

# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP VAN ENDE & ROXY

Stedenbouwkundige voorschriften

Ruimtelijk planner:

Stijn Sneyers

Johan Van Opstal

Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van 22 maart 2012

De Provinciegriffier,  
(w.g.)

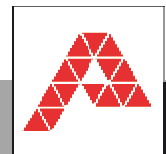
D. Toelen

Voor eensluidende kopie  
Het departementshoofd,

W. Lux

De Voorzitter,  
(w.g.)

L. Neefs



PROVINCIE  
ANTWERPEN

## colofon

opdrachtgever:



Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen  
Provincie Antwerpen  
Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen  
tel.: 03 240 57 33  
fax: 03 240 66 79  
[dstv@admin.provant.be](mailto:dstv@admin.provant.be)

contactpersoon:  
Geraldine Claes, [geraldine.claes@admin.provant.be](mailto:geraldine.claes@admin.provant.be)  
tel.: 03 240 57 99

project:

fase:

datum:

PRUP Van Ende & Roxy  
definitieve vaststelling provincieraad  
22 maart 2012

opdrachthouder:



Dienstverlenende Vereniging  
Intergemeentelijke Samenwerking IOK  
Antwerpseweg 1, 2440 Geel – [www.iok.be](http://www.iok.be)

verantwoordelijke ruimtelijk planner:

Stijn Sneyers  
Johan Van Opstal

coördinatie:

IOK plangroep

projectteam:

IOK plangroep

ruimtelijke planning:

**Johan Van Opstal**, Rhea Denissen, Greet De Ruysscher, Luk Helsen, Dirk Heylen, Liselotte Raes, David Rombaut, Marijke Sannen, Stijn Sneyers, An Vandeplass, Danny Vaes

CAD-GIS:

secretariaat:

Dirk Poelmans, Tania Van Dooren, Anja Dello  
Annick Sprengers

## INHOUD

1	Terminologie.....	1
2	Voorschriften .....	3
	Art. 0 Algemene bepalingen .....	3
	Art. 1 Zone voor bedrijvigheid.....	7
	Art. 1.1 Zone voor bedrijfsbebouwing (overdruk).....	10
	Art. 1.2 Zone voor gerelateerde functies en bedrijfswoning (overdruk).....	12
	Art. 1.3 Ontsluiting bedrijfssite (indicatieve aanduiding).....	12
	Art. 1.4 Af te breken bebouwing (overdruk).....	13
	Art. 2 Zone voor groenbuffer .....	13



# 1 Terminologie

## ***bedrijfswoning***

aan het bedrijf gerelateerde woning bewoond door personeel of conciërge

## ***bouwhoogte***

afstand gemeten van het grondpeil tot het hoogste punt van een gebouw, met uitzondering van uitstekende elementen zoals schouwen, ventilatiekanalen, kleine technische constructies, etc.

## ***constructie***

een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds

## ***functie***

het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een deel ervan

## ***halfverharding***

onsamenhangend materiaal dat bij inrichting van een terrein wordt aangebracht wordt om meer draagkracht te leveren dan de originele grond (voorbeelden van halfverharding zijn: dolomiet, grind, houtsnippers, e.d. )

## ***handelingen***

werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties

## ***herbouw***

een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen

## ***rooilijn***

grenslijn tussen privaat en openbaar terrein

## ***streekeigen beplanting***

beplanting samengesteld uit soorten die typisch en eigen aan de streek zijn zodat ze aangepast zijn aan het klimaat en de bodemsamenstelling

## ***verbouwen***

aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden



## 2 Voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><i>Architecturale kwaliteit en contextuele inpassing</i></p> <p>De bedrijfssite moet ingericht worden als een samenhangend en attractief geheel. Volgende elementen zijn daarbij onder meer van belang: de vormgeving en onderlinge verhouding van de gebouwen, constructies en buiteninrichtingen, de materiaalkeuze, de functionaliteit, de onderhoudbaarheid, etc.</p> <p>De keuze van materialen voor ruimtelijke ingrepen binnen het gebied moet bijdragen tot het realiseren van een coherent en kwalitatief geheel. Bij de beoordeling van het materiaalgebruik wordt erop toegezien dat de gekozen materialen duurzaam (= materialen met een lange levensduur) en esthetisch verantwoord zijn, en wordt afgetoetst of de materialen passen in de bedrijfssite en de omgeving. Daarbij kan ook aandacht uitgaan naar een degelijke akoestische isolatie naar de omgeving.</p> <p>Deze contextuele inpassing houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleiding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte en samenhangende wijze opgebouwd moeten worden. Het dient in elk geval niet te worden begrepen als het kopiëren van een bestaande typologie. Inpassing door contrastwerking kan in veel gevallen leiden tot interessante(re) resultaten.</p> <p>Alle zichtbare delen van de gebouwen –in het bijzonder de delen die uitgeven op het openbaar domein – moeten als een volwaardige voorgevel worden afgewerkt.</p> <p><i>Uitrustingen en nutsvoorzieningen</i></p> <p>Voorbeelden van uitrustingen zijn vuilnisbakken, zitbanken, openbare (sfeer)verlichting, fietsenstallingen en ander straatmeubilair. Voorbeelden van nutsvoorzieningen zijn technische elektriciteitscabines, verdeelkasten, constructies m.b.t. de waterhuishouding, e.d.</p> <p>Opvallende infrastructurele elementen in functie van het bedrijf zoals elektriciteitscabines, gascabines, e.d. moeten wel in de bedrijfsgebouwen geïntegreerd worden.</p>	<p><b>Art. 0 Algemene bepalingen</b></p> <p>Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg.</p> <p>De gebruikte materialen moeten steeds duurzaam en esthetisch verantwoord zijn en op elkaar afgestemd worden.</p> <p>Elke verbouwing of nieuwbouw moet vanuit stedenbouwkundig, architecturaal en landschappelijk oogpunt op harmonieuze wijze ingepast worden in de omgeving.</p> <p>Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft.</p> <p>Tenzij anders bepaald in de hierna volgende voorschriften, zijn openbare uitrustingen en installaties en constructies in verband met nutsvoorzieningen toegestaan binnen het gehele plangebied voor zover ze de onderliggende bestemming niet in het gedrang brengen en de goede ruimtelijke ordening niet schaden.</p> <p>Niet openbare installaties en constructies in verband met nutsvoorzieningen dienen wel geïntegreerd te worden in de bebouwing, tenzij dit vanuit technisch-functioneel oogpunt onmogelijk is.</p>

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

Op het moment dat dit PRUP wordt opgemaakt, bestaan er plannen om in of nabij het plangebied een nieuwe aardgasleiding te voorzien. Het definitieve tracé van de geplande gasleiding staat echter nog niet vast.

Volgens de geldende wetgeving, moet er in elk geval langsheen een dergelijke leiding een erfdiensbaarheidszone worden voorbehouden (5m aan weerszijden van de as van de gasleiding) waarbinnen bepaalde activiteiten en/of ingrepen niet zijn toegestaan (o.a. aanplanten van bomen met diepe wortels, oprichten gebouwen, etc.). Indien een dergelijke erfdiensbaarheidszone zou overlappen met het plangebied, blijven de bijhorende verbodsbepalingen onverminderd van toepassing, en is zo nodig een aangepaste inrichting van het gebied mogelijk. Bij een overlapping met de groenbuffer bijvoorbeeld, zullen dan geen volwaardige hoogstammen kunnen worden aangeplant of behouden blijven (cf. voorschriften 'zone voor groenbuffer', art. 2), maar zal er gekozen moeten worden voor beplantingen die verenigbaar zijn met de erfdiensbaarheidszone (cf. plantenlijst die door Fluxys is opgesteld).

### *Waterhuishouding*

In functie van een duurzaam integraal waterbeheer wordt afvoer van hemel- en afvalwater op de bedrijfssite gescheiden uitgevoerd.

Inzake de omgang met hemelwater worden in het PRUP de maatregelen en vooropgestelde volgorde zoals omschreven in het decreet integraal waterbeleid onderschreven. D.w.z.: in eerste instantie hergebruik (bijv. hergebruik hemelwater i.f.v. het wassen), dan infiltratie, en in laatste instantie buffering en vertraagde afvoer.

Op basis van het gewoonterecht in Herentals moet overtollig hemelwater volledig op eigen terrein infiltreren, tenzij op afdoende wijze wordt aangetoond dat (gedeeltelijke) infiltratie niet mogelijk is.

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-flush-afvoer kan opvangen.

## Verordenende voorschriften

Ongeacht de bepalingen van het voorliggende RUP, blijven wettelijke erfdiensbaarheden met betrekking tot nutsvoorzieningen en de daarbij horende regels onverminderd van toepassing. Ter hoogte van deze erfdiensbaarheden is een aangepaste inrichting van het gebied toegestaan in zoverre dit volgt uit de wettelijke bepalingen terzake en waarbij de onderliggende bestemming bewaard blijft.

De afwatering van hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel.

Hemelwater dient opgevangen en maximaal hergebruikt te worden. Overtollig hemelwater wordt maximaal ter plaatse geïnfiltreerd alvorens het gebufferd afgevoerd wordt naar oppervlaktewater of een openbare RWA.

Bij afwatering van verhardingen die aanleiding kunnen geven tot verontreiniging, dient het hemelwater apart te worden opgevangen en vervolgens ofwel gezuiverd te worden of afgevoerd naar een riolering.



Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>In de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient duidelijk te worden aangegeven welke maatregelen inzake hergebruik, infiltratie en/of buffering precies genomen worden. Mogelijkheden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hergebruik hemelwater voor toiletten, buitenkraan, etc.</li> <li>- aanleg groendak</li> <li>- inrichting van een voldoende gedimensioneerd infiltratie- of bufferbekken</li> </ul> <p>In de huidige toestand wordt het afvalwater van het bedrijf afgevoerd naar een riolering die uitkomt in een gracht (cf. info VMM). Hiervoor is een milieuvergunning verkregen. Bij een verdere toename van het afvalwater is het evenwel niet wenselijk dat lozing op deze manier blijft verlopen. Afvalwater moet dan ofwel worden afgevoerd naar een riolering die aansluit op een RWZI of op de site zelf gezuiverd worden. Wat betreft de eerst vernoemde optie kan worden meegedeeld dat op korte termijn rioleringswerken langsheen de N13 gepland zijn.</p> <p>M.b.t. het afvalwater wordt er voorts op gewezen dat in de stad Herentals de plaatsing van een septische put voor het fecale afvalwater verplicht is.</p> <p><b>Groenvoorzieningen</b></p> <p>Al de groenvoorzieningen (groenbuffer, buitenaanleg bedrijfssite, (voor)tuinzone, etc.) binnen de bedrijfssite worden gerealiseerd in streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Bij de keuze van plantmateriaal kan ook rekening gehouden worden met natuurelementen uit de omgeving.</p> <p><b>Afsluitingen</b></p> <p>Enkel de hiernaast omschreven afsluitingen zijn mogelijk op de bedrijfssite.</p> <p>Niet toegelaten types afsluitingen zijn: gemetselde buitenmuren (ook geen lage muurtjes), hoge betonpanelen of betonpalen met draadinvulling, houten (decoratieve) tuinpanelen, panelen of roosters uit andere materialen.</p> <p><b>Publiciteit</b></p> <p>Het aanbrengen van de publiciteit moet op een kwaliteitsvolle wijze gebeuren. Dit houdt in dat publiciteit maximaal geïntegreerd wordt in de architectuur van het gebouw en/of in de inrichting van de voortuinzone. De publiciteitselementen moeten beschouwd worden als volwaardige architecturale componenten. Het materiaalgebruik, de plaatsing en de verhoudingen dienen ervoor te zorgen dat de publiciteit goed aansluit bij de gebouwen en/of de buiteninrichting. Aanplak-</p>	<p>Uiterlijk bij ingebruikname van nieuwe bebouwing in de 'zone voor bedrijfsbebouwing' (cf. Art. 1.1) moet afvalwater afkomstig van de bedrijfssite ofwel worden aangesloten op een riolering die aansluit op een RWZI ofwel gezuiverd worden op de site zelf.</p> <p>Alle groenvoorzieningen dienen te worden aangelegd met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.</p> <p>Afsluitingen van het domein zijn toegestaan in de vorm van draad- of hekwerk en/of groenbeplantingen. De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.</p> <p>Publiciteit is enkel toegestaan voor het eigen bedrijf. Deze kan uitsluitend voorzien worden op de gevels van de bebouwing of in de voortuinzone tussen het openbaar domein en de bebouwing in de 'zone voor gerelateerde functies en bedrijfswoning' (cf. Art. 1.2). De publiciteit moet op kwalitatieve wijze geïntegreerd worden in de gevelcompositie en/of in de buiteninrichting, en moet ondergeschikt zijn in het totaalbeeld.</p>

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

borden waarbij publiciteit op een aanplakvlak gekleefd wordt, dienen bijvoorbeeld gemeden te worden. De publiciteit mag ook niet domineren in de perceptie van de gevel(s) of de voortuinzone.

De aangebrachte publiciteit mag verlicht worden, maar enkel met bescheiden vormen van verlichting.

Alle specificaties en afmetingen betreffende publiciteit maken integraal deel uit van het aanvraagdossier.

### *Toegankelijkheid*

In kader van toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten kan elke stedenbouwkundige aanvraag die betrekking heeft op een publieke ruimte voor advies voorgelegd worden aan het Centrum voor Toegankelijkheid. Onder publieke ruimte wordt verstaan: de openbare en niet-openbare gebouwen, wegen en ruimten die voor het publiek toegankelijk zijn.

Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerkgesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van de toegankelijkheidsnormen vragen, zo deze niet bij wet of besluit verplicht zijn.

### *Overgangsbepalingen*

Bestaande bebouwingselementen in afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften – zoals bijvoorbeeld de bebouwing buiten de bouwzone of delen van de bestaande woning – kunnen behouden worden.

Voor een beperkt deel van de bedrijfsbebouwing geldt deze overgangsbepaling evenwel niet. Het betreft de aanbouw aan het zuidelijke uiteinde van de bedrijfsbebouwing.

## Verordenende voorschriften

In de voortuinzone mag één paneel geplaatst worden met een oppervlakte van maximum 5,00 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximum 4,00 m.

Publiciteit aan voorgevels mag maximum 15% 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.

Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructures die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerkgesteld wordt, moeten maximaal voldoen aan de toegankelijkheidsnormen voor personen met een verminderde mobiliteit. Voor (delen) van gebouwen die niet in aanmerking komen om personeel met een beperking tewerk te stellen, kan een afwijking van deze verplichting gevraagd worden.

Bestaande vergunde of vergund geachte (delen van) gebouwen, constructies en voorzieningen in afwijking van de voorschriften van het RUP kunnen behouden blijven voor zover ze binnen hun bestaande configuratie en afmetingen behouden blijven of verbouwd worden, tenzij anders bepaald in onderstaande voorschriften. Bij herbouw, uitbreiding of nieuwbouw dienen in elk geval de voorschriften van het RUP gerespecteerd te worden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p><b>Art. 1 Zone voor bedrijvigheid</b></p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Het voorliggende PRUP wordt opgemaakt in functie van de bestaande industriële wasserij Van Ende &amp; Roxy. Opdat bij een eventueel vertrek van de wasserij zich ook een ander bedrijf zou kunnen vestigen op de voorliggende locatie, wordt de bestemming niet louter beperkt tot de huidige activiteiten, maar wordt deze ruimer gedefinieerd. Het aantal bedrijven moet wel steeds beperkt blijven tot één.</p> <p>De bedrijvigheid die toegestaan wordt binnen de zone kan slaan op productie, verwerking, vervoer, distributie, opslag, voorraadbeheer... evenwel zonder dat deze aanzienlijke hinder veroorzaken voor hun omgeving.</p> <p><b>Nevenbestemmingen en niet toegelaten activiteiten</b></p> <p>Een beperkte oppervlakte voor kantoren en representatieve bedrijfsruimten is toegelaten op voorwaarde dat deze activiteiten geen loketfunctie hebben of autonoom zijn. Opdat deze functies verhoudingsgewijs ondergeschikt blijven in oppervlakte, mogen deze slechts 20% van de totale oppervlakte innemen.</p> <p>Binnen de zone wordt ook één bedrijfswoning toegestaan wanneer deze geïntegreerd worden in de bedrijfsbebouwing. Deze kan de sociale veiligheid verhogen.</p> <p>De vestiging van louter kleinhandel en niet-complementaire dienstverlenende bedrijven is niet wenselijk. Dit houdt in dat er steeds een verwerkende activiteit uitgevoerd moet worden.</p> <p>Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.</p> <p>Sterk verkeersgenererende activiteiten worden eveneens geweerd.</p>	<p>De zone is bestemd voor één economische entiteit met als hoofdactiviteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;</li> <li>– onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.</li> </ul> <p>Het bedrijf mag geen abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- of trillingshinder veroorzaken voor de omgeving. Milieubelastende activiteiten die niet door maatregelen binnen de zone gebufferd kunnen worden, zijn niet toegelaten.</p> <p>Volgende activiteiten zijn toegestaan als complementaire functie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– gerelateerde kantoren en representatieve bedrijfsruimten met een maximale oppervlakte van 20% van de gelijkvloerse bruto-vloeroppervlakte;</li> <li>– een bedrijfswoning geïntegreerd in de bedrijfsbebouwing en met een maximale bruto vloeroppervlakte van 200 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– louter kleinhandel;</li> <li>– autonome dienstverlenende bedrijven of kantoren;</li> <li>– Seveso-inrichtingen;</li> <li>– sterk verkeersgenererende activiteiten zoals distributie- of logistieke bedrijven.</li> </ul>

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

Onder (openbare) verharde ruimten wordt verstaan: wegen ingericht volgens de wegcategorisering, pleinen, parken, parkeervoorzieningen, ... Onder (openbare) groene ruimten wordt verstaan: graspartijen, bermen, groenvoorzieningen, ...

Voorbeelden van hernieuwbare duurzame energie zijn zonne-energie, wind-energie, etc. Het dient hier bijkomend benadrukt te worden dat dergelijke installaties enkel toegestaan zijn mits deze geen negatieve invloed hebben op de hoofdbestemming en mits ze beantwoorden aan de principes van de goede ruimtelijke ordening (schaal, inplanting, impact op landschap, ...).

Hieronder wordt verstaan: elementen die het noodzakelijke gevolg zijn van de geldende milieuwetgeving.

Inrichtingen in functie van een duurzame waterhuishouding – i.e. inrichtingen die kaderen binnen de uitgangsprincipes voor duurzaam integraal waterbeheer zoals deze in de regelgeving verankerd zijn – zijn eveneens toegestaan. Deze kunnen betrekking hebben op het bieden van ruimte voor water, het duurzaam beheer van hemelwater, het opvangen en behandelen van afvalwater, etc. Voorbeelden van inrichtingen die bijvoorbeeld in kader van de voorliggende site relevant kunnen zijn: buffer- en/of infiltratiebekken, regenwaterput, etc.

### ***Inrichting en beheer***

#### *Bebouwing*

Voor inplanting van de bebouwing worden twee zones in overdruk aangeduid. Buiten deze zones is bebouwing niet toegestaan.

#### *Verhardingen*

Verhardingen kunnen binnen de gehele zone voorzien worden in functie van bedrijfsdoeleinden (mogelijk in beperkte mate ook voor de bedrijfswoning). Binnen het RUP wordt er wel naar gestreefd om deze te beperken tot een

## Verordenende voorschriften

In de zone zijn tevens volgende verwante inrichtingen toegestaan, voor zover ze de algemene bestemming niet in het gedrang brengen en de goede ruimtelijke ordening niet schaden:


- openbare en niet-openbare verharde en groene ruimten;
- installaties voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie;
- milieu-inrichtingen;
- inrichtingen in functie van een duurzame waterhuishouding.

Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving en voor zover voldaan is aan de algemene (cf. Art. 0) en onderstaande voorwaarden.


Bebouwing kan uitsluitend voorzien worden in de daartoe voorziene zones in overdruk volgens de bepalingen terzake (cf. Art. 1.1 en Art. 1.2).

Verhardingen worden beperkt tot het functioneel noodzakelijke.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>minimum. Dit zowel vanuit ruimtelijke als vanuit milieugebonden overwegingen. Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. Ook de functie en materiaalomschrijving moeten duidelijk weergegeven worden.</p> <p>Het aanbrengen van verhardingen dient te gebeuren met oog op een zo beperkt mogelijke beïnvloeding van de waterhuishouding. Dit kan door een oordeelkundige inrichting van de verharde buitenruimten of door te kiezen voor waterdoorlatende materialen waar dit mogelijk is.</p> <p><i>Parkeervoorzieningen</i></p> <p>In functie van een aantrekkelijke buiteninrichting en een efficiënt ruimtegebruik worden de parkeervoorzieningen voor het personeel maximaal georganiseerd op één plaats. In functie van de beeldkwaliteit is het wenselijk dat de parking wordt ingekleed met voldoende groenelementen (bij voorkeur een combinatie van grasbermen met hoog- en/of laagstammig groen). De voorschriften stellen hiertoe dat de verhouding van de oppervlakte aan groen ten opzichte van de parkeerruimte minstens 10% moet bedragen.</p> <p>Voor personenwagens 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 woonwerkverkeer 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.</p> <p>Voor de wasserij houden deze richtcijfers in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- huidige situatie (57 personeelsleden): 38 plaatsen voor wagens en 7 voor fietsers.</li> <li>- toekomstige situatie (67 personeelsleden, cf. enquête bedrijf): 45 plaatsen voor wagens en 9 voor fietsers.</li> </ul> <p>Zoals bepaald in de verordenende voorschriften moet het parkeeraanbod afgestemd worden op het personeelsbestand. Voor klanten/bezoekers mag slechts een zeer beperkt aantal plaatsen voorzien worden. Het is zeker niet de bedoeling dat de site ook gaat fungeren als wasserette voor particulieren.</p> <p>Om de impact van de parkeerinrichtingen op de waterhuishouding zo beperkt mogelijk te houden, wordt ernaar gestreefd om op zijn minst de parkeervakken uit te voeren in waterdoorlatende verhardingen of halfverhardingen.</p>	<p>De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is.</p> <p>Binnen de zone moet een personeelsparking gerealiseerd worden. De parkeervoorzieningen worden gegroepeerd op één plaats in de zone. Minimum 10% van de parkeerruimte dient te worden ingericht als groenruimte.</p> <p>Er dient te worden voorzien in een parkeeraanbod afgestemd op het personeelsbestand, zowel voor personenwagens als voor fietsers.</p> <p>Parkeervakken kunnen uitsluitend verhard worden in waterdoorlatende materialen of halfverhardingen.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><i>Buitenopslag</i></p> <p>Opslag in open lucht is mogelijk voor zover de opslagplaatsen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Het afschermen van buitenopslag van goederen gebeurt ofwel door de aanwezige bebouwing, ofwel door groenschermen. Het beheer ervan (snoeien,...) is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm.</p> <p><i>Laden en lossen</i></p> <p>Laden en lossen moet plaatsvinden binnen de grenzen van het plangebied.</p> <p><i>Niet-verharde buitenruimte</i></p> <p>De niet-verharde delen van de bedrijfssite moeten met oog op de beeldkwaliteit voorzien worden van groen (graspartijen, hoog- en/of laagstammig groen). Deze ruimten kunnen fungeren als representatieve groenruimte, sociale buitenruimte voor het personeel, tuin bij de bedrijfswoning, etc.</p>	<p>Locaties voor buitenopslag mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.</p> <p>Laden en lossen gebeurt volledig op het eigen terrein.</p> <p>De niet-verharde delen van de buitenruimte moeten worden ingericht als groenruimte.</p>
	<p><b>Art. 1.1 Zone voor bedrijfsbebouwing (overdruk)</b></p>
<p><i>Toegestane bebouwing</i></p> <p>Deze zone in overdruk is bedoeld voor bouwvolumes waarin de eigenlijke bedrijfsactiviteiten (i.e. productie, verwerking, opslag, etc.) en personeelsruimten (refter, sanitair, kleedkamers, etc.) kunnen worden ondergebracht. Voor de begrenzing van de zone is o.a. rekening gehouden met volgende zaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ten westen van de bestaande bebouwing wordt er voldoende ruimte voorzien om de benodigde uitbreiding te kunnen realiseren (i.e. 1400 m<sup>2</sup>, cf. planologisch attest).</li> <li>- Aan oostelijke zijde wordt de begrenzing van de bouwzone niet afgestemd op de bestaande bebouwing. Er wordt voor gekozen om bij toekomstige bebouwing of bij herbouw verder achteruit te bouwen (cf. RUP: 10 m t.o.v. as weg). Vooreerst wordt dit gedaan om tot een breder en meer kwalitatief straatprofiel te komen. Daarnaast wordt op deze manier ook de mogelijkheid behouden om eventueel op termijn de zijweg beter te kunnen inrichten (bijv. rooilijnbreedte van 10 m en achteruitbouwlijn van 5 m).</li> </ul> <p>Binnen de zone kan de bebouwing vrij worden ingeplant, tenzij het om brandveiligheidsredenen noodzakelijk is om een bepaalde afstand te vrijwaren.</p>	<p>Binnen deze zone is het toegestaan bebouwing in te richten voor de bedrijfsactiviteiten volgens onderstaande bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De inplanting van de bebouwing is vrij tenzij anders bepaald door de brandweer.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Er wordt wel een maximum bebouwingspercentage opgelegd. Deze is afgestemd op de bestaande bedrijfsbebouwing (incl. delen buiten de bouwzone) en een uitbreiding van 1400 m<sup>2</sup> (cf. toegestane uitbreiding planologisch attest).</p> <p>De toegestane bouwhoogte is gebaseerd op de geplande bebouwing. Deze hoogte is nodig om installaties eigen aan een moderne industriële wasserij te kunnen onderbrengen in het bedrijfspand.</p> <p>Uitzonderingen op de maximum toegestane bouwhoogte zijn onder bepaalde voorwaarden (max. 10% bebouwde oppervlakte en 45°-regel) mogelijk in geval een hogere bouwhoogte vereist is in functie van de goede werking van het bedrijf. Dit kan bijvoorbeeld noodzakelijk zijn voor bepaalde technische installaties. De noodzaak voor de afwijking moet duidelijk worden aangetoond in de vergunningsaanvraag.</p> <p>De bedrijfsbebouwing kent een relatief ruime oppervlakte. De dakhelling wordt beperkt opdat deze oppervlakte maximaal benut kan worden voor zaken zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- opvang hemelwater ten dienste van hergebruik;</li> <li>- groendaken ten dienste van waterberging;</li> <li>- zonnepanelen/cellen ten dienste van alternatieve energiewinning.</li> </ul> <p>Om de visuele impact van de bedrijfsgebouwen naar de omgeving te beperken worden de kleuren voor deze gebouwen beperkt tot neutrale kleurtinten (i.e. niet felle kleuren die visueel gezien niet domineren in de omgeving). Voor het representatieve bedrijfsgebouwe (zie 'zone voor gerelateerde functies en bedrijfswoning') wordt de keuze van kleur- en materiaalgebruik vrijgelaten.</p> <p><i>Afbraak bestaande delen als voorwaarde nieuwbouw</i></p> <p>Nieuwe bebouwing kan enkel voorzien worden op voorwaarde dat de aanbouw aan het zuidelijke uiteinde van de bestaande bedrijfsbebouwing afgebroken wordt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum 85 % van de zone mag bebouwd worden.</li> <li>- De bouwhoogte bedraagt maximum 10,00 m. Indien noodzakelijk voor de bedrijfsvoering kunnen bouwdelen hoger dan de maximale bouwhoogte worden opgericht onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De afwijking is slechts mogelijk over maximum 10 % van de bebouwde oppervlakte.</li> <li>- De hogere bouwdelen dienen begrepen binnen een hoek van 45° vanaf de zonegrens.</li> </ul> </li> <li>- De dakhelling is kleiner dan 15°.</li> <li>- Voor de bebouwing zijn enkel gevelmaterialen met neutrale kleuren toegestaan.</li> <li>- Binnen de zone kan uitsluitend nieuwe bebouwing voorzien worden mits de op plan aangeduide bebouwingselementen binnen de 'zone voor bedrijvigheid' (cf. Art. 1.4) worden afgebroken.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p style="text-align: center;"><b>B</b></p> <p>Deze zone in overdruk is bedoeld voor de inrichting van kantoren, representatieve functies (onthaal, vergaderzalen, toonzaal, etc.), personeelsruimten (ref-ter, sanitair, kleedkamers, etc.) en/of een bedrijfswoning. Deze zone wordt voorzien aan de voorzijde van de site, opdat deze architecturaal meer aantrekkelijke functies het gezicht kunnen vormen van de site en als dusdanig de beeldkwaliteit van het openbaar domein op positieve wijze beïnvloeden.</p> <p>De bebouwing die voorzien wordt binnen de zone moet wel geïntegreerd worden als onderdeel van de eigenlijke bedrijfsbebouwing.</p> <p>De toegestane bouwhoogte voor zone B is beperkter dan die voor zone A. Op Deze manier wordt de bouwhoogte afgebouwd naar de Lierseweg toe.</p> <p>Ook hier wordt de dakhelling beperkt opdat de dakoppervlakte benut kan worden voor andere zaken (zie toelichting bouwzone A).</p> <p>De bebouwing dient vanuit architecturaal oogpunt aan te sluiten bij de bebouwing in bouwzone A. Het is bijvoorbeeld niet de bedoeling om in de vormgeving te kiezen voor een residentieel karakter.</p>	<p><b>Art. 1.2 Zone voor gerelateerde functies en bedrijfswoning (overdruk)</b></p> <p>Binnen deze zone is het toegestaan bebouwing in te richten uitsluitend voor volgende functies:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kantoren</li> <li>– representatieve functies</li> <li>– personeelsruimten</li> <li>– bedrijfswoning</li> </ul> <p>De bebouwing kan voorzien worden volgens onderstaande bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De bebouwing dient een aaneensluitend geheel te vormen met de bebouwing in de ‘zone voor bedrijfsbebouwing’ (cf. Art. 1.1).</li> <li>– De bouwhoogte bedraagt maximum 7,50 m.</li> <li>– De dakhelling is kleiner dan 15°.</li> <li>– De architectuur van de bebouwing dient aan te sluiten bij het industriële karakter van de bebouwing in de ‘zone voor bedrijfsbebouwing’ (cf. Art. 1.1).</li> </ul>
	<p><b>Art. 1.3 Ontsluiting bedrijfssite (indicatieve aanduiding)</b></p>
<p>In functie van de verkeersveiligheid en de doorstroming wordt het aantal ontsluitingspunten op de N13 beperkt tot een minimum. Dit punt wordt indicatief aangeduid op het grafisch plan. Deze indicatieve aanduiding van het aansluitpunt houdt in dat de exacte ligging bij de effectieve inrichting van de ontsluiting bepaald kan worden.</p> <p>Eens het ontsluitingspunt in gebruik is als hoofdtoegang tot de site is het niet meer wenselijk dat het laden en lossen nog blijft gebeuren als in de bestaande situatie, i.e. door vrachtwagens langs de oostgevel van de bestaande bedrijfsbebouwing te stationeren. Vanaf dan dient dit te gebeuren via de nieuwe hoofdontsluiting en moet dit volledig plaatsvinden binnen de bedrijfssite.</p>	<p>Er is slechts één ontsluitingspunt toegestaan naar de N13. Dit is indicatief aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>De breedte van de toegang bedraagt maximum 7,00 m.</p> <p>Dit ontsluitingspunt dient de enige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer tot de ‘zone voor bedrijvigheid’ (cf. Art. 1) te vormen uiterlijk bij de ingebruikname van nieuwe bebouwing binnen de ‘zone voor bedrijfsbebouwing’ (cf. Art. 1.1).</p> <p>Vanaf dan is tevens het gebruik van de bestaande laad- en losvoorzieningen aan de oostgevel van de bedrijfsbebouwing niet meer toegestaan.</p>



Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>De beperkte aanbouw aan het zuidelijke uiteinde van de bestaande bedrijfsbebouwing (tegen de zuidelijke grens van het plangebied) moet worden afgebroken. Dit wordt opgelegd als voorwaarde voor het stand brengen van nieuwe bebouwing.</p> <p>Opdat het bedrijf zonder problemen kan blijven functioneren, wordt de afbraak echter niet onmiddellijk afgedwongen. De aanbouw kan tijdelijk behouden blijven tot de nieuwbouw volledig gerealiseerd is. Zo kan het bedrijf de nodige maatregelen treffen voor de verhuis van bestaande inrichtingen en/of installaties naar de nieuwbouw. Bij ingebruikname van het nieuwe gebouw moet de aanbouw wel definitief worden afgebroken.</p>	<p><b>Art. 1.4 Af te breken bebouwing (overdruk)</b></p> <p>De bebouwing aangeduid door middel van de overdruk moet afgebroken zijn uiterlijk bij in gebruikname van nieuwe bebouwing binnen de 'zone voor bedrijfsbebouwing' (cf. Art. 1.1).</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Om visuele hinder naar de omgeving ten gevolge van de bedrijvigheid binnen het plangebied uit te sluiten, wordt omheen de zone een groenbuffer gerealiseerd. De groenbuffer wordt – conform de bepalingen m.b.t. de groenvoorzieningen – samengesteld uit streekeigen en standplaatsgeschikte beplantingen.</p> <p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>Om tot een visueel dichte groenbuffer te komen wordt een combinatie van zowel hoog- als laagstammig groen vooropgesteld. In de uitbreidingzone – die in de bestaande toestand volledig bebost is – worden de hoogstammige groenelementen maximaal behouden en geïntegreerd binnen de buffer. Op deze manier worden de aanwezige groenwaarden behouden en is de buffer reeds in belangrijke mate gerealiseerd nog voor de uitbreiding van het bedrijf voorzien wordt.</p> <p>Om de effectieve realisatie van de buffer te kunnen realiseren wordt dit als voorwaarde gekoppeld voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p><b>Art. 2 Zone voor groenbuffer</b></p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'</p> <p>De zone is bestemd voor een groenbuffer tussen de 'zone voor bedrijvigheid' en de omgeving.</p> <p>De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele buffering.</p> <p>De zone wordt ononderbroken beplant met een combinatie van hoog- en laagstammige groenelementen. Bestaande hoogstammige groenelementen worden maximaal behouden en geïntegreerd in de groenbuffer.</p> <p>De buffer dient uiterlijk gerealiseerd te worden in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting binnen de zone op basis van dit RUP.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Bebouwing, bovengrondse constructies en verhardingen zijn niet toegestaan binnen de zone voor groenbuffer, met een aantal gerichte uitzonderingen zoals de inrichting van geluidsbuffers of afsluitingen.</p> <p>De verschillende delen van de buffer worden op een gelijkwaardige wijze beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van ecologisch beheer.</p>	<p>Bebouwing, bovengrondse constructies en verhardingen zijn niet toegestaan binnen de groenbuffer, met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– openbare nutsvoorzieningen;</li> <li>– infrastructuur in functie van geluidswering;</li> <li>– afsluitingen.</li> </ul> <p>Het beheer van de groenbuffer is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm.</p> <p>De buffer wordt ecologisch beheerd.</p>