



RUP Parklaan oost

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

juli 2024

COLOFON

opdrachtgever:

stadsbestuur Turnhout

project:

**RUP Parklaan oost
definitieve vaststelling**

fase:

Juli 2024

datum:

opdrachthouder:



Dienstverlenende Vereniging
Intergemeentelijke Samenwerking IOK
Antwerpseweg 1, 2440 Geel – www.iok.be

projectcoördinator:

Stijn Sneyers

projectverantwoordelijke:

Marijke Sannen

projectteam:

IOK plangroep

ruimtelijke planning:

Rhea Denissen, Jan Druyts, Dirk Heylen, Ilse Leijnen,
Liselotte Raes, Marijke Sannen, Tinne Schorrewegen,
Stijn Sneyers, Hannelore Thoelen, Johan Van Opstal, An
Vandeplas

CAD-GIS:

Anja Dello

secretariaat:

Annick Sprengers

Marijke Sannen
Projectverantwoordelijke
Erkend ruimtelijk planner

Stijn Sneyers
Projectcoördinator
Erkend ruimtelijk planner

RUP PARKLAAN-OOST

Toepassing van hoofdstuk II van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Gezien en definitief vastgesteld door de Gemeenteraad van de stad Turnhout
in zitting van 9 september 2024

de algemeen directeur,

de burgemeester,

Bie De Busser

Peter Segers

INHOUD

| | | |
|---|--|----|
| 1 | Terminologie | 1 |
| 2 | Stedenbouwkundige voorschriften..... | 3 |
| | Art. 1 Zone voor bedrijvigheid..... | 3 |
| | Art. 1.1 Gemeenschapsvoorzieningen (overdruk)..... | 19 |
| | Art. 1.2 Groenbuffer (overdruk)..... | 20 |
| | Art. 2 Zone voor wonen | 21 |

1 Terminologie

Achtergevelbouwlijn

Denkbeeldige lijn die de minimale afstand tussen de achterste perceelsgrens en de achtergevel vastlegt.

Autonome kantoren

Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.

Bouwhoogte

Afstand gemeten van het grondpeil (stoepniveau) tot het hoogste punt van een gebouw.

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.

Erfscheiding

Fysieke afscheiding tussen twee eigendommen of tussen een eigendom en het openbaar domein bedoeld om een eigendom af te sluiten

Functie

Het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een deel ervan.

Gebouw

Bouwwerk dat een toegankelijke overdekte ruimte vormt die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is.

Handelingen

Werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties.

Rooilijn

Huidige of toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, al dan niet vastgelegd door een rooilijnplan.

Voorgevelbouwlijn

Denkbeeldige lijn die de minimale afstand tussen rooilijn en voorgevel vastlegt

Voortuinzone

Gedeelte van een perceel tussen rooilijn enerzijds en bebouwing en/of afgesloten buitenruimten anderzijds

2 Stedenbouwkundige voorschriften

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|---|---|
|  | <p>Art. 1 Zone voor bedrijvigheid</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid”</p> |
| <p>Bestemming</p> <p>De zone wordt opgevat als een zone voor (niet verweefbare) bedrijvigheid waar bij een aantal nevenbestemmingen zijn toegelaten onder strikte voorwaarden. Naast de bestaande mogelijkheden voor bedrijvigheid, worden er met het voorliggende plan ook kansen gecreëerd voor autonome kantoren, gemeenschapsvoorzieningen en (indoor)recreatie.</p> <p>Met autonome kantoren wordt bedoeld: bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter. Hiermee worden niet bedoeld gerelateerde en ondergeschikte kantoren bij een andere hoofdfunctie.</p> <p>Binnen het plangebied zijn reeds enkele gemeenschapsvoorzieningen gesitueerd: brandweer, tractiestation van Infrabel en het transformatiestation van Elia.</p> <p>Om het ruimtelijk rendement binnen de zone te vergroten, wordt er ingezet op meerlagig ruimtegebruik. (Autonome) kantoren zijn functies die nagenoeg probleemloos op verdieping kunnen worden ingericht. Om deze reden voorziet het RUP dat deze ook uitsluitend op de hogergelegen verdiepingen mogen worden voorzien (m.u.v. onthaal- en circulatieruimte horende bij de kantoren). Het gelijkvloerse niveau wordt voorbehouden voor (bedrijfs)activiteiten die minder eenvoudig op hogergelegen verdiepingen kunnen worden georganiseerd. Dit geldt voor alle recreatieve voorziening (indoor- en/of openlucht). Voor openlucht recreatieve voorziening geldt dat zij enkel toegelaten worden op de dakverdieping.</p> <p>Om te vermijden dat de som van al de activiteiten binnen de zone een onaantoonbare mobiliteitsdruk genereert, wordt er voor bepaalde functies qua vloeroppervlakte een duidelijke bovengrens gehanteerd. Dit wordt gedaan voor auto-</p> | <p>De zone is bestemd voor volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bedrijvigheid gericht op productie, bewerking en verwerking van goederen, distributie en groothandel, en ontwikkelingsactiviteiten <p>Volgende nevenbestemmingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Autonome kantoren – recreatie – Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut <p>Deze nevenactiviteiten zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut worden geclusterd binnen de daartoe voorziene overdrukzone. – Kantoren zijn uitsluitend toegestaan op een ongelijkvloerse verdieping, met uitzondering van onthaal- en circulatieruimte. De onthaal- en circulatieruimte bedraagt maximaal 150 m². – Recreatieve voorzieningen (indoorrecreatie of openlucht recreatieve voorzieningen) zijn uitsluitend toegestaan op een ongelijkvloerse verdieping, met uitzondering van de onthaal- en circulatieruimte. De onthaal- en circulatieruimte bedraagt maximaal 150 m². Openluchtrecreatieve voorziening zijn enkel toegelaten op het dak. – Voor autonome kantoren en recreatie moet de totale bruto-vloeroppervlakte binnen de ‘zone |

Toelichting bij de verordenende voorschriften

nome kantoren en recreatie (zowel indoorrecreatie als openluchtrecreatie). Voor deze functies mag de gezamenlijke totale vloeroppervlakte binnen de zone niet meer bedragen dan 15.000 m² waarbij de oppervlakte in functie van recreatie wordt beperkt tot 5.000 m². Voor wat de kantoren betreft, moet er wel duidelijk benadrukt worden dat enkel autonome kantoren meegerekend worden in de totaalsom. Gerelateerde en onderschikte kantoren bij een andere hoofdfunctie mogen bij de berekening van de totale bruto-vloeroppervlakte buiten beschouwing gelaten worden. Voor de oppervlakteberekening wordt gekeken naar de bruto-vloeroppervlakte. De oppervlakte ingenomen in functie van parkeren en buitenruimte van de autonome kantoren en de recreatie maakt geen deel uit van de oppervlakteberekening. Deze oppervlaktebeperking kan leiden tot onderstaande invullingen:

| Bedrijvigheid (m ²) | Autonome kantoren (m ²) | recreatie (m ²) |
|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| 43.000 | 15.000 ¹ | 0 |
| 43.000 | 14.000 | 1.000 |
| 43.000 | 10.000 | 5.000 ² |
| 43.000 | 15.000 – X m ² recreatie | X (<5.000) |

Indien gekozen wordt voor een maximale invulling met recreatie (5.000 m²) kan maximaal 10.000 m² aan ruimte voor autonome kantoren voorzien worden. Bovenstaande tabel illustreert dat gezamenlijke oppervlakte aan autonome kantoren en recreatie maximaal 15.000 m² kan bijdragen.

De stad Turnhout verbindt zich ertoe een ruimteboekhouding bij te houden om steeds een duidelijk zicht te hebben op de aanwezige oppervlakte aan autonome kantooruimten en recreatie.

Op het moment van opmaak van het RUP is reeds een aanzienlijke oppervlakte aan ruimte voor autonome kantoren aanwezig, nl. 10.200 m². Ook werd in het

Verordenende voorschriften

voor bedrijvigheid' beperkt blijven tot maximum 15.000 m² waarbij max. 5.000 m² ingenomen kan worden in functie van recreatie.

– ¹ Bij de keuze voor een maximale invulling in functie van autonome kantooruimte kan geen recreatie voorzien worden.

– ² Maximum 5.000² aan recreatie kan voorzien worden binnen dit RUP. Dit maximum werd opgelegd om geen overaanbod te creëren binnen deze site. Indien er 5.000 m² aan recreatie wordt voorzien, heeft dit tot gevolg dat maximaal 10.000 m² aan autonome kantooppervlakte kan ingericht worden.

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|---|---|
| <p>plangebied reeds ruimte voor (indoor)recreatie ingericht, nl. 300 m². Deze oppervlakte dient reeds in rekening gebracht te worden. <u>Hierdoor kan na goedkeuring van het RUP nog maximaal 4.800 m² aan ruimte voor autonome kantoren en recreatie worden ingericht en dit met een maximum aan 4.700m² voor recreatie.</u> Dit betekent dat als er nog bijkomend 4.700 m² recreatie wordt voorzien, nog slechts 100 m² autonome kantooruimte kan worden ingericht.</p> <p>De stad Turnhout verbindt zich ertoe een ruimteboekhouding bij te houden om steeds een duidelijk zicht te hebben op de reeds aanwezige oppervlakte aan autonome kantooruimten en recreatie.</p> <p>Aanvullend op de hoofdactiviteit kunnen er ook een aantal nevenfuncties voorzien worden mits deze gerelateerd zijn aan de hoofdactiviteit en duidelijk een ondergeschikte rol innemen. Reca is toegelaten ondergeschikt aan de hoofd-functie, bv. cafetaria, bedrijfsrestaurant, drankgelegenheden bij indoorrecreatie voorzover deze gerelateerd is aan de functie.</p> <p>Bedrijvigheid (andere dan detailhandelsbedrijven) met een toonzaaloppervlakte kan onder bepaalde voorwaarden toegelaten worden. Zie pt. 8 'Functionele invulling'.</p> <p>In de zone kunnen er zich geen nieuwe detailhandelszaken vestigen. Dit kadert in de visie die door de stad Turnhout uitgewerkt werd rond detailhandel en kernversterking / leefbaarheid stadscentrum. Bestaande vergunde of vergund geachte detailhandelszaken kunnen behouden blijven en hun activiteiten voortzetten.</p> <p>Wonen binnen de zone voor bedrijvigheid is niet toegestaan. Ook bedrijfswoningen worden in de toekomst niet meer toegelaten. Bestaande vergunde constructies kunnen behouden blijven.</p> | <p>Aanvullend op de hoofdactiviteiten zijn per bedrijfsperceel volgende complementaire functies toegestaan voor zover deze duidelijk gerelateerd zijn aan de hoofd-functie en in omvang ondergeschikt zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> – aan de hoofd-functie gerelateerde kantoren en toonzalen – reca <p>Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – autonome detailhandel – wonen – autonome horeca – Seveso-inrichtingen |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|---|---|
| <p>Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen zoals bedoeld in het “Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 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 zijn betrokken”.</p> <p>Naast de bovenvermelde hoofdfuncties worden er in de zone ook gerichte mogelijkheden geboden aan een aantal andere functies mits deze verenigbaar zij met de hoofdbestemming van de zone.</p> <p>Vooreerst is het overal in de zone toegestaan om installaties te voorzien voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie. Voorbeelden van hernieuwbare duurzame energie zijn zonne-energie, windenergie, etc.</p> <p>Verder worden er in het RUP ook mogelijkheden geboden om boven op de hoofdbestemmingen ook extra activiteiten ongelijkvloers te organiseren in de zone voor zover deze de werking van de bedrijfsactiviteiten niet hypothekeren.</p> <p><i>Inrichting en beheer</i></p> <p>De hoger aangehaalde bestemmingen zijn pas mogelijk indien telkens opnieuw kan aangetoond worden dat ze op de voorgestelde locatie ruimtelijke aanvaardbaar zijn en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt niet enkel naar het projectgebied van de omgevingsaanvraag zelf gekeken, maar ook naar de ruimtelijke inpassing in haar ruimere omgeving.</p> <p>Alle ingrepen in de zone moeten zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt hebben. Deze criteria worden bij elke beoordeling van een vergunningsaanvraag in rekening gebracht.</p> <p>Aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik zijn onder meer:</p> | <p>In de zone zijn tevens volgende 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie – landbouw: uitsluitend medegebruik op dak <p>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 en voor zover voldaan is aan onderstaande voorwaarden.</p> <p>1 Algemeen</p> <p>Elke aanvraag tot een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet getuigen van:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zorgvuldig ruimtegebruik; – een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen. |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – efficiënte ingebruikname van het terrein – compact bouwvormen – meerlagig bouwen, alsook ondergronds parkeren, parkeren op het dak – gedeeld ruimtegebruik (bijv. parkings/buffers/waterbekkens/energieparken) – bundeling van infrastructuur: gemeenschappelijke brandwegen/ in- en uitritten / interne wegenis en circulatie/ functies,... <p>Een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein 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 activiteiten naar de omliggende woonomgeving Hertenstraat gebufferd wordt, ... Voor de afwerking van de gebouwen is het vooral essentieel dat de er in de architectuur voldoende aandacht uitgaat naar de uitstraling van de gevels, en in het bijzonder degene die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.</p> <p>Het RUP heeft de intentie de schaarse ruimte voor bedrijvigheid voor te behouden voor niet verweefbare bedrijvigheid. Het is niet de bedoeling dat zeer kleinschalige economische activiteiten die verweefbaar zijn in het woonweefsel de schaarse ruimte voor niet verweefbare bedrijven benutten.</p> <p>Efficiënt en duurzaam ruimtegebruik vereist dat een minimum aandeel van de bebouwbare oppervlakte per bedrijfsperceel bebouwd en functioneel gebruikt wordt. Het is de bedoeling dat het bedrijfsperceel effectief benut wordt in functie van de bedrijfsactiviteiten. De bebouwbare oppervlakte is het deel van de bruto bedrijfsperceel oppervlakte, na aftrek van de oppervlakte van eventuele groenbuffers en bouwvrije zones. Het is dus het deel van het bedrijfsperceel tussen de voorgevelbouwlijn, achtergevelbouwlijn en zijgevelbouwlijnen.</p> <p>Bezoekersparkeren wordt niet beschouwd als functionele verharding.</p> <p>Een aantal van de bedrijventerreinen worden gekenmerkt door een hoge grondwaterstand. In deze gevallen zal de infiltratie en buffering geheel of gedeeltelijk</p> | <p>2 Minimale oppervlakte bedrijfseenheid</p> <p>De vloeroppervlakte van een individuele bedrijfseenheid bedraagt minimum 300 m².</p> <p>3 Perceelsbezetting</p> <p>Minstens twee derde van de bebouwbare oppervlakte van het bedrijfsperceel moet benut worden door gebouwen, installaties of functionele verhardingen. Met functionele verhardingen worden verharde buitenruimten bedoeld die gebruikt worden voor buitenopslag of voor stalling van bedrijfsvoertuigen en de personeelsparking. Bezoekersparkeren wordt niet beschouwd als functionele verharding.</p> <p>Indien, gelet op de specifieke bedrijfsvoering en/of bedrijfsorganisatie, kan worden aangetoond dat deze bepaling de goede werking van het bedrijf verhindert, kan een uitzondering op de minimale perceelsbezetting worden toegelaten. Deze uitzonderingen dienen hierbij evenwel steeds uit te gaan van een ruimtelijk aanvaardbaar ruimtegebruik, en het optimaal functioneren van het bedrijf. Voor bestaande, vergunde functies die voorafgaand aan de inwerkingtreding</p> |

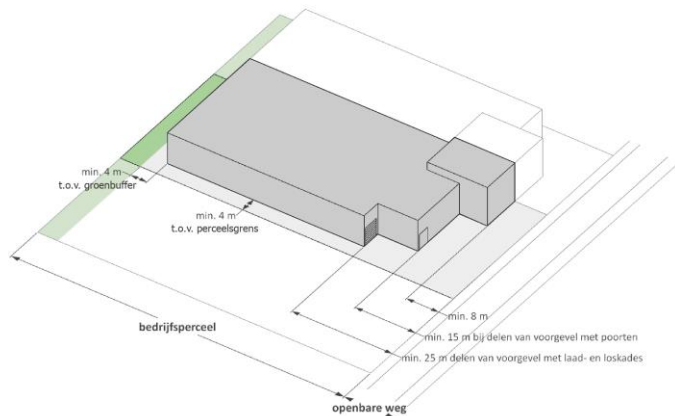
| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|--|--|
| <p>bovengronds plaatsvinden. In deze gevallen worden bovengrondse voorzieningen en constructies in functie van waterbeheer als effectieve benutting van het perceel beschouwd.</p> <p>Bedrijven of gemeenschapsvoorzieningen waarvan de activiteiten grotendeels onverhard in open lucht georganiseerd worden (bijv. bouwaannemer etc.), en die een eerder beperkte bebouwing nodig hebben, kunnen in afwijking op de algemene regel toegelaten worden. Voorwaarde is dat wordt aangetoond dat een noemenswaardig deel van het bedrijfsperceel effectief benut wordt door de eigenlijke bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Voor bestaande functies in de zone is een uitzondering op de minimale bezettingsgraad mogelijk.</p> <p>Bij nieuwe ontwikkelingen wordt ernaar gestreefd om zoveel mogelijk in gekoppelde bebouwing te bouwen. Dit wordt vooropgesteld om de beschikbare ruimte in de zone zo goed mogelijk te benutten.</p> <p>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.</p> <p>Voorbeelden waarbij het oprichten van bebouwing in een gekoppelde typologie moeilijk is:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wanneer omwille van milieutechnische redenen een afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen 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)) | <p>van het RUP een beperkter aandeel van het perceel functioneel benutten, is een uitzondering mogelijk.</p> <p>4 Bebouwingwijze</p> <p>Gebouwen worden opgericht in gekoppelde of gesloten bebouwing.</p> <p>Vrijstelling van de verplichting tot gekoppeld of gesloten bouwen is uitsluitend toegestaan in de volgende gevallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wanneer dit ruimtelijk moeilijk inpasbaar is in de omgeving of wanneer dit de goede werking van de activiteit bezwaart; – wanneer dit noodzakelijk ten gevolge van sectorale regelgeving of omwille van veiligheidsoverwegingen. |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|---|--|
| <p>De bouwlijn is vrij te bepalen en situeert zich tussen 8 m en 15 m uit de rooilijn. De keuze van de bouwlijn wordt mede bepaald door de inrichting van de voortuinzone en de organisatie van het parkeren (zie verder). De inplanting van de vrijstaande gevels van de bebouwing binnen de zone moet in functie van de ruimtelijke kwaliteit en specifieke gebruiksmodaliteiten aan bepaalde voorwaarden beantwoorden:</p> <p>Om een ordelijk en kwalitatief straatbeeld te verkrijgen, wordt aan de voorzijde van de terreinen ruimte vrijgehouden. De opgelegde minimale afstand tot het openbaar domein creëert de nodige ademruimte. De voortuinzone tussen de gebouwen en het openbaar domein wordt ingericht als een kwaliteitsvolle buitenruimte met een uitnodigend karakter. Deze buitenruimte zal fungeren als toegangszone tot de aanwezige functies en moet ook ruimte bieden voor (gedeeld) parkeren (zie ook verder in de richtlijnen bij punt 10 'voortuinzone'. Bij het bepalen van de bouwlijn wordt hiermee rekening gehouden.</p> <p>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 grote vrachtwagens en trekkers met oplegger. Voor kleinere poorten die niet bedoeld zijn voor grote transportvoertuigen, geldt deze afstandsregel niet; hiervoor is een afstand van minimum 15 m voldoende.</p> <p>Een hoekperceel is een perceel dat zich situeert in de hoek tussen 2 kruisende wegen.</p> | <p>5 Plaatsing van de gebouwen</p> <p>De afstand van de voorgevel tot de rooilijn situeert zich tussen de 8 en de 15 m, behoudens volgende uitzonderingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bij een hoekperceel bedraagt de afstand van de naar de straat gerichte zijgevel tot de rooilijn minimum 6 m. – Voor geveldelen waarin laad- en loskades voorzien worden, bedraagt de afstand tot de rooilijn minimum 25 m. |

Toelichting bij de verordenende voorschriften

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.

| Schematische weergave van de afstandsregels



Er wordt binnen de zone een minimumhoogte vastgelegd voor bebouwing. Dit wordt gedaan om ervoor te zorgen dat nieuwe (bedrijfs)bebouwing in het gebied marktconform is. Zo kan bij stopzetting van een bedrijf de vrijgekomen infrastructuur snel terug herbenut worden. Tegelijk is dit ook een manier om meerlagig ruimtegebruik te stimuleren.

Van de minimale bouwhoogte kan in bepaalde gevallen worden afgeweken indien dit nodig zou zijn. Voorbeelden waarbij een kleinere bouwhoogte mogelijk is: sprinklertanks, nutscabines, portiersloge, etc.

Verordenende voorschriften

De afstand van vrijstaande zij- en achtergevels ten opzichte van de perceelsgrenzen en de groenbuffer (cf. Art. 1.2) bedraagt minimum 4,0 m én voldoet aan de brandtechnische vereisten.

6 Afmetingen van de gebouwen

De bouwhoogte bedraagt minimum 8 m.

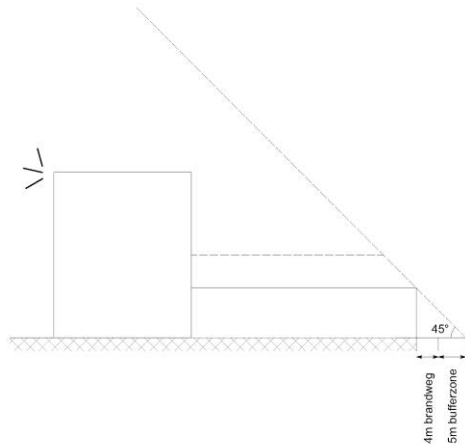
Een uitzondering op de minimale hoogte is toegestaan in volgende gevallen:

- indien omwille van technische redenen noodzakelijk;
- bij ondergeschikte bijgebouwen, constructies of gebouwonderdelen;
- bij gemeenschapsvoorzieningen of voorzieningen van openbaar nut.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Er geldt daarnaast ook een maximale hoogte voor de bebouwing. Deze heeft vooral tot doel om te waarborgen dat de invulling van de zone verenigbaar blijft met de aangrenzende woonomgeving.

Schematische weergave maximale bouwhoogte



De zichtlocatie langs de ring biedt de mogelijkheid tot realisatie van een hoger volume gericht naar de Parklaan. Middelhoge gebouwen, zoals gedefinieerd volgens het KB brandpreventienormen, zijn toegelaten tot op 40 m uit de bouwlijn. Deze 40 m wordt gerekend van de bouwlijn op 8 m uit de rooilijn.

Deze hogere bouwhoogte laat het toe om in het architecturale ontwerp een accent in te bouwen. Dit hogere gebouwdeel beperkt zich maximaal 1/3 van de perceelsbreedte en is duidelijk herkenbaar als accent.

Voorwaarde is wel dat deze gebouwen op voldoende afstand van de achterliggende 'zone voor wonen' worden opgericht. De 45° regel blijft hiervoor van toepassing.

Verordenende voorschriften

De bouwhoogte moet begrepen zijn binnen een hoek van 45° ten opzichte van de 'zone voor wonen' (cf. Art. 2) en bedraagt maximum 15 m.

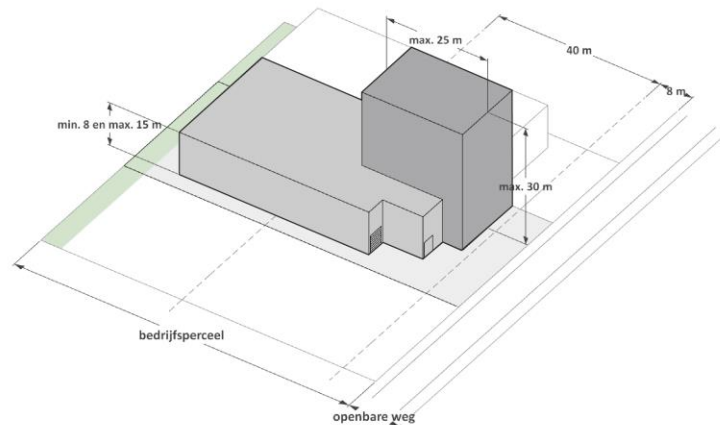
Een uitzondering op de maximale hoogte is toegestaan voor silo's en technische installaties op voorwaarde dat de bouwhoogte beperkt blijft tot 18 m en de installaties niet of beperkt zichtbaar zijn vanuit de omgeving.

Een uitzondering op de maximale hoogte is toegestaan voor middelhoge gebouwen zoals gedefinieerd volgens het KB brandpreventienormen, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- de inplanting van dit hoger gebouwdeel beperkt zich tot 40 m uit de bouwlijn (Parklaan.
- over een maximale diepte van 25 m
- de maximale hoogte bedraagt 30 m
- deze uitzondering beperkt zich tot maximaal 1/3 van de perceelsbreedte en vormt een ruimtelijk accent.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Een middelhoog gebouw is het gebouw waarvan de afstand, tussen het afgewerkte vloerpeil van de hoogste bouwlaag en het laagste peil van de door de brandweerwagens bruikbare wegen omheen het gebouw, niet meer dan 25 m is.



Voor nieuwe bebouwing zijn platte of zeer licht hellende daken mogelijk. De dakhelling wordt bewust beperkt opdat de dakoppervlakte functioneel benut kan worden (bijv. voor opvang van hemelwater, groendaken, zonnepanelen, parkeer-voorzieningen, openlucht recreatie, stadslandbouw, etc.)

Voor de delen met de representatieve functies – die slechts een klein aandeel van de totale oppervlakte beslaan – is deze beperkte dakhelling niet verplicht. De vrijere dakvorm kan mede worden ingezet om deze delen als architecturale accenten in de bebouwing uit te spelen.

Verordenende voorschriften

7 Dakvorm

- De dakhelling is kleiner dan 15°.
- Een uitzondering is mogelijk voor het gedeelte met de representatieve functies

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|---|--|
| <p>De architecturaal meer aantrekkelijke functies 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 in de bebouwing. In het laatste geval moet het immers ook mogelijk zijn om uitbreidingen te voorzien aansluitend op de bestaande voorzieningen.</p> <p>Voor gerelateerde kantoren en toonzalen alsook de bedrijfswoning worden maximale afmetingen opgelegd. Deze moeten qua omvang immers verhoudingsgewijs ondergeschikt blijven aan de eigenlijke hoofdactiviteiten op de site.</p> <p>Indien autonome kantoren de hoofdfunctie zijn (i.e. kantoren die niet verbonden zijn aan een andere hoofdactiviteit), dan is er geen procentuele beperking van toepassing. Deze worden dan als een afzonderlijke functie op zich beschouwd. Wel moeten ze volledig op een hogergelegen verdieping worden ingericht. Daarnaast geldt er voor de gehele zone een globale maximale vloeroppervlakte (i.c. maximum 15.000 m² (inclusief oppervlakte recreatie)- zie bij de omschrijving van de toegestane bestemming)</p> <p>Er moet gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten. Naar het openbaar domein moeten de gebouwen een voldoende grote beeldkwaliteit hebben. De uitstraling naar de Parklaan en de ring van Turnhout vormt daarbij een belangrijk aandachtspunt. Er wordt ingezet op een open karakter van de gevels gericht naar het openbaar domein. Er wordt geen gebruik gemaakt van spiegelglas.</p> <p>De voortuinzone tussen de gebouwen en het openbaar domein wordt ingericht als een kwaliteitsvolle buitenruimte met een uitnodigend karakter. Deze buitenruimte zal fungeren als toegangszone tot de aanwezige functies en moet ook</p> | <p>8 Functionele invulling</p> <ul style="list-style-type: none"> – Representatieve functies worden ingericht aan de voorzijde van de bebouwing, tenzij dit om functionele redenen niet mogelijk is. – Per bedrijfsperceel bedraagt de gezamenlijke vloeroppervlakte van de aan de hoofdfunctie gerelateerde kantoren en toonzalen maximum 25% van de bebouwbare gelijkvloerse oppervlakte op het bedrijfsperceel en dit met een maximum van 350 m². Minstens de helft daarvan moet op een ongelijkvloerse verdieping voorzien worden. <p>9 Architectuur en materiaalgebruik</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gevels en geveldelen zichtbaar vanaf het openbaar domein moeten op een kwaliteitsvolle en architecturaal verantwoorde wijze worden afgewerkt. Gevels en geveldelen gericht naar het openbaar domein moeten maximaal contact maken met het openbaar domein. – De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn. <p>10 Voortuinzone</p> <ul style="list-style-type: none"> – De onbebouwde zone tussen de voorgevellijn en het openbaar domein moet worden ingericht als een kwaliteitsvolle en representatieve voortuinzone met toegang tot de gebouwen op de site, (gedeelde) parkeervoorzieningen, groenaanleg en/of voorzieningen in functie van |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|--|--|
| <p>ruimte bieden voor (gedeeld) parkeren.</p> <p>Tussen de voortuinzone en het openbaar domein wordt een lage haag geplaatst. Deze zorgt voor een duidelijke afscheiding en belet ook dat de bedrijfspercelen 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).</p> <p>Om te komen tot een uitnodigend straatbeeld en om gedeeld gebruik van de voortuinzone mogelijk te maken, zijn volwaardige afsluitingen tussen de percelen slechts mogelijk achter de voorgevellijn. Lage beplantingen of singulier hoogstammige groenelementen die ter hoogte van de perceelsgrenzen voorzien worden (zoals bijv. de verplichte haag op de rooilijn) zijn wel toegestaan. Hoge groenschermen die de site volledig visueel afschermen zijn niet mogelijk; deze worden beschouwd als een volwaardige erfscheiding.</p> <p>Verhardingen kunnen principieel overal op het perceel voorzien worden, maar deze moeten wel tot het functioneel noodzakelijke worden beperkt. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. Ook de functie van de verhardingen en het gebruikte materiaal moeten duidelijk omschreven worden.</p> <p>Binnen de zone is het de bedoeling om het aantal conflictpunten te beperken tot een minimum. Om deze reden worden beperkingen opgelegd m.b.t. het aantal toegangen en hun breedte. Bestaande activiteiten binnen de zone moeten bij een eerstvolgende aanvraag tot een omgevingsvergunning nagaan of er geen overbodige toegangen zijn die eventueel zouden kunnen worden opgegeven.</p> <p>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</p> | <p>de waterhuishouding.</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 haag geplaatst met een hoogte van maximum 1 m en een minimum breedte van 1 m. Enkel ter hoogte van de toegangen tot de percelen moet deze uitzonderlijk niet voorzien worden. – Erfscheidingen zijn niet toegestaan in de voortuinzone. <p>11 Verhardingen</p> <p>Verhardingen worden tot het functioneel noodzakelijke beperkt.</p> <p>12 Ontsluiting</p> <p>De toegang tot de bedrijfspercelen moet in aantal en in breedte beperkt blijven tot het functioneel noodzakelijke.</p> <p>13 Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> – Elk bedrijf moet de parkeerbehoefte voor werknemers en bezoekers opvangen op eigen terrein en/of specifiek daartoe voorziene gedeelde parkeerruimten. – Het parkeren voor personenwagens gebeurt ongelijkvloers of in de daartoe voorziene ruimte |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-----------------|----------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|--|
| <p>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).</p> <p>In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik wordt de bebouwbare ruimte maximaal gevrijwaard voor realisatie van de toegelaten functies. Parkeren gebeurt ongelijkvloers (ondergronds, op verdieping of op het dak) of in de daartoe voorziene zone in de voortuinstrook. Een uitzondering hierop is mogelijk wanneer een gezamenlijke oplossing gezocht wordt voor parkeren binnen (een deel van) het plangebied bv. via een parkeergebouw.</p> <p>Onderstaande tabel geeft een overzicht van de te hanteren normen voor zowel parkeerplaatsen als fietsenstallingen (voor werknemers en bezoekers). De normen vertrekken van een duurzame modal split, waarbij er wordt uitgegaan van een aandeel autogebruik van 50% en een aandeel fietsgebruik van 35%.</p> <table border="1" data-bbox="203 730 1016 917"> <thead> <tr> <th></th> <th>Autoparkeren</th> <th>Fietsenstalling</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kantoren</td> <td>2,6 pp/100 m² bvo</td> <td>1,8 fs/100 m² bvo</td> </tr> <tr> <td>Bedrijvigheid</td> <td>1,1 pp/100 m² bvo</td> <td>0,8 fs/100 m² bvo</td> </tr> <tr> <td>Indoorrecreatie</td> <td>1,6 pp/100 m² bvo</td> <td>1,1 fs/100 m² bvo</td> </tr> </tbody> </table> <p>De kencijfers voor autoparkeren dienen als maximum te worden gehanteerd. De kencijfers voor fietsenstalling als minimum.</p> <p>Het parkeren en stallen van meer omvangrijke bedrijfsvoertuigen wordt omwille van de minder attractieve verschijningsvorm ingericht op de minder zichtbare delen van de bedrijfssites.</p> <p>Het voorzien van een voldoende ruime en kwalitatieve fietsenstalling op korte afstand van de (personeels)toegang stimuleert het gebruik van de fiets. Het aanbieden van een overdekte fietsenstalling draagt hier verder toe bij.</p> | | Autoparkeren | Fietsenstalling | Kantoren | 2,6 pp/100 m ² bvo | 1,8 fs/100 m ² bvo | Bedrijvigheid | 1,1 pp/100 m ² bvo | 0,8 fs/100 m ² bvo | Indoorrecreatie | 1,6 pp/100 m ² bvo | 1,1 fs/100 m ² bvo | <p>binnen de voortuinstrook. Een uitzondering is mogelijk wanneer een gezamenlijk oplossing voor het parkeren geboden wordt binnen (een deel van) het plangebied via een parkeergebouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het parkeeraanbod wordt afgestemd op de aard en de schaal van de activiteiten, zowel voor personenwagens als voor fietsers – Het parkeren van bedrijfsvoertuigen andere dan personenwagens op eigen terrein, wordt ingericht achter de voorgevelbouwlijn en mag niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein. – Er wordt voorzien in een voldoende gedimensioneerde en kwalitatieve fietsenstalling met ruimte voor bovenmaatse fietsafmetingen. <ul style="list-style-type: none"> – De fietsenstalling voor bezoekers bevindt zich op korte afstand van de toegang – De fietsenstalling voor personeel is overdekt en afsluitbaar en bevindt zich op korte afstand van de personeelstoegang. |
| | Autoparkeren | Fietsenstalling | | | | | | | | | | | |
| Kantoren | 2,6 pp/100 m ² bvo | 1,8 fs/100 m ² bvo | | | | | | | | | | | |
| Bedrijvigheid | 1,1 pp/100 m ² bvo | 0,8 fs/100 m ² bvo | | | | | | | | | | | |
| Indoorrecreatie | 1,6 pp/100 m ² bvo | 1,1 fs/100 m ² bvo | | | | | | | | | | | |

Toelichting bij de verordenende voorschriften

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.

Om dit mogelijk te maken, moet men voldoende manoeuvreerruimte voorzien op het eigen terrein, zodat voertuigen vlot deze voertuigbewegingen kunnen uitvoeren nadat ze het terrein zijn opgereden. Bij de vergunningsaanvraag moet dit duidelijk worden aangetoond door de aanvrager.

Om te vermijden dat de som van al de activiteiten binnen de zone een onaantoonbare mobiliteitsdruk genereren en om maximale ontwikkelingsmogelijkheden te bieden voor niet-verweefbare bedrijvigheid, wordt er voor bepaalde functies qua vloeroppervlakte een duidelijke bovengrens gehanteerd. Dit wordt gedaan voor autonome kantoren en recreatie. Voor deze functies mag de gezamenlijke totale vloeroppervlakte binnen de zone niet meer bedragen dan 15.000 m² waarbij de oppervlakte in functie van recreatie (zowel indoor- als openluchtrecreatie) wordt beperkt tot 5.000 m².

(zie ook mobiliteitsstudie Antea, mei 2022)

De functies recreatie en kantoren worden echter niet onvoorwaardelijk toegestaan. Er moet steeds een afweging gebeuren of de voorgenomen activiteit op zijn plaats is in deze zone, waarbij het ook cruciaal is dat het mobiliteitsprofiel van de voorgenomen activiteit verenigbaar is met het bereikbaarheidsprofiel van de locatie en of deze activiteit de hoofdbestemming bedrijvigheid niet in het gedrang brengt. De aanvrager moet onderbouwen dat er op dit vlak een goede match is. Dit kan ondermeer afgetoetst worden op basis van een inschatting van het aantal gebruikers en bezoekers. De aanvrager moet aantonen dat de werking van het bedrijventerrein niet in het gedrang komt (circulatie, logistiek,...).

Er dient eveneens aangetoond te worden dat de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid van het project en de omgeving gegarandeerd blijven.

Verordenende voorschriften

14 Manoeuvreren

Voertuigmanoeuvres in functie van parkeren of laden en lossen moeten gebeuren op eigen terrein.

15 Mobiliteit

- Het aantal te verwachten gebruikers en bezoekers en de bijhorende dynamiek van de nevenbestemmingen moet passen binnen de bestaande omgeving en mogen de werking van de hoofdbestemming (bedrijvigheid) niet hypothekeren.
- De verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid binnen elk project en ten opzichte van de omgeving moeten gegarandeerd blijven.

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|---|---|
| <p>Opslag in open lucht is mogelijk voor zover de opslagplaatsen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein of de aangrenzende woonpercelen. Het afschermen van buitenopslag van goederen gebeurt ofwel door de aanwezige bebouwing, ofwel door groenschermen.</p> <p>Het RUP streeft naar een collectieve oplossing voor parkeren. Dit kan leiden tot de oprichting van een parkeergebouw dat door meerdere bedrijven gebruikt wordt.</p> <p>Een doordacht concept gaat uit van een zo compact mogelijke footprint zonder toekomstige uitbreidingen uit te sluiten waarbij nagedacht wordt over circulatie van wagens en voetgangers. Een doordacht concept houdt rekening met de noden van de omliggende gebruikers van de zone voor bedrijvigheid.</p> <p>Dit parkeergebouw wordt op een kwalitatieve manier vorm gegeven. Het gebruik van groenelementen creëert een positieve uitstraling en draagt bij tot een kwalitatieve inpassing in de omgeving.</p> <p>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.</p> <p>Alle specificaties en afmetingen betreffende publiciteit maken integraal deel uit van het aanvraagdossier.</p> | <p>16 Buitenopslag</p> <ul style="list-style-type: none"> – Buitenopslag moet maximaal onttrokken worden uit het straatbeeld. – Buitenopslag is niet toegestaan in de voortuinzone. <p>17 Parkeergebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> – Een collectieve oplossing voor parkeren kan gerealiseerd worden onder de vorm van een parkeergebouw. De inrichting van een parkeergebouw dient bijkomend te voldoen aan volgende bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> – het gebouw biedt een gezamenlijke oplossing voor parkeren voor minstens een gedeelte van de zone voor bedrijvigheid – de inplanting gebeurt zodanig dat de ontwikkeling en het gebruik van de zone voor bedrijvigheid niet gehypothekeerd wordt – het gaat uit van een doordacht concept en biedt mogelijkheden tot uitbreiding in de toekomst – Het gebouw integreert zich op kwalitatieve wijze in de omgeving ondermeer door in te zetten op architectuur en vormgeving en door het gebruik van groen om te inpassing in de omgeving te bevorderen. <p>18 Publiciteit</p> <ul style="list-style-type: none"> – Publiciteit is enkel toegestaan op gevels die uitgeven op het openbaar domein of in de voortuinzone. Publiciteit voor derden is niet toegestaan. – Publiciteit aan gevels moet op kwalitatieve wijze geïntegreerd zijn in de gevelopbouw/compositie en mag maximum 10% van de geveloppervlakte innemen. Publiciteit aan gevels 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. |

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Enkel draad- of hekwerk en/of levende hagen van maximum 3 m hoog zijn toegestaan als erfafsluitingen.

Een aanzienlijk gedeelte van het plangebied is gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Er moet vermeden worden dat de overstromingsproblematiek uitbreidt en er nieuwe knelpunten ontstaan. Bij nieuwe ontwikkelingen moet er voldoende aandacht zijn voor ruimte voor water. Het waterbergend vermogen moet behouden blijven. Niet noodzakelijke inname van ruimte voor water wordt best vermeden. Dit gaat gepaard met het compenseren van ruimte voor water wanneer dit waterbergend vermogen toch niet overal kan behouden blijven. Indien mogelijk wordt gezocht naar een collectieve oplossing, zo niet dient een oplossing geboden te worden binnen het projectgebied (gebied waarop de aanvraag tot omgevingsvergunning betrekking heeft). De globale balans in functie van ruimte voor water moet minstens neutraal zijn of positief evolueren.

Noodzakelijke buffer- en infiltratievoorzieningen in functie van handelingen binnen het projectgebied, dienen ter plaatse voorzien te worden en kunnen niet afgewenteld worden op de omgeving.

Maatregelen inzake bemaling kunnen zijn: gebruik van verticale waterremmende wanden, een horizontale natuurlijke of kunstmatige waterremmende laag, het hervoeden van water in de grond d.m.v. retourbemaling of oppervlakteinfiltratie,..... Deze opsomming is niet-limitatief.

Er moeten maatregelen genomen worden om hinder naar de omgeving te beperken. Buitenverlichting moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt.

Door bij de inrichting reeds rekening te houden met de inplanting ten opzichte van de omgeving kan eventuele hinder naar de omgeving maximaal beperkt worden.

Verordenende voorschriften

19 Erfscheiding


Enkel draad- of hekwerk en/of levende hagen van maximum 3 m hoog zijn toegestaan als erfafsluitingen.

20 Water

- Het waterbergend vermogen blijft gevrijwaard. Ingrepen die een negatieve impact hebben op het waterbergend vermogen dienen gecompenseerd te worden waarbij de voorkeur uitgaat naar een collectieve aanpak binnen de zone voor bedrijvigheid. Indien geen collectieve aanpak mogelijk is, dient deze compensatie te gebeuren op projectniveau.
- De waterbergingscapaciteit dient maximaal behouden te worden op de huidige locatie en/of maximaal gebundeld te worden met groenbuffer.
- In overstroombaar gebied dient op een overstromingsveilige manier gebouwd te worden.
- De nodige maatregelen in functie van integraal waterbeheer conform de sectorale wetgeving zijn ten laste van de specifieke ontwikkelingen binnen het plangebied.
- Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden.
- Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden.

21 Hinderaspecten

- Lichthinder moet zo beperkt mogelijk gehouden worden. Bij het aanbrengen van buitenverlichting moet gebruik gemaakt worden van verlichtingssystemen met een minimale verstrooiing naar de omgeving.
- Activiteiten en/of technische installaties die (achtergrond)geluid genereren worden op een ruimtelijk doordachte manier ingeplant.

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|--|--|
| <p>Bestaande vergunde functies of activiteiten die afwijken van de stedenbouwkundige richtlijnen, blijven toegelaten in de zone.</p> <p>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.</p> | <p>22 Afwijkingsbepalingen</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. Het uitbreiden van deze functies is niet toegelaten. – Bestaande constructies die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften, kunnen behouden blijven mits ze hoofdzakelijk vergund zijn. Aan deze constructies zijn onderhoudswerken, stabiliteitswerken en verbouwingswerken toegestaan. Uitbreiding of herbouw is uitsluitend toegestaan volgens de stedenbouwkundige voorschriften van de betreffende zone. Een uitbreiding mag niet leiden tot een groter bouwvolume dan normaalgezien volgens de voorschriften van de zone gerealiseerd kan worden. |
|  | <p>Art. 1.1 Gemeenschapsvoorzieningen (overdruk)</p> |
| <p>Binnen het plangebied zijn er een aantal gemeenschapsvoorzieningen aanwezig (brandweer, tractiestation NMBS, transformatiestation Elia). Deze voorzieningen clusteren zich in het westen van het plangebied. Voor deze functies wordt een vrijer kader geboden. Alle ingrepen moeten wel een zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt hebben. Deze criteria worden bij elke beoordeling van een vergunningsaanvraag in rekening gebracht.</p> <p>Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut dienen zich te clusteren binnen deze overdruk. De ruimte buiten deze overdruk wordt maximaal gevrijwaard in functie van bedrijvigheid.</p> <p>Bij het verdwijnen van deze gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut kan een invulling gebeuren cfr. de bestemmingen zoals voorzien in de bestemmingsvoorschriften.</p> | <p>Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut worden ingericht binnen deze overdrukzone.</p> <p>Indien deze overdruk niet ingevuld wordt in functie van gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, is een invulling mogelijk conform art. 1.</p> <p>Voor gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut kan afgeweken worden van de bepalingen van punt 2 t.e.m. 18. De activiteiten moeten wel verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt.</p> <p>Voor een invulling, niet zijnde gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, zijn de bepalingen van punt 2 t.e.m. 18 wel van toepassing.</p> |

Toelichting bij de verordenende voorschriften



Om visuele hinder naar de omgeving ten gevolge van de activiteiten in de zone uit te sluiten, moet er aan de randen van het bedrijventerrein een buffer worden gerealiseerd.

Het RUP legt een minimale groenbuffer van 5 m breed op. De inrichting van de groenbuffer moet een afdoende visuele buffering naar de aangrenzende woonpercelen waarborgen. De ruimte voor buffering is beperkt. Om deze reden dient de beschikbare ruimte maximaal aangewend te worden in functie van groenbuffering. Indien nodig kan binnen deze overdruk ook waterbuffering geïntegreerd worden. De aanleg van een wandelpad binnen deze overdruk is niet haalbaar omwille van de beperkt beschikbare ruimte.

Een aanzienlijk gedeelte van het plangebied is gelegen in (pluviaal) overstromingsgevoelig gebied. De waterbergende capaciteit dient binnen het perceel/project behouden te worden. Dit kan leiden tot een bredere groenbuffer.

Op sommige percelen in het plangebied zijn er in het verleden gebouwen en constructies vergund tot kort bij de achterste perceelsgrenzen. Op deze percelen is het plaatselijk niet mogelijk om een volwaardige groenbuffer te voorzien. Op deze percelen is er qua samenstelling van de groenbuffer een uitzondering mogelijk. De visueel bufferende werking moet wel voldoende gewaarborgd worden.

De groenbuffer moet zodanig worden beheerd dat de visueel bufferende werking voldoende sterk is. Dit beheer moet ook uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.

De groenbuffer moet per perceel gerealiseerd worden door de eigenaar en/of gebruiker van het perceel. Om ervoor te zorgen dat de groenbuffer effectief gerealiseerd zal worden, wordt dit als voorwaarde gekoppeld aan het verkrijgen van een omgevingsvergunning (voor uitbreiding of nieuwbouw).

Verordenende voorschriften

Art. 1.2 Groenbuffer (overdruk)

Binnen deze overdrukzone moet een groenbuffer worden ingericht die de bedrijvigheid afschermt ten opzichte van de omgeving. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing.


De groenbuffer heeft een minimale breedte van 5 m zoals aangeduid op plan. De groenbuffer wordt beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken in combinatie met een begroeibare draadafsluiting. In de groenbuffer zijn ook inrichtingen in functie van waterbeheersing of geluidswering toegestaan in zoverre de bufferende werking hierdoor niet in het gedrang komt. De buffer wordt samengesteld uit streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.

Bij percelen gelegen in overstromingsgevoelig gebied wordt de overstromingsgevoelige zone maximaal geïntegreerd in de groenzone en worden maatregelen genomen om de waterbergingscapaciteit te garanderen.

Indien er bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen of constructies aanwezig zijn in de overdrukzone en het hierdoor niet mogelijk is om een groenbuffer met de voorgeschreven breedte te realiseren, kan de buffer plaatselijk uitzonderlijk anders worden ingericht met een samenstelling afgestemd op de beschikbare ruimte. In dit geval moet de visuele buffering wel gegarandeerd blijven door minstens een begroeibare draadafsluiting in combinatie met een haagstructuur te voorzien.

Het beheer van de groenbuffer is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. De buffer wordt ecologisch beheerd.

De groenbuffer moet per perceel gerealiseerd worden uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen i.f.v. uitbreiding en nieuwbouw op datzelfde perceel.

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|--|--|
|  | <p>Art. 2 Zone voor wonen</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding “wonen”</p> |
| <p>Bestemming</p> <p>Deze zone omvat de woonpercelen die grenzen aan de bedrijvenzone. Bepaalde delen van de percelen zijn in de bestaande toestand zonevreemd gelegen. In dit RUP worden de betreffende woonpercelen volledig opgenomen in een woonbestemming.</p> <p>De aan wonen verwante voorzieningen kunnen toegelaten worden indien ze beperkt blijven in oppervlakte. De gebruikte vloeroppervlakte in functie van deze aan wonen verwante voorzieningen is duidelijk kleiner dan vloeroppervlakte in functie van wonen.</p> <p>Inrichting en beheer</p> | <p>De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante functies. De aan het wonen verwante functies dienen steeds:</p> <ul style="list-style-type: none"> – verweefbaar te zijn met de woonfunctie – Ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie <p>Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Detailhandel <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen 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 omgeving.</p> |