



RUP Parklaan oost

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

voorontwerp
september 2023

COLOFON

opdrachtgever:

stadsbestuur Turnhout

project:

RUP Parklaan oost

fase:

voorontwerp

datum:

September 2023

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 voorlopig/definitief vastgesteld door de Gemeenteraad van de stad Turnhout
in zijn zitting van xxx.

de algemeen directeur,

de burgemeester,

Bie De Busser

Peter Segers

INHOUD

1	Terminologie	1
2	Stedenbouwkundige voorschriften.....	3
	Art. 1 Zone voor gemengde stedelijke functies.....	3
	Art. 1.1 Gemeenschapsvoorzieningen (overdruk).....	16
	Art. 1.2 Groenbuffer (overdruk).....	16
	Art. 2 Zone voor wonen	17

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 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 gemengde stedelijke functies</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid”</p>
<p>Bestemming</p> <p>De zone wordt opgevat als een zone waarin verschillende stedelijke functies met elkaar verweven worden. Rekening houdend met de interessante ligging (langs- heen de ring van Turnhout en op korte afstand van de binnenstad) worden er binnen het RUP mogelijkheden geboden aan een brede waaier aan functies. Naast de bestaande mogelijkheden voor bedrijvigheid, worden er met het voor- liggende plan ook kansen gecreëerd voor autonome kantoren, gemeenschaps- voorzieningen en indoorrecreatie.</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>Om het ruimtelijk rendement binnen de zone te vergroten, wordt er ingezet op meerlagig ruimtegebruik. Kantoren zijn functies die nagenoeg probleemloos ongelijkvloers 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.</p> <p>Om te vermijden dat de som van al de activiteiten binnen de zone een ona- vaardbare mobiliteitsdruk genereren, wordt er voor bepaalde functies qua vloer- oppervlakte een duidelijke bovengrens gehanteerd. Dit wordt gedaan voor auto- nome kantoren en indoorrecreatie. Voor deze functies mag de gezamenlijke totale vloeroppervlakte binnen de zone niet meer bedragen dan 15.000 m² waar- bij de oppervlakte in functie van indoorrecreatie wordt beperkt tot 5.000 m². Voor wat de kantoren betreft, moet er wel duidelijk benadrukt worden dat enkel 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 – Autonome kantoren – Indoorrecreatie – Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut <p>De activiteiten zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kantoren zijn uitsluitend toegestaan op een ongelijkvloerse verdieping, met uitzondering van onthaal- en circulatieruimte. De onthaal- en circulatieruimte bedraagt maximaal 150 m². – Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut worden geclusterd binnen de daartoe voorziene overdrukzone. – Voor autonome kantoren en indoorrecreatie moet de totale bruto-vloeroppervlakte binnen de ‘zone voor gemengde stedelijke functies’ beperkt blijven tot maximum 15.000 m² waarbij max. 5.000 m² ingenomen kan worden in functie van indoorrecreatie

Toelichting bij de verordenende voorschriften

nome 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 indoorrecreatie maakt geen deel uit van de oppervlakteberekening.

Op het moment van opmaak van het RUP is reeds een aanzienlijke oppervlakte aan autonome kantoren aanwezig, nl. 8.400 m². Ook werd in het plangebied reeds ruimte voor indoorrecreatie ingericht, nl. 300 m². Deze oppervlakte dient reeds in rekening gebracht te worden. Hierdoor kan na goedkeuring van het RUP nog maximaal 6.600 m² aan ruimte voor autonome kantoren en indoorrecreatie worden ingericht en dit met een maximum aan 4.700m² voor indoorrecreatie. 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 kantoorruimten en indoorrecreatie.

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.

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.

Verordenende voorschriften

Aanvullend op de hoofdactiviteiten zijn per bedrijfsperceel volgende complementaire functies toegestaan voor zover deze duidelijk gerelateerd zijn aan de hoofdfunctie en in omvang ondergeschikt zijn:

- aan de hoofdfunctie gerelateerde kantoren en toonzalen
- openluchtrecreatie en reca

Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:

- autonome detailhandel
- autonome horeca
- Seveso-inrichtingen

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Autonome horeca wordt evenmin toegestaan. Enkel bij indoorrecreatie kan dit als een ondergeschikte nevenfunctie worden voorzien (zie eerder in de voorschriften).</p> <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 bovenop de hoofdbestemmingen ook extra activiteiten te organiseren op de daken van de bebouwing in de zone. De grote oppervlakte van de daken biedt immers heel wat mogelijkheden die vaak onderbenut blijven. Naast groendaken, energiedaken of parkeervoorzieningen, zijn ook andere vormen van medegebruik mogelijk zonder dat deze zelfs noodzakelijk een gerelateerd moeten zijn aan de activiteiten in het gebouw. Mogelijke voorbeelden zijn sport en recreatie in open lucht, of stadslandbouw.</p> <p>Inrichting en beheer</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</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 – openluchtrecreatie: uitsluitend medegebruik op dak – 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>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>vergunningaanvraag in rekening gebracht.</p> <p>Aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik zijn onder meer:</p> <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 functies 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>In functie van een duurzaam ruimtegebruik moet minimum een bepaald aandeel van de beschikbare oppervlakte per bedrijfsperceel functioneel benut. Op deze manier wordt er op toegezien dat de beschikbare ruimte in de zone zo intensief mogelijk benut wordt.</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</p>	<ul style="list-style-type: none"> – zorgvuldig ruimtegebruik; – een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen. <p>2 Perceelsbezetting</p> <p>Per bedrijfsperceel moet tussen voor- en achtergevelbouwlijn minstens 2/3^{de} functioneel benut worden.</p> <p>Voor bestaande, vergunde functies die voorafgaand aan de inwerkingtreding van het RUP een beperkter aandeel van het perceel functioneel benutten, is een uitzondering mogelijk.</p> <p>3 Bebouwingswijze</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>

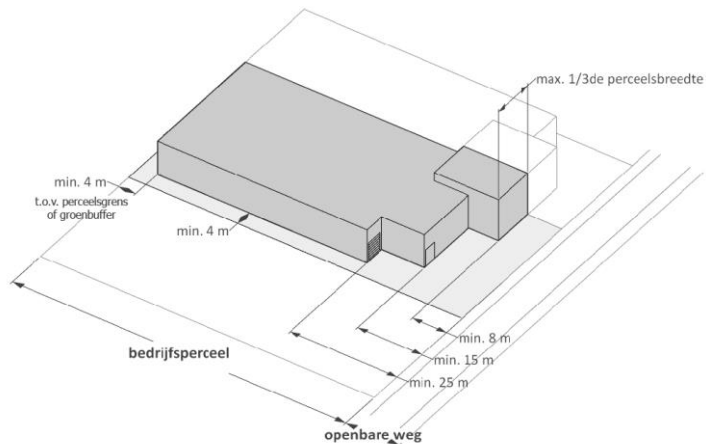
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>reden gekoppelde bebouwing niet realiseerbaar is.</p> <p>Voorbeelden waarbij het oprichten van bebouwing in een gekoppelde typologie moeilijk is:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wanneer omwille van milieutechnische redenen 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>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> <ul style="list-style-type: none"> – 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. 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 9 '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 te voorzien voorbij deze grens. Deze uitbouw is wel enkel toegestaan voor functies met een representatieve uitstraling. – 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>Een hoekperceel is een perceel dat zich situeert in de hoek tussen 2 kruisende</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 veiligheids-overwegingen. <p>4 Plaatsing van de gebouwen</p> <p>De afstand van de voorgevel tot de rooilijn bedraagt minimum 15 m, behoudens volgende uitzonderingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Over maximum 1/3^{de} van de perceelsbreedte kan een uitbouw voorzien worden tot op 8 m van de rooilijn. Deze uitbouw is uitsluitend toegestaan voor bebouwing met een representatieve uitstraling. – 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

wegen.

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.

5 Afmetingen van de gebouwen

De bouwhoogte bedraagt minimum 8 m.

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

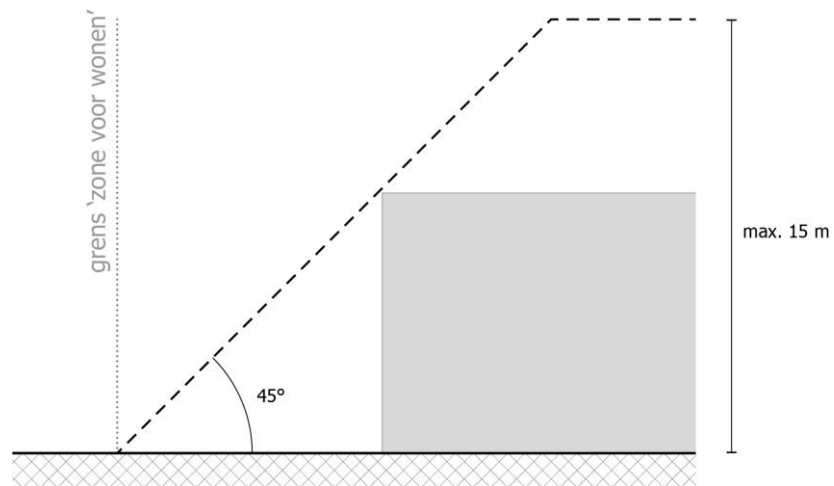
- indien omwille van technische redenen noodzakelijk;
- bij ondergeschikte bijgebouwen, constructies of gebouwonderdelen;
- bij gemeenschapsvoorzieningen of voorzieningen van openbaar nut.

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.

De zichtlocatie langs de ring biedt de mogelijkheid tot realisatie van een hoger volume gericht naar de Parklaan. Hier is een hoogte tot maximaal 20 m toegelaten op 25 m uit de bouwlijn. Deze bouwhoogte wordt ook toegelaten in de toegestane uitbouw voor de bouwlijn.

schematische weergave maximale bouwhoogte



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 binnen een zone van 25 m uit de bouwlijn (Parklaan). Hier kan een maximale bouwhoogte toegestaan worden van 20 m.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

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.

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.

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.

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 indoorrecreatie)- zie bij de omschrijving van de toegestane bestemming)

Verordenende voorschriften

6 Dakvorm

- De dakhelling is kleiner dan 15°.
- Een uitzondering is mogelijk voor het gedeelte met de representatieve functies en/of een bedrijfswoning.

7 Functionele invulling

- Representatieve functies, evenals de eventuele bedrijfswoning, 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 400 m². Minstens de helft daarvan moet op een ongelijkvloerse verdieping voorzien worden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<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 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>8 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>9 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 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 haag geplaatst met een hoogte van maximum 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>10 Verhardingen</p> <p>Verhardingen worden tot het functioneel noodzakelijke beperkt.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften

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.

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).

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.

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%.

	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

Verordenende voorschriften

11 Ontsluiting

De toegang tot de bedrijfspercelen moet in aantal en in breedte beperkt blijven tot het functioneel noodzakelijke.



12 Parkeren


- Elk bedrijf moet de parkeerbehoefte voor werknemers en bezoekers opvangen op eigen terrein en/of specifiek daartoe voorziene gedeelde parkeerruimten.
- Het parkeren gebeurt ongelijkvloers of in de daartoe voorziene ruimte 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.
- 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.
 - 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.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<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> <p>In functie van verkeersveiligheid is het aangewezen om te vermijden dat parkeermanoeuvres of manoeuvres om zich op te stellen voor een poort of laad- en loskade plaatsvinden op het openbaar domein.</p> <p>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.</p> <p>Om te vermijden dat de som van al de activiteiten binnen de zone een onaantvaardbare mobiliteitsdruk genereren, wordt er voor bepaalde functies qua vloeroppervlakte een duidelijke bovengrens gehanteerd. Dit wordt gedaan voor autonome kantoren en indoorrecreatie. Voor deze functies mag de gezamenlijke totale vloeroppervlakte binnen de zone niet meer bedragen dan 15.000 m² waarbij de oppervlakte in functie van indoorrecreatie wordt beperkt tot 5.000 m².</p> <p>(zie ook mobiliteitsstudie Antea, mei 2022)</p> <p>De functies die volgens het RUP mogelijk zijn als hoofdactiviteit, zijn ruim. Deze 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. De aanvrager moet onder-</p>	<p>13 Manoeuvreren</p> <p>Voertuigmanoeuvres in functie van parkeren of laden en lossen moeten gebeuren op eigen terrein.</p> <p>14 Mobiliteit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers en de bijhorende dynamiek moet passen binnen de bestaande omgeving. - De verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid binnen elk project en ten opzichte van de omgeving moeten gegarandeerd blijven.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>bouwen dat er op dit vlak een goede match is. Dit kan ondermeer afgetoetst worden op basis van een inschatting van het aantal gebruikers, bewoners of bezoekers. Er dient eveneens aangetoond te worden dat de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid van het project en de omgeving gegarandeerd blijven.</p> <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>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>Enkel draad- of hekwerk en/of levende hagen van maximum 3 m hoog zijn toegestaan als erfafsluitingen.</p> <p>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 binnen het projectgebied (gebied waarop de aanvraag tot omgevingsver-</p>	<p>15 Buitenopslag</p> <ul style="list-style-type: none"> – Buitenopslag moet maximaal onttrokken worden uit het straatbeeld. – Buitenopslag is niet toegestaan in de voortuinzone. <p>16 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. <p>17 Erfscheiding</p> <p>Enkel draad- of hekwerk en/of levende hagen van maximum 3 m hoog zijn toegestaan als erfafsluitingen.</p> <p>18 Water</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het waterbergend vermogen blijft gevrijwaard. Ingrepen die een negatieve impact hebben op het waterbergend vermogen dienen gecompenseerd te worden binnen het projectgebied zelf. – 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.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>gunning betrekking heeft) wanneer dit waterbergend vermogen toch niet overal kan behouden blijven. De globale balans in functie van ruimte voor water moet minstens neutraal zijn of positief evolueren.</p> <p>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.</p> <p>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 oppervlakte-infiltratie,.... Deze opsomming is niet-limitatief.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <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>	<ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>19 Hinderaspecten</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>20 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.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
 <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>Art. 1.1 Gemeenschapsvoorzieningen (overdruk)</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>
 <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Art. 1.2 Groenbuffer (overdruk)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Bij percelen gelegen in overstromingsgevoelig gebied wordt de overstromingsgevoelige zone maximaal geïntegreerd in de groenzone en worden maatregelen genomen om de waterbergingscapaciteit te garanderen.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	<p>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.</p> <p>Het beheer van de groenbuffer is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. De buffer wordt ecologisch beheerd.</p> <p>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.</p>
	<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 zonevreedend gelegen. In dit RUP worden de betreffende woonpercelen volledig opgenomen in een woonbestemming.</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 verweefbaar te zijn met de woonfunctie.</p> <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>