren – gedeelde parkings/buffers/waterbekkens/energieparken – bundeling van infrastructuur: gemeenschappelijke brandwegen/ in- en uitritten / interne wegenis en circulatie/ functies,... Een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel houdt onder meer in dat de niet-bebouwde delen zichtbaar vanaf het openbaar domein representatief worden ingericht, dat buitenopslag en het private wagenpark aan het oog worden onttrokken, dat de bedrijvigheid naar de omliggende functies gebufferd wordt, ... Voor de afwerking van de bedrijfsgebouwen is het vooral essentieel	Inrichting – algemene richtlijnen Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt, voor zover ze in overeenstemming zijn met de veiligheidsbepalingen opgelegd vanuit de brandweer en/of beheerders van nutsinfrastructuur, en voor zover voldaan is aan onderstaande voorwaarden. 1 Algemeen Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet getuigen van: – zorgvuldig ruimtegebruik; – een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel en afwerking van de bedrijfsgebouwen.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
dat de er in de architectuur voldoende aandacht uitgaat naar de uitstraling van de gevels, en in het bijzonder degeene die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Het bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven die moeilijker inpasbaar zijn in een woonomgeving. Om ervoor te zorgen dat er vooral ruimte is voor dergelijke bedrijven, wordt er in de richtlijnen gewerkt met een minimale vloeroppervlakte. Het bovenstaande houdt evenwel niet in dat er in het bedrijventerrein helemaal geen mogelijkheden voorzien worden voor kleinere bedrijven. Deze krijgen eveneens gerichte kansen. Wel dient er over gewaakt te worden dat de ruimte die deze kleinere bedrijven innemen na stopzetting vlot terug kan worden ingezet in functie van de grotere bedrijven waarvoor het bedrijventerrein in eerste instantie bedoeld is. Concreet houdt dit in dat kleinere bedrijfsunits enkel toegestaan zijn indien het geheel waarin zij zijn ondergebracht relatief eenvoudig (terug) kan worden omgevormd tot een grotere bedrijfsruimte. Voor kleinere bedrijven die omwille van milieuredenen moeilijk ingepast kunnen worden in een woonomgeving en voor bedrijven die ingericht worden op bestaande kleinere percelen wordt eveneens een uitzondering mogelijk gemaakt. Watergebonden bedrijven in de overdrukzone 'regionale kanaalgebonden bedrijvigheid' kunnen eveneens een kleiner bedrijfsgebouw voorzien. Bij dergelijke bedrijven wordt de ruimte op het bedrijfsperceel immers vaak grotendeels ingenomen door buitenopslag en slechts in beperkte mate door de bedrijfsbebouwing. In de zone voor randstedelijk wonen worden enkel kleinere bedrijven achter de woning toegelaten. Hier is het in de meeste gevallen overigens niet mogelijk om op het perceel een groter bedrijf in te richten. Ook aan de rand van het stadspark wordt er gestreefd naar meer kleinschalige bedrijfsbebouwing met een representatieve uitstraling naar het park. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt ernaar gestreefd om zoveel mogelijk in gekoppelde bebouwing te bouwen. Dit wordt vooropgesteld om de beschikbare ruimte in het bedrijventerrein zo goed mogelijk te benutten. In bepaalde gevallen is gekoppeld bouwen moeilijk realiseerbaar. Voor deze specifieke gevallen worden uitzonderingsmaatregelen voorzien. Uitzonderingen worden echter enkel toegestaan indien grondig gemotiveerd wordt om welke reden gekoppelde bebouwing niet realiseerbaar is. Voorbeelden waarbij het oprichten van bebouwing in een gekoppelde typologie moeilijk is: – Restpercelen die ten gevolge van hun vorm of hun specifieke ligging binnen het bedrijventerrein moeilijk in te vullen zijn met bebouwing die aansluit op de gebouwen van de aanpalende percelen. – Wanneer omwille van milieutechnische redenen een afstand ten opzichte van de perceelsgren-	2 Minimale bedrijfsoppervlakte De vloeroppervlakte van een bedrijf bedraagt minimum 500 m², behoudens de volgende uitzonderingen: – Een bedrijf met een vloeroppervlakte kleiner dan 500 m² is toegestaan in de volgende gevallen: – De bedrijfsruimte is onderdeel van een groter bedrijfsgebouw dat bouwtechnisch zodanig is opgevat dat het eenvoudig kan worden omgevormd tot één grote samenhangende bedrijfsruimte. – De activiteiten van het bedrijf moeten omwille van milieuredenen in een bedrijventerrein worden gevestigd. – De bedrijfsruimte wordt ingericht op een bestaand perceel waarop het omwille van de omvang en/of de vorm van het perceel niet mogelijk is om aan de minimale vloeroppervlakte te voldoen. – Watergebonden bedrijven in de overdrukzone 'regionale kanaalgebonden bedrijvigheid'. – In de overdrukzone 'randstedelijk wonen' en op de gronden met overdruk 'bedrijven aan stadspark' zijn uitsluitend bedrijven met een vloeroppervlakte kleiner dan 500 m² toegestaan. 3 Bebouwingswijze Gebouwen worden opgericht in gekoppelde of gesloten bebouwing. Vrijstelling van de verplichting tot gekoppeld of gesloten bouwen is uitsluitend toegestaan in de volgende gevallen: – wanneer dit ruimtelijk moeilijk inpasbaar is in de omgeving of wanneer dit de goede werking van het bedrijf bezwaart; – op percelen met een oppervlakte groter dan 2 ha; – op percelen met een bedrijfsgebouw opgericht in vrijstaande bebouwing; – voor gemeenschapsvoorzieningen en/of complementaire voorzieningen die

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
zen noodzakelijk is (bijv. in functie afzuiging en verluchting), en hiervoor geen andere oplossing kan gevonden worden dan vrijstaand te bouwen. – Wanneer het noodzakelijk is dat het bedrijf langs 4 kanten toegankelijk is (bijv. in functie van veiligheid (nooduitgangen) of wanneer de logistieke keten van het bedrijf dit vraagt), en hiervoor geen andere oplossing kan gevonden worden dan vrijstaand te bouwen. Ook op grote bedrijfspercelen wordt bebouwing in vrijstaande bebouwing toegestaan. Op deze percelen zijn de ruimtewinsten door gekoppeld te bouwen verhoudingsgewijs eerder beperkt. Tot slot wordt een uitzondering op de regel voorzien voor bestaande bedrijfsgebouwen in vrijstaande bebouwing. Bij verbouwing of uitbreiding is het in dit geval niet verplicht om naar gekoppelde of gesloten bebouwing te gaan. Voor bepaalde gemeenschapsvoorzieningen of complementaire voorzieningen zijn de hiervoor omschreven voorschriften voor de plaatsing van gebouwen niet hanteerbaar. Dit is bijvoorbeeld het geval voor containerparken of een benzinestation voor vrachtwagens. Om deze reden wordt een uitzonderingsbepaling opgenomen voor dergelijke voorzieningen. In elk geval moet er wel steeds voldoende aandacht uitgaan naar een kwalitatieve ruimtelijke inpassing binnen het bedrijventerrein (cf. goede ruimtelijke ordening). De inplanting van de vrijstaande gevels van de bebouwing binnen het bedrijventerrein dient in functie van de ruimtelijke kwaliteit alsook in functie van specifieke gebruiksmodaliteiten aan bepaalde voorwaarden te beantwoorden: – Om een ordelijk en kwalitatief straatbeeld te verkrijgen wordt aan de voorzijde van de bedrijfspercelen ruimte vrijgehouden. De opgelegde minimale afstand tot het openbaar domein creëert de nodige ademruimte in het bedrijventerrein. Door de voortuin minstens 15 m diep te nemen biedt het ook mogelijkheden om functioneel te worden ingevuld met gedeelde parkeervoorzieningen en representatief groen (zie ook verder in de richtlijnen bij punt 8 'voortuinzone') – Om ruimtelijke accenten te leggen in de bouwvolumes en een dynamisch straatbeeld tot stand te brengen, wordt wel toegestaan om over een gedeelte van de perceelsbreedte een uitbouw met een diepte van maximum 4 m te voorzien voorbij deze grens. Deze uitbouw is evenwel enkel toegestaan voor representatieve bedrijfsruimten. – Opdat het laden en lossen gegarandeerd op eigen terrein kan plaatsvinden, wordt opgelegd dat gevels met laad- en loskades een minimale afstand van 25 m dienen te respecteren. Deze afstand is afgestemd op de lengte van trekkers met oplegger. Voor kleinere poorten die niet bedoeld zijn voor trekkers met oplegger, geldt deze afstandsregel niet; hiervoor is een afstand van minimum 15 m voldoende.	omwille van de aard van hun activiteiten niet kunnen voldoen aan deze voorwaarden. 4 Plaatsing van de gebouwen <u>Voorgevel</u> De afstand van de voorgevel tot de rooilijn bedraagt minimum 15 m, behoudens volgende uitzonderingen: – Over maximum 1/3 van de perceelsbreedte kan een uitbouw voorzien worden tot op 11 m van de rooilijn. Deze uitbouw is uitsluitend toegestaan in functie van representatieve bedrijfsruimten en/of de bedrijfswoning. – Voor voorgeveldelen waarin laad- en loskades voorzien worden, bedraagt de afstand van de gevel tot de rooilijn minimum 25 m. – Bij een collectieve parking tussen gebouwen is het toegelaten de voorgevel op een afstand van 11 m ten opzichte van de rooilijn op te richten. De uitbouw in functie van representatieve functies is in dit geval toegelaten tot op 7 m van de rooilijn.

Toelichting bij de richtlijnen

Indien bedrijven ervoor kiezen om in de zijtuin gedeelde parkeervoorzieningen te gaan inrichten in plaats van in de voortuin, is het mogelijk om de bebouwing dicht bij de straat in te planten. Deze optie kan zinvol zijn op minder diepe percelen met een voldoende breedte. In het masterplan werd dit principe in de inrichtingsoefening voor de zone 'Hannekenshoek west' toegepast (zie onderstaande figuur).



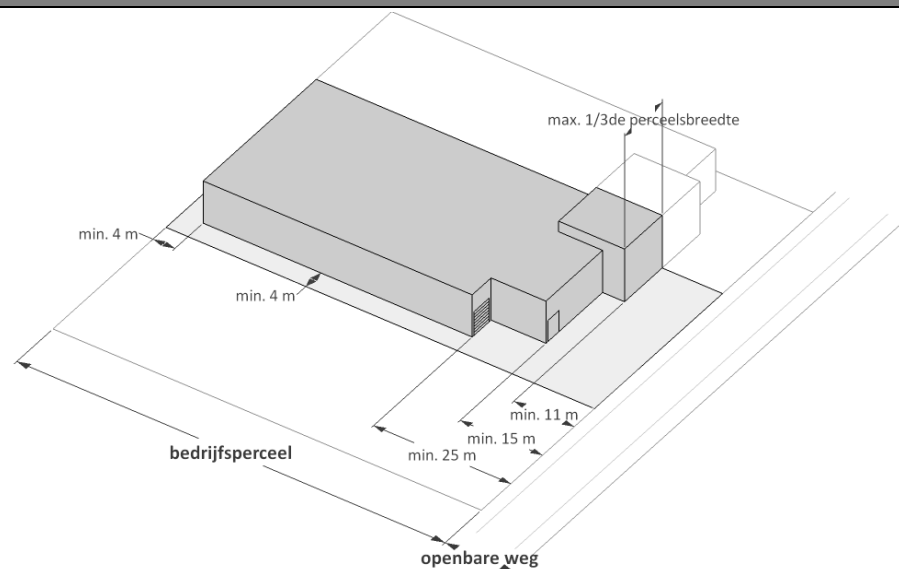
Inrichtingsoefening zone 'Hannekenshoek west' cf. masterplan

Vrijstaande zij- en achtergevels dienen in functie van de brandveiligheid een minimale afstand te bewaren ten opzichte van de perceelsgrens of buffer. Op deze manier wordt de toegankelijkheid voor brandweerwagens gegarandeerd. Ter hoogte van opstelplaatsen voor de brandweer dient de afstand minstens 8 m te bedragen. Dit komt overeen met 3 m doorgang (plaatselijke versmalling brandweg) en 5 m opstelplaats voor de brandweerwagens.

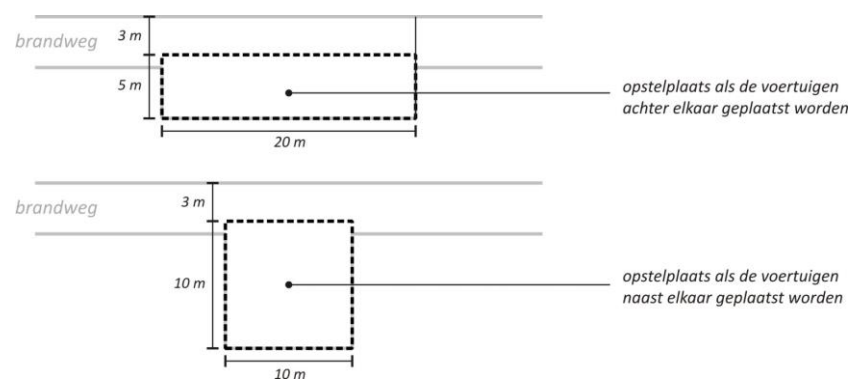
Stedenbouwkundige richtlijnen

Zij- en achtergevel

Tenzij anders overeengekomen met de brandweer, bedraagt de afstand van de vrijstaande zij- en achtergevels ten opzichte van de perceelsgrenzen en de buffer minimum 4 m. Ter hoogte van opstelplaatsen voor de brandweer bedraagt de afstand minimum 8 m.

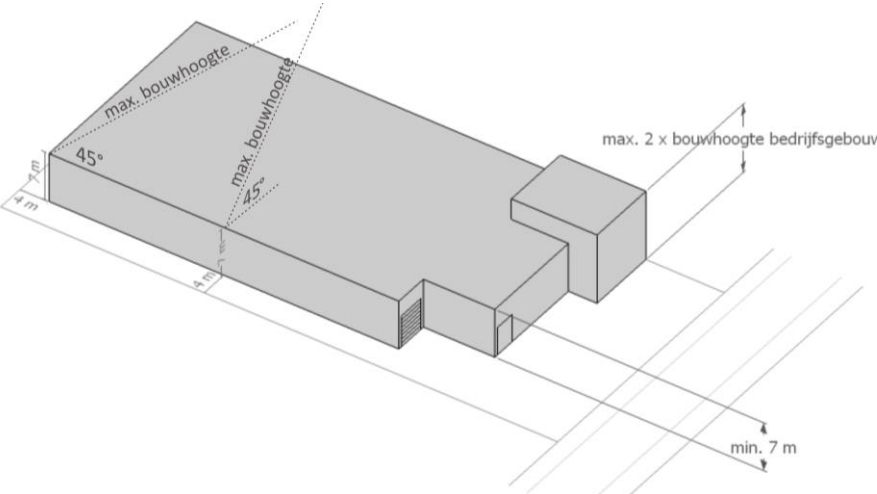


Schematische weergave van de afstandsregels



Schematische weergave opstelplaatsen voor brandweerwagens

(cf. KB 01.03.2009 tot wijziging van het koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, bijlage 6)

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Er wordt een minimumhoogte vastgelegd voor de bebouwing opdat al de gerealiseerde gebouwen in het bedrijventerrein marktconform zijn. Zo kan bij stopzetting van een bedrijf de vrijgekomen infrastructuur snel terug herbenut worden. Van de minimale bouwhoogte kan gemotiveerd worden afgeweken indien dit nodig zou zijn. Voorbeelden van motivering voor afwijking van minimum bouwhoogte: in functie van specifieke installaties of nevenfuncties (sprinklertanks, nutscabines, portierswachthuis,...). De maximale bouwhoogte is afhankelijk van de afstand tot de perceelsgrenzen. Deze begrenzing wordt opgelegd omwille van brandveiligheid (bereikbaarheid blussen, beperken schade aan naastliggend gebouw door instorting, etc.). Daarnaast worden op deze manier ook excessen vermeden. Indien een bedrijf zich nabij een hoogspanningsleiding bevindt, moeten er ook veiligheidsafstanden tot de leidingen gerespecteerd worden. Deze kunnen worden opgevraagd bij de beheerder (Elia). Opdat het volume met de representatieve bedrijfsruimten in proportie blijft met de rest van de bedrijfsbebouwing, wordt de hoogte ervan begrensd. Op de plaatsen waar het bedrijventerrein raakt aan een woonzone is het in elk geval niet wenselijk om zeer hoge gebouwen op te richten. Dit zou hinder kunnen meebrengen ten opzichte van de omliggende functies. Om deze reden wordt voor bedrijven aan deze randen een absoluut maximum opgelegd.  Schematische weergave van de regels m.b.t. bouwhoogte	5 Bouwhoogte – De bouwhoogte bedraagt minimum 7 m. Mits technische of bedrijfseconomische motivering kan van de vooropgestelde minimumhoogte worden afgeweken. – De maximale bouwhoogte dient begrepen te zijn binnen een hoek van 45° gemeten vanaf een hoogte van 7 m op 4 m van de perceelsgrenzen waar niet tegen aangebouwd wordt. Bij oprichting van gebouwen in de nabijheid van hoogspanningsleidingen moet er advies gevraagd worden aan de beheerder van de leiding. – De bouwhoogte van het volume voor de representatieve bedrijfsruimten mag niet meer bedragen dan tweemaal de bouwhoogte van het bedrijfsgebouw. – Voor bedrijven die gelegen zijn naast een overdrukzone ‘randstedelijk wonen’ of een woonzone buiten het bedrijventerrein, mag de bouwhoogte in elk geval nooit meer bedragen dan 12 m.

Toelichting bij de richtlijnen

De architecturaal meer aantrekkelijke functies (i.e. representatieve functies en de bedrijfswoning) worden aan de voorzijde van de bebouwing ingericht. Op deze manier worden monotone, kale gevelpartijen vermeden en bekomt men een meer aantrekkelijk straatbeeld. Een uitzondering op dit principe is mogelijk indien het praktisch gezien niet mogelijk is om deze functies aan de voorzijde te voorzien (bijv. te weinig ruimte aan voorzijde) of indien deze functies in de bestaande toestand elders gesitueerd zijn op het bedrijfsperceel. In het laatste geval moet het immers ook mogelijk zijn om uitbreidingen te voorzien aansluitend op de bestaande voorzieningen.

Voor de representatieve bedrijfsruimten en de bedrijfswoning worden maximale afmetingen opgelegd. Deze moeten qua omvang immers verhoudingsgewijs ondergeschikt blijven aan de eigenlijke bedrijfsactiviteiten.

Om tot een speelser en meer aantrekkelijk straatbeeld te komen binnen het bedrijventerrein is het wenselijk dat de representatieve bedrijfsruimten op een andere manier worden vormgegeven dan de overige bedrijfsruimten (zoals de bedrijfshal). Dit is o.a. mogelijk door dit deel van het gebouw vooruit te bouwen (zie ook bepalingen plaatsing van de gebouwen), door een ander gevelmateriaal te gebruiken, door een afwijkende bouwhoogte te voorzien, door een bijzondere volumewerking, door sculpturale gevelelementen, etc.



Referentievoorbelden waarin het hiervoor omschreven principe toegepast werd



Mogelijke kleuren voor de hoofdbedrijfsgebouwen

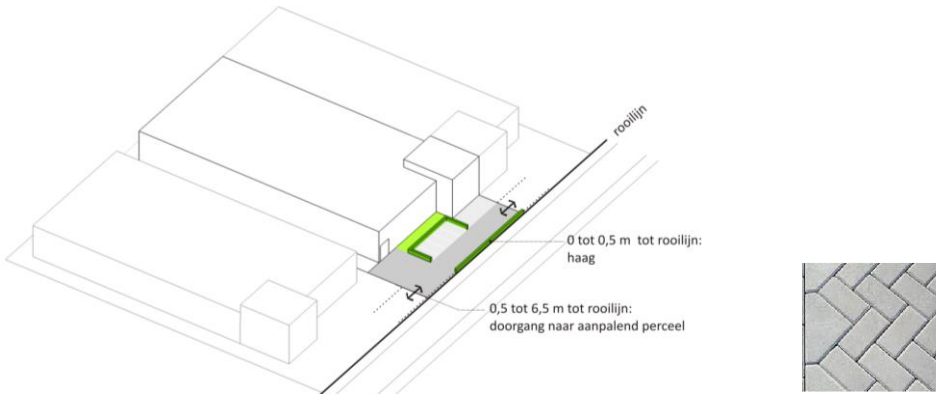
Stedenbouwkundige richtlijnen

6 Functionele invulling

- Representatieve bedrijfsruimten, evenals de eventuele bedrijfswoning, worden ingericht aan de voorzijde van de bedrijfspercelen, tenzij dit om functionele redenen niet mogelijk is. Het is eveneens toegestaan om deze geheel of gedeeltelijk te voorzien aan het kanaal of het stadspark op voorwaarde dat de gevel aan straatzijde behandeld wordt als voorgevel en bijdraagt aan een kwalitatief straatbeeld.
- Per bedrijfsperceel bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van de representatieve bedrijfsruimten exclusief de bedrijfswoning maximum 25% van de bebouwbare gelijkvloerse oppervlakte op het bedrijfsperceel. Minstens de helft daarvan moet op een ongelijkvloerse verdieping voorzien worden.
- Een nieuwe bedrijfswoning moet geïntegreerd zijn in de bedrijfsbebouwing en kan uitsluitend op de verdiepingen worden ingericht. Het volume van de woning bedraagt maximum 1000 m³ en is kleiner dan de helft van het volume van de bedrijfsruimte.

7 Beeldkwaliteit bebouwing

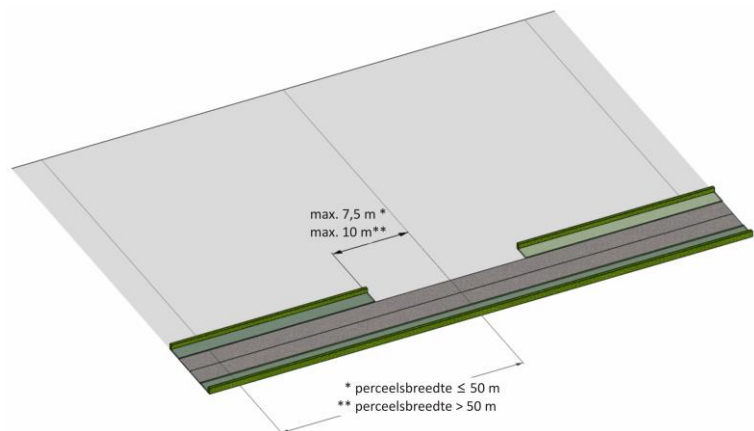
- De architectuur en vormgeving van de gebouwen wordt zodanig opgevat dat er een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de representatieve bedrijfsruimten enerzijds en de overige bedrijfsruimten anderzijds.
- Gevels en geveldelen zichtbaar vanaf het openbaar domein moeten op een kwaliteitsvolle en architecturaal verantwoorde wijze worden afgewerkt.
- De gevels van de hoofdbedrijfsgebouwen mogen uitsluitend gerealiseerd worden in lichtgrijze tot witte materialen.
- De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
De voortuinzone tussen de gebouwen en het openbaar domein wordt ingericht als een kwaliteitsvolle buitenruimte met een semi-privaat karakter. Deze buitenruimte zal fungeren als toegangszone tot de bedrijven en moet ook ruimte bieden voor (gedeeld) parkeren. Tussen de voortuinzone en het openbaar domein wordt een lage haag geplaatst. Deze zorgt voor een duidelijke afscheiding en belet ook dat de bedrijfsperven over de volledige breedte kunnen worden opgereden (oneigenlijke toegangen). De hoogte van de haag dient wel beperkt te blijven i.f.v. beeldkwaliteit (openheid) en verkeersveiligheid (zicht vanuit de wagen bij in- en uitrijden). Om tot een samenhangend beeld over de percelen heen te komen wordt de plantenkeuze voor de haag vastgelegd. Zo wordt deze aangeplant als taxushaag (het ganse jaar groen, makkelijk te snoeien, snoeisel i.f.v. kankerbestrijding). Vanuit eenzelfde insteek wordt ook gestreefd naar een uniform materiaalgebruik voor de verharde circulatieruimte in de voortuin. Voor andere verhardingen (bijv. voor parkeerplaatsen, wandelpaden, etc.) is de materiaalkeuze vrij. Opdat een gedeeld gebruik van de voortuinzone mogelijk is (i.f.v. parkeren, circulatie, ...), wordt in de richtlijnen opgelegd dat er op de zijdelingse perceelsgrenzen een doorgang van 6 m breed voorzien moet worden. Er wordt ook vastgelegd waar de doorgang precies moet komen. Op deze manier is het voor de bedrijven op voorhand duidelijk waar de doorgang moet liggen, en vermijdt men dat dit afhankelijk is van de keuze van het aanpalende bedrijf. Op grote bedrijfsperven (> 2 ha) is de mogelijkheid tot gedeeld gebruik van de voortuin niet verplicht. Deze hebben in de voortuin sowieso voldoende ruimte om volledig op eigen terrein een vlotte circulatie en parkeervoorzieningen te organiseren. Gedeeld gebruik heeft in deze gevallen weinig meerwaarde. Op deze percelen dient dan ook geen doorgang naar de aangrenzende voortuinen voorzien te worden. Ook indien men grenst aan een dergelijk perceel is dit niet nodig. Om te komen tot een uitnodigend straatbeeld en om gedeeld gebruik van de voortuinzone mogelijk te maken, zijn afsluitingen tussen de percelen slechts mogelijk achter de voorgevellijn.  Schematische weergave principes voortuinzone + illustratie betonklinkers in keperverband met bisschopsmutsen	8 Voortuinzone – De onbebouwde zone tussen de voorgevellijn en het openbaar domein moet worden ingericht als een kwaliteitsvolle en representatieve voortuinzone met toegang tot de bedrijven, (gedeelde) parkeervoorzieningen, groenaanleg en/of voorzieningen in functie van de waterhuishouding. – Minimum 10 % van de zone tussen de voorgevel en de rooilijn dient per perceel verplicht beplant te worden. De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen na voltooiing van de vergunningsplichtige werken en/of na de ingebruikname van het gebouw. – Tegen de rooilijn wordt een 0,5 m brede haag geplaatst met een hoogte van maximum 1 m. De haag wordt samengesteld uit taxus. Enkel ter hoogte van de toegangen tot de bedrijfsperven moet deze uitzonderlijk niet voorzien worden. – Voor verhardingen in de voortuin die dienen als berijdbare circulatieruimte, wordt als materiaal gebruikt: grijze waterdoorlatende betonstraatstenen (22x11x10 cm) in keperverband met bisschopsmutsen en trottoirbanden type IA. Een uitzondering op het waterdoorlatende karakter is mogelijk indien dit om milieuredenen vereist is. – Er moet over de zijdelingse gemeenschappelijke perceelsgrenzen een 6 m brede doorgang voorzien worden naar de aanpalende bedrijfsperven. Deze doorgang wordt tegen de haag voorzien. In de volgende gevallen dient dit uitzonderlijk niet voorzien te worden: – op bedrijfsperven groter dan 2 ha; – op de zijdelingse perceelsgrenzen die raken aan bedrijfsperven groter dan 2 ha. – Erfscheidingen zijn niet toegestaan in de voortuinzone, uitgezonderd de haag tegen de rooilijn.

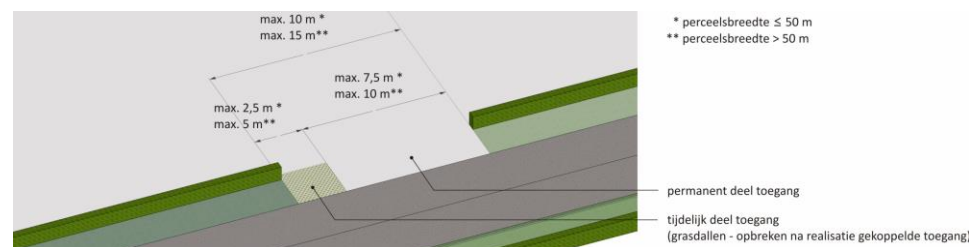
Toelichting bij de richtlijnen

In functie van verkeersveiligheid wordt het aantal conflictpunten op het openbaar domein zoveel mogelijk beperkt. Om deze reden wordt per bedrijfsp perceel slechts één toegang toegestaan die gekoppeld moet worden met dat van een aanpalend perceel. De maximale breedte is afhankelijk van de perceelsbreedte. Dit wordt gedaan om de volgende redenen:

- De smallere (vaak ook kleinere) bedrijfsp percelen worden ingenomen door minder omvangrijke bedrijven waar transport meestal met kleinere vrachtwagens gebeurt. Voor dit type van voertuigen is een minder brede toegang vereist dan voor grote trekkers met oplegger, die vooral bij grotere bedrijven gebruikt worden (in functie van manoeuvres voertuigen).
- De breedte van de toegang blijft hierdoor in verhouding tot de perceelsbreedte. Men vermijdt zo bijvoorbeeld op een eerder smal perceel van 30 m breed dat de toegang meer dan 1/3^{de} van de perceelsbreedte inneemt.



Schematische weergave van een gekoppelde toegang tot de bedrijfsp percelen met maximumbreedtes



Schematische weergave principe tijdelijke bredere toegang in afwachting van koppeling met aanpalend perceel

Stedenbouwkundige richtlijnen

9 Ontsluiting bedrijfsp percelen

- Per bedrijfsp perceel is één toegang toegestaan. De toegang wordt voorzien tegen de zijdelingse perceelsgrens en wordt gekoppeld met dat van een aanpalend perceel. De breedte van de toegang bedraagt:

- maximum 7,5 m voor percelen die minder breed zijn dan 50 m;
- maximum 10 m voor percelen die minstens 50 m breed zijn.

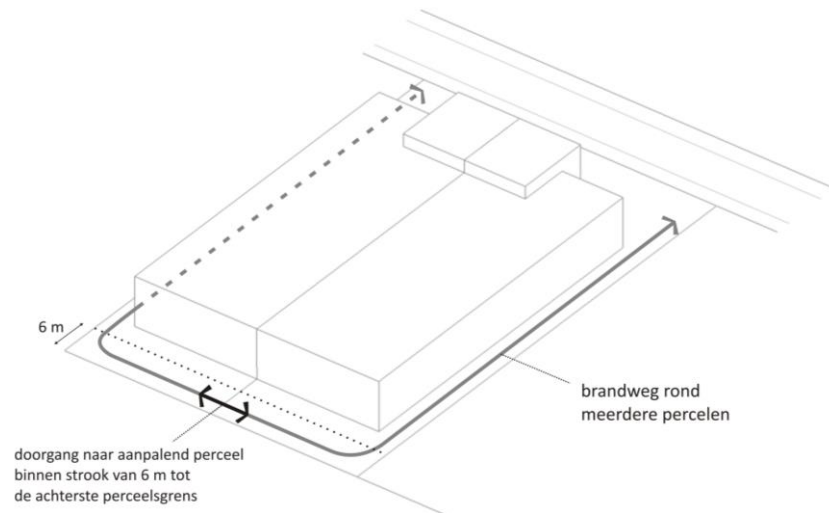
Een uitzondering is toegestaan in de volgende gevallen:

- Een toegang voorzien tegen de zijdelingse perceelsgrens die nog niet gekoppeld is met dat van een aanpalend perceel, mag in afwachting van de koppeling tijdelijk breder zijn. Voor percelen minder breed dan 50 m bedraagt de tijdelijke breedte dan maximum 10 m en voor percelen die minstens 50 m breed zijn maximum 15 m. De extra breedte die tijdelijk wordt toegestaan, kan uitsluitend in grasdallen worden aangelegd. Na realisatie van de gekoppelde toegang dient dit deel te worden opgebroken.
- Een individuele toegang is mits motivatie toegestaan voor bedrijfsp percelen waarvoor een gekoppelde toegang om ruimtelijke redenen niet realiseerbaar is.
- Een bijkomende gekoppelde of individuele toegang is mogelijk bij hoekpercelen of op voorwaarde dat er minstens 50 m afstand is tussen de as van deze toegang en die van een andere toegang. Mits grondige motivering kan dit ook om ruimtelijke of milieutechnische redenen worden toegestaan.
- In de niet bebouwde zij- en achtertuinstroken wordt omheen de bedrijfsbebouwing een brandweg van minimum 4 m breed aangelegd. Bij gekoppelde of gesloten bebouwing wordt de brandweg zodanig ingericht dat een aansluiting met de brandweg op de aanpalende percelen mogelijk wordt. De doorgang naar het aanpalend perceel dient op maximum 6 m van de achterste perceelsgrens voorzien te worden.
- Brandwegen mogen gebruikt worden in functie van een secundaire ontsluiting tot de bedrijfsp percelen.

Toelichting bij de richtlijnen

Op deze algemene regel zijn wel uitzonderingen mogelijk:

- In het merendeel van de gevallen zal de gekoppelde toegang niet onmiddellijk gerealiseerd worden. Tenzij de bedrijfspercelen gezamenlijk en/of tegelijk worden aangelegd, zal er altijd één bedrijf zijn dat op zijn perceel de eerste helft van de toegang realiseert. Om ervoor te zorgen dat het bedrijf, in afwachting van de effectieve realisatie van de gekoppelde toegang, over een voldoende brede toegang kan beschikken, wordt tijdelijk een bredere toegang toegestaan. Op bedrijfspercelen met een breedte kleiner dan 50 m kan zo tijdelijk een toegang van maximum 10 m (i.e. 7,5 m + 2,5 m extra breedte) worden aangelegd. Op bedrijfspercelen met een breedte van minstens 50 m mag tijdelijk een toegang van maximum 15 m (i.e. 10 m + 5 m extra breedte) voorzien worden. De tijdelijk toegestane extra breedte kan enkel gerealiseerd worden in grasdallen. Dit deel dient na de uiteindelijke realisatie van de gekoppelde toegang te worden opgebroken.
- Soms is het niet haalbaar om een gekoppelde toegang te voorzien bij nieuwe percelen omwille van de specifieke ligging of de configuratie van het bedrijventerrein (bijv. bij een oneven aantal percelen aan één straatzijde). In deze gevallen is een individuele toegang toegestaan.
- Het is mogelijk om meerdere toegangen tot een bedrijfsperceel te voorzien, indien er onderling voldoende afstand is tussen de verschillende toegangen. Bedrijven op hoekpercelen mogen sowieso twee toegangen voorzien (één in elke straat waarlangs ze gelegen zijn).



Schematische weergave van brandweg bij gekoppelde of gesloten bebouwing

Stedenbouwkundige richtlijnen

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
In functie van verkeersveiligheid is het aangewezen om te vermijden dat parkeer manoeuvres of manoeuvres om zich op te stellen voor een poort of laad- en loskade plaatsvinden op het openbaar domein. Dit geldt in het bijzonder op de wegen met een verbindingfunctie (i.c. Geelseweg, Herenthoutseweg en Aarschotseweg). Om dit mogelijk te maken, dienen bedrijven voldoende manoeuvreerruimte te voorzien op het eigen terrein, zodat voertuigen vlot deze voertuigbewegingen kunnen uitvoeren nadat ze het bedrijfsperceel zijn opgereden. Bij de vergunningsaanvraag moet dit duidelijk worden aangetoond door de aanvrager. Het is van belang dat elk bedrijf over voldoende parkeerplaatsen beschikt. De parkeerbehoefte mag niet ten gevolge van een te beperkt parkeeraanbod worden afgewenteld op het openbaar domein. De aanvrager dient te onderbouwen dat het voorziene parkeeraanbod volstaat. Het parkeeraanbod moet echter niet noodzakelijk volledig op eigen terrein worden voorzien. Dit kan ook (geheel of deels) ingericht zijn op een aanpalend perceel (in de vorm van een gedeelde parkeerruimte) of op specifiek daartoe voorziene collectieve parkings op het openbaar domein. Wat betreft het parkeeraanbod voor het personeel, wordt uitgegaan van een stalnorm van 0,67 parkeerplaatsen per werknemer, en voor fietsen van 0,13 fietsstallingsplaatsen per werknemer. Deze cijfers zijn gebaseerd op de modal split voor het woon-werkverkeer volgens het onderzoek verplaatsingsgedrag Vlaanderen (september 2007-september 2008). Hieruit blijkt dat 66,77 % van de woonwerkverplaatsingen per wagen (als autobestuurder) gebeuren en 12,52 % per fiets. Voor cliënteel en bezoekers moet het aantal parkeerplaatsen in verhouding staan tot het effectieve bezoekersaantal. Het parkeren en stallen van meer omvangrijke bedrijfsvoertuigen wordt omwille van de minder attractieve verschijningsvorm ingericht op de minder zichtbare delen van de bedrijfssites. Het afschermen van buitenopslag van goederen ten opzichte van de straat gebeurt ofwel door de aanwezige bebouwing, ofwel door groenschermen. Het beheer ervan (snoeien,...) is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. Voor watergebonden bedrijven is het omwille van de rechtstreekse relatie met het kanaal niet altijd evident om buitenopslag af te schermen naar het kanaal toe. Om deze reden wordt afscherming naar het kanaal niet uitdrukkelijk als een verplichting opgelegd.	10 Manoeuvreren – Voertuigmanoeuvres in functie van parkeren of laden en lossen moeten gebeuren op eigen terrein. 11 Parkeren – Elk bedrijf moet de parkeerbehoefte voor werknemers en bezoekers opvangen op eigen terrein en/of gedeelde parkeerruimten. – Het parkeeraanbod wordt afgestemd op de aard en schaal van de activiteiten, zowel voor personenwagens als voor fietsers. – Het parkeren van bedrijfsvoertuigen andere dan personenwagens wordt ingericht achter de voorgevelbouwlijn en mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. 12 Buitenopslag – Buitenopslag moet maximaal onttrokken worden uit het straatbeeld. – Buitenopslag is niet toegestaan in de voortuinzone.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Erfscheidingen in het bedrijventerrein worden uitgevoerd in lichte constructies als draad- of hekwerk, of hebben een groen karakter. Publiciteit wordt optimaal geïntegreerd in de architectuur van het gebouw en/of in de inrichting van de representatieve voortuinzone. Het aanbrengen van de publiciteit moet op een kwaliteitsvolle wijze gebeuren. Aanplakborden waarbij publiciteit op een aanplakvlak gekleefd wordt, dient bv. gemeden te worden. Alle specificaties en afmetingen betreffende publiciteit maken integraal deel uit van het aanvraagdossier.  Referentievoorbeelden integratie publiciteit in het gevelvlak De maatregelen inzake waterhuishouding moeten duidelijk worden aangegeven en beschreven in elk vergunningsaanvraagdossier en worden gerealiseerd ten laatste tegelijk met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning. Maatregelen die genomen kunnen worden om aan deze principes te voldoen zijn bijvoorbeeld: – maximaliseren van het hergebruik van hemelwater (bijv. i.f.v. productieproces, sanitair water, etc.), het opleggen van groendaken, etc. – waterdoorlatende verhardingen of halfverhardingen; – het aanleggen van infiltratie- en bufferbekkens, wadi's, infiltratievelden, etc. De stad Herentals heeft als uitgangspunt dat er maximaal moet worden ingezet op hergebruik en infiltratie. Buffering en vertraagde afvoer kunnen slechts worden toegestaan in uitzonderlijke omstandigheden en wanneer dit voldoende gemotiveerd wordt. Verhardingen die aanleiding kunnen geven tot verontreiniging zijn bijvoorbeeld parkings, laad- en loskades. Een voorbeeld van een specifieke zuivering is het voorzien van een KWS-afscheider op de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen die de first-flushafvoer kan opvangen Verstoring van grondwaterstromen moet worden vermeden. Om permanente bemaling van grondwater te voorkomen moeten in nattere gebieden en gebieden gevoelig voor grondwaterstromen ondergrondse constructies ondoorlatend uitgevoerd worden.	13 Erfscheiding – Enkel draad- of hekwerk en/of levende hagen van maximum 3 m hoog zijn toegestaan als erfafsluitingen. – Erfscheidingen zijn niet toegestaan in de voortuinzone, uitgezonderd de haag tegen de rooilijn. 14 Publiciteit – Publiciteit is enkel toegestaan op gevels die uitgeven op het openbaar domein of in de voortuinzone. De publiciteit moet op kwalitatieve wijze geïntegreerd worden in de gevelcompositie en/of in de buiteninrichting, en moet ondergeschikt zijn in het totaalbeeld. Publiciteit voor derden is niet toegestaan. – Publiciteit aan gevels mag maximum 10% van de voorgeveloppervlakte innemen en mag niet boven het dakvlak uitsteken. – Verlichting van publiciteit is enkel toegestaan met neerwaarts gerichte, niet-knipperende lichtbronnen. Publiciteit in de vorm van lichtreclame is niet toegestaan. 15 Integraal waterbeheer – De afvoer van overtollig hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel. – Inzake hemelwaterbeheer geldt volgende volgorde van prioriteit: – Hemelwater dient maximaal hergebruikt te worden; – Hemelwater dat niet hergebruikt kan worden, dient maximaal ter plaatse te infiltreren; – Hemelwater dat uitzonderlijk niet kan infiltreren, dient te worden gebufferd met vertraagde afvoer naar oppervlaktewater of een openbare RWA. – Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer; dimensionering van afvoerdebieten moet afgestemd zijn op de ontvangende waterloop en dit conform eventueel advies van de waterbeheerder. Bij dimensionering van de buffercapaciteit moeten zowel runoff als gevolg van nieuwe verharding als eventueel verlies aan bestaand waterbergend vermogen in rekening gebracht worden.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Er dienen maatregelen te worden genomen om hinder naar de omgeving te beperken. Buitenverlichting van de individuele bedrijven moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt. Voorbeelden van storende installaties: ventilatoren, airco, machines met aanzienlijke geluids- of stofproductie... De voorliggende stedenbouwkundige richtlijnen bieden ruimere mogelijkheden voor de bedrijvigheid dan voordien. Bestaande bedrijven kunnen hier eveneens gebruik van maken, ook al zijn ze niet volledig in overeenstemming met al de richtlijnen. In return worden wel een aantal voorwaarden opgelegd die ten voordele komen van het bedrijventerrein als geheel. Zo wordt aan de bedrijven gevaagd om zich in regel te stellen met de bepalingen m.b.t. de voortuinzone, de ontsluiting van de bedrijfspercelen, manoeuvreren en parkeren. Indien op het perceel een overdruk 'groenbuffer' is aangebracht, dient aanvullend ook aan de bijhorende bepalingen te worden voldaan. In bestaande situaties kan het voorkomen dat een bedrijf niet aan alle voorwaarden (ineens) kan voldoen. Om deze reden kan op deze regel mits grondige motivering uitzonderlijk een afwijking worden toegestaan. De punten waaraan de bedrijven moeten voldoen, worden als voorwaarde opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning in zoverre deze ruimtelijk van aard zijn. Om ook garanties te hebben dat de voorwaarden naar gebruik gerespecteerd worden (bijv. gedeeld gebruik brandweg, mogelijkheid tot gedeeld gebruik voortuinzone), wordt aan het bedrijf gevraagd om dit vast te leggen in een eenzijdig verbindende belofte aan de stad Herentals.	– De nodige voorzieningen dienen getroffen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking. – De bepalingen met betrekking tot hergebruik, infiltratie en buffering worden gerealiseerd hetzij individueel door de bedrijven, hetzij door de ontwikkelaar, hetzij een combinatie van beide. – Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen genomen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlakte- en grondwater te vermijden. – Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden. 16 Hinderaspecten Alle werken en handelingen moeten zodanig uitgevoerd worden dat de hinder naar de omgeving tot een minimum beperkt wordt. Inrichting – aanvullende richtlijnen voor bestaande bebouwde percelen 17 Voorwaarden werkzaamheden m.b.t. bebouwing Een bedrijf kan pas een stedenbouwkundige vergunning voor nieuwe bebouwing of voor een uitbreiding aan bestaande bebouwing groter dan 20% van de bestaande vloeroppervlakte verkrijgen indien voldaan is aan: – de bepalingen m.b.t. de inrichting van de voortuinzone (punt 8); – de bepalingen m.b.t. de ontsluiting van de bedrijfspercelen (punt 9); – de bepalingen m.b.t. manoeuvreren (punt 10); – de bepalingen m.b.t. parkeren (punt 11); – in voorkomend geval de bepalingen m.b.t. de groenbuffer (punt 26); – in voorkomend geval de bepalingen m.b.t. het groenscherm (punt 27). Een uitzondering op bovenstaande bepaling is mogelijk indien het bedrijf kan aantonen dat de voorwaarden om ruimtelijke of organisatorische redenen absoluut niet kunnen worden nageleefd.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Op gronden gelegen langs het kanaal zijn er mogelijkheden voor transport over water. Het is vooral voor meer omvangrijke bedrijven met een zeker transportvolume dat transport over water interessant kan zijn. Kleinere bedrijven zullen hier minder snel gebruik van maken. Om ervoor te zorgen dat kanaalgebonden bedrijvigheid ten allen tijde mogelijk blijft, wordt er in de 'zone voor regionale kanaalgebonden bedrijvigheid' een minimale perceelsgrootte gehanteerd. Zo vermijdt men een versnippering van de eigendomsstructuur in deze zone. Een verdere opdeling van de percelen is dus niet mogelijk. Samenvoegen van kleinere percelen tot een groter perceel is uiteraard wel toegestaan. De afbakening van de zone is gebeurd rekening houdend met de eigenlijke realiseerbaarheid en de bestaande situatie op terrein. De zones voor randstedelijk wonen zijn zones waar de residentiële functie in de bestaande toestand sterk vertegenwoordigd is. Er wordt gekozen om het residentiële karakter en de uitstraling ervan de bestendigen in combinatie met mogelijkheden voor kleinschalige en/of ambachtelijke bedrijvigheid. De bepalingen die voor de rest van het bedrijventerrein gelden, kunnen vanuit deze optiek niet zomaar worden toegepast in deze zone. In het bedrijventerrein situeren zich een aantal woonclusters. In deze clusters wordt ervoor gekozen om het residentiële karakter van het straatbeeld te behouden. Hiertoe worden er mogelijkheden voorzien om de bestaande vergunde of vergund geachte woningen die als afzonderlijk gebouw op het perceel voorzien zijn te behouden in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid. Voor de bestaande vergunde of vergund geachte woningen in deze zone gelden de basisrechten zoals omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Inrichting – aanvullende richtlijnen voor de overdruk 'regionale kanaalgebonden bedrijvigheid' 18 Perceelsgrootte In de overdrukzone 'regionale kanaalgebonden bedrijvigheid' dient de perceelsoppervlakte bij herpercelering minimum 2 ha te bedragen. Inrichting – aanvullende richtlijnen voor de overdruk 'randstedelijk wonen' 19 Uitzonderingen op de algemene inrichtingsbepalingen In de overdrukzone 'randstedelijk wonen' zijn de bepalingen in punt 3 t.e.m. 10 niet van toepassing. 20 Bedrijfswoning – Bestaande woningen in deze zone kunnen behouden blijven mits ze hoofdzakelijk vergund zijn. – Voor de woningen gelden de afwijkingsbepalingen zoals omschreven in punt 28.

Toelichting bij de richtlijnen

Op de percelen in deze zone wordt ruimte geboden voor kleinere bedrijven. De inplanting en organisatie van het bedrijf is vrij. De omvang van de bedrijfsbebouwing dient evenwel kleinschalig en op maat van deze bestaande woonclusters te zijn.

Aan het noordelijke uiteinde grenst het bedrijventerrein aan een park. Er wordt gestreefd naar een kwalitatieve overgang naar dit groengebied. Het is de ambitie om hier een kwaliteitsvolle stedelijke wand naar het park te creëren, met ruimte voor kleinere bedrijfsunits.

De bepalingen die voor de rest van het bedrijventerrein gelden, kunnen vanuit deze optiek niet zomaar worden toegepast in deze zone.



Referentievoorbeelden samenhangende groep van kleinere bedrijven met kwaliteitsvolle wandvorming

Stedenbouwkundige richtlijnen

21 Bedrijfsbebouwing

- De vloeroppervlakte van de bedrijfsbebouwing bedraagt maximum 500 m².
- De bouwhoogte bedraagt maximum 4 m. Een hogere bouwhoogte is toegestaan mits grondige motivering en op voorwaarde dat dit gebeurt respect voor de aanpalende percelen in de overdrukzone.

Inrichting – aanvullende richtlijnen voor de overdruk ‘bedrijven aan stadspark’

22 Uitzonderingen op de algemene inrichtingsbepalingen

Voor gronden met de overdruk ‘bedrijven aan stadspark’ zijn de bepalingen in punt 3 t.e.m. 10 niet van toepassing.

23 Bedrijfsbebouwing

- Bedrijven worden minstens per 4 gegroepeerd. De groep van bedrijven moet architecturaal een samenhangend geheel vormen.
- De bedrijfsbebouwing dient een voorzijde te hebben naar het stadspark. Het moet een kwaliteitsvolle wand naar het park vormen. Representatieve functies worden maximaal ingericht aan de zijde van het park.
- De vloeroppervlakte van een bedrijf bedraagt maximum 500 m².
- De bouwhoogte bedraagt maximum 10 m.

24 Bedrijfswoning

- In uitzondering op de algemene bepalingen, is het in deze zone toegestaan om een bedrijfswoning te voorzien bij een bedrijfsgebouw met een oppervlakte kleiner dan 500 m².
- De woning wordt ingericht aan de zijde van het park.
- Het volume bedraagt maximum 1000 m³ en is kleiner dan de helft van het volume van de bedrijfsruimte.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
In het plangebied vormen de bloemmolens een waardevol en beeldbepalend baken in de omgeving. Het gebouw wordt als landmark bestendigd. De bepalingen die voor de rest van de zone gelden, zijn niet allemaal van toepassing voor dit gebouw. Om het bedrijventerrein te bufferen naar de omgeving wordt waar nodig aan de randen van het bedrijventerrein een groenbuffer ingericht. Dit wordt voorzien op de plaatsen waar de bedrijven met hun achterzijde georiënteerd zijn naar de omgeving. De breedte van de opgelegde buffers varieert. Op de bedrijfspercelen langs het kanaal wordt een buffer van 5 m breed voorzien. Deze bufferbreedte volstaat omdat buiten de bedrijfspercelen reeds veel groen langs het kanaal voorkomt dat mede zorgt voor een groene omkadering van de bedrijvigheid. Op de percelen die elders gelegen zijn, wordt een buffer van 15 m voorzien. Op een aantal plaatsen is de aanleg van een groenbuffer niet vereist. Zo is een groenbuffer niet nodig op percelen die met hun voorzijde naar de omgeving gericht zijn. In functie van watergebonden bedrijvigheid wordt er ook een uitzondering voorzien. Zo dient de groenbuffer niet te worden aangelegd ter hoogte van laad- en losinfrastructuur en buitenopslag in functie van watertransport. Ter hoogte van hoogspanningsleidingen gelden net als voor de bebouwing beperkingen qua hoogte. Ook ten opzichte van ondergrondse pijpleidingen dienen er veiligheidsafstanden gerespecteerd te worden. Indien men nabij dergelijke nutsinfrastructuur werkzaamheden plant, is het nodig om zich te informeren bij de beheerders van de nutsleidingen over de geldende veiligheidsmaatregelen. Naast de buffering naar de omgeving door middel van de groenbuffers, worden ook groenschermen voorzien naar de historisch gegroeide woonclusters binnen het bedrijventerrein en de woonpercelen aan de randen van het bedrijventerrein. Net als bij de groenbuffers dient ook hier rekening te worden gehouden met de nabijheid van (grootschalige) nutsinfrastructuur (zie hiervoor in toelichtende kolom van punt 26).	<i>Inrichting – aanvullende richtlijnen voor gebouwen aangeduid als ‘landmark’</i> 25 Uitzonderingen op de algemene inrichtingsbepalingen Voor gebouwen aangeduid als landmark zijn de bepalingen in punt 2 t.e.m. 10 niet van toepassing. <i>Inrichting – aanvullende richtlijnen voor de overdruk ‘groenbuffer’</i> 26 Groenbuffer Op de bedrijfspercelen waarop deze overdruk is aangebracht, moet binnen de overdrukzone een groenbuffer worden ingericht. De groenbuffer moet minstens een breedte hebben zoals voorzien op het bedrijfsomgevingsplan. De groenbuffer dient te worden aangelegd als een dichte visuele buffer. De buffer wordt samengesteld uit een combinatie van hoogstammig groen en struiken. Het plantenmateriaal dient streekeigen en standplaatsgeschikt te zijn. Het is toegestaan om in de buffer inrichtingen te voorzien in functie van waterbeheersing en/of geluidswering. De groenbuffer dient niet voorzien te worden op plaatsen waar kanaalgebonden laad- en losinfrastructuur en buitenopslag voorzien wordt in functie van watergebonden bedrijvigheid. <i>Inrichting – aanvullende richtlijnen voor de overdruk ‘groenscherm’</i> 27 Groenscherm Bedrijven die raken aan percelen in de overdrukzone ‘randstedelijk wonen’ of percelen in woonzones buiten het bedrijventerrein, dienen een groenscherm te voorzien naar deze percelen toe. Het groenscherm dient te worden aangelegd als een dichte visuele buffer met een breedte van 5 m. Het groenscherm wordt samengesteld uit een combinatie van hoogstammig groen en struiken. Het plantenmateriaal dient streekeigen en standplaatsgeschikt te zijn.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Bestaande vergunde functies of activiteiten die afwijken van de stedenbouwkundige richtlijnen, blijven toegelaten in de zone. Bestaande gebouwen of andere constructies die afwijken van de toegestane inrichtingsmogelijkheden kunnen behouden blijven. Uitbreidingen aan deze gebouwen zijn eveneens mogelijk, maar moeten dan sowieso wel volgens de stedenbouwkundige voorschriften. Een uitbreiding mag ook niet leiden tot een groter gebouw dan normaalgezien gerealiseerd kan worden volgens de voorschriften. Voor bestaande, niet-geïntegreerde (bedrijfs)woningen in de bedrijvenzone, zijn de mogelijkheden voor uitbreiding en herbouw iets ruimer (cf. basisrechten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Herbouw of uitbreiding mag echter niet tot gevolg hebben dat de beoogde concepten voor de voortuinzone (o.a. semi-privaat karakter met gedeeld parkeren, gedeelde circulatieruimte, etc.) onmogelijk gemaakt worden (ook al was dit misschien zo in de oorspronkelijke situatie vóór herbouw of uitbreiding).	Afwijkingsbepalingen 28 Afwijkingsbepalingen bestaande functies en constructies – Bestaande functies die afwijken van de toegestane bestemmingen mogen worden voortgezet mits zowel de functie als het gebouw waarin de functie is ondergebracht, hoofdzakelijk vergund zijn. – Bestaande gebouwen of constructies die afwijken van de stedenbouwkundige richtlijnen, kunnen behouden blijven mits ze hoofdzakelijk vergund zijn. Aan deze constructies zijn onderhoudswerken, stabiliteitswerken en verbouwingswerken toegestaan. Uitbreiding of herbouw is uitsluitend toegestaan conform de algemene stedenbouwkundige richtlijnen. Een uitbreiding mag niet leiden tot een groter bouwvolume dan normaalgezien volgens de stedenbouwkundige richtlijnen kan worden ingericht. – Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen die niet geïntegreerd zijn in de bedrijfsbebouwing zijn de bovenstaande bepalingen aangaande uitbreiding of herbouw niet van toepassing, maar gelden volgende mogelijkheden mits ze niet in strijd zijn met de geldende bepalingen voor de voortuinzone: – het herbouwen van het gebouw op dezelfde plaats, of op een gewijzigde plaats indien de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening; – het uitbreiden van het gebouw mits de uitbreiding op een harmonieuze en compacte wijze aansluit bij het bestaande gebouw. Bij herbouw of uitbreiding bedraagt het totale volume van het gebouw maximum 1000 m³. In elk geval is het niet toegestaan om een vermeerdering van het aantal wooneenheden te realiseren.