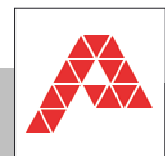


# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Antwerpsesteenweg Lier

Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 25-05-2006	
De Provinciegriffier, (w.g.)  D. Toelen	De Voorzitter, (w.g.)  G. Van den Bogaert
Ruimtelijke planners:  Peter Peeters                  Ruben Haerens	



PROVINCIE  
ANTWERPEN

Dienst Ruimtelijke Planning



## COLOFON

**Opdrachtgever:**

Provincie Antwerpen  
 Dienst Ruimtelijke Planning  
 Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen  
 tel.: 03 240 66 00 fax: 03 240 66 79

contactpersonen:  
 Lutgarde Janssens en Bram Abrams

**Opdrachthouder:**

ARCADIS Gedas NV  
 Clara Snellingsstraat 27,  
 2100 Antwerpen-Deurne  
 tel.: 03 328 06 12 fax: 03 360 83 01

contactpersonen:  
 Peter Peeters en Ruben Haerens

**Revisiestatus:**

Versie	Datum	Opmerking
A	maart '05	Eerste uitgave
B	april '05	Aangepaste uitgave n.a.v. opmerkingen projectgroep 22/03/05
C	augustus '05	Aangepaste uitgave n.a.v. adviezen en opmerkingen plenaire vergadering 21/06/05
D	april '06	Aangepaste uitgave n.a.v. openbaar onderzoek (van 8/10/2005 t.e.m. 8/12/2005) en behandeling bezwaren en adviezen door de PROCORO (dd. 24/02/2006)

**Opgesteld:**

Afd. / Discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Planologie	Projectverantw. Ruimtelijk Planner	Bart Antheunis		
Planologie	Projectverantw. Ruimtelijk Planner	Ruben Haerens		
Planologie	Projectmedewerker	Aster Vanermen		

**Geverifieerd:**

Afd. / Discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Planologie	Projectcoördinator Ruimtelijk Planner	Peter Peeters		

RB

**artikel 1: zone voor regionaal bedrijventerrein****1. Bestemming:**

De zone is bestemd voor een bedrijventerrein van regionaal belang en de hierbij horende verharde of groene openbare ruimten.

Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met één van volgende hoofdactiviteiten:

- productie en verwerking
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- bouwnijverheid

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- louter kantoren
- louter kleinhandel (zowel klein- als grootschalig)
- bedrijven met als hoofdfunctie transport- en distributie
- agrarische bedrijven (intensieve veeteelt, land-, tuin- of bosbouw of sierteelt in serres)
- discotheken
- geluidsproducerende recreatie (vb. karting, schietvereniging...)
- horeca-, motel- en congresaccommodaties
- opslag van schroot en storten van afval

Ondergeschikt aan de hoofdactiviteiten zijn volgende nevenactiviteiten toegelaten:

- ontsluitingsweg en interne wegen
- gemeentelijke werkplaats
- bedrijven die ruimte aanbieden (bv. vergaderzalen, onthaal, administratie, stockage, servers,...) die anders individueel per bedrijf voorzien dienen te worden
- één bedrijfswoning per bedrijf, geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximaal volume van 1 000 m<sup>3</sup>, of 1 250 m<sup>3</sup> in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.
- complementaire en gemeenschappelijke functies zoals parkings, administratieve ruimten, vergaderzalen, demonstratieruimten, sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, bedrijfsrestaurant, refter...), technische ruimten ...

De vloeroppervlakte blijft, per perceel, beperkt tot maximum 40 % van de hoofdfunctie.

**2. Inrichting:***Percelering:*

De kavels voor regionale bedrijven zijn minimaal 5.000 m<sup>2</sup> groot, met een max. van 10.000 m<sup>2</sup> per perceel 20% van de oppervlakte van de bestemmingszone mag bestaan uit percelen kleiner dan 5.000 m<sup>2</sup>. Deze dienen door hun inplanting het voorzien van grotere percelen niet te hypothekeren. Het samenvoegen van kavels, voor de vestiging van grotere bedrijven is mogelijk, voor zover de maximale perceelsgrootte 4 ha bedraagt.

De interne wegenis dient zo gerealiseerd te worden dat een maximaal aantal grote kavels voorzien worden.

Kleinere percelen zijn toegelaten in het kader van duurzaam ruimtegebruik voor de opvulling van onvermijdbare restpercelen die ontstaan doordat:

- een optimale ontsluiting van het bedrijventerrein, benutting van de percelen en begrenzing van het gebied niet toelaten om over het gehele gebied aan de minimum perceelsoppervlakte te voldoen.
- een opdeling van een oorspronkelijk perceel, na uitoefening van een wederinkooprecht door de terreinbeheerder, een perceel doet ontstaan dat niet voldoet aan de minimum

**perceelsoppervlakte**

Elk bedrijfsperceel heeft een rechtstreekse ontsluiting tot de interne wegenis of de aan te leggen ontsluitingsweg.

*Bebouwing en constructies:*Aard van de gebouwen:

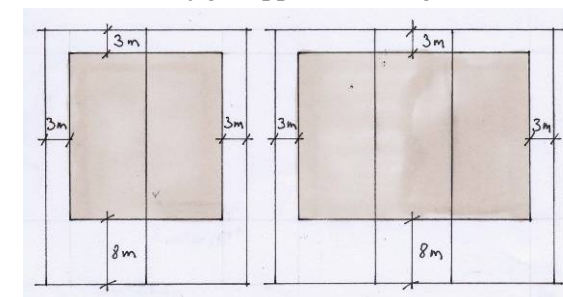
Bedrijfsgebouwen dienen gegroepeerd gebouwd te worden (gekoppelde of aaneengesloten bebouwing).

Uitzonderingen kunnen enkel toegelaten worden als dit uitdrukkelijk gemotiveerd wordt op basis van veiligheids- of andere vereisten eigen aan de activiteit of omwille van verplichtingen die voortvloeien uit verordenende regelgeving ter zake.

Plaatsing van de gebouwen:

Ten opzichte van de perceelsgrenzen gelden volgende bouwvrije afstanden:

- 8 meter langs de aan te leggen ontsluitingsweg en interne wegen
- 3 meter langs de niet aangebouwde perceelsgrenzen
- 0 meter bij gekoppelde of aangesloten bebouwing



De afstand van de bouwvrije strook kan op advies van de brandweer worden verhoogd tot minimum 4 meter. De grootte van het gebouw (oppervlakte, aantal compartimenten, aantal bouwlagen...) wordt hierbij als criterium gehanteerd.

De brandweg mag ook worden aangelegd op de scheiding van twee percelen.

Afmeting van de gebouwen:

De maximale bouwhoogte bedraagt, gemeten vanaf het maaiveld tot bovenkant kroonlijst:

- 14 meter (max. 4 bouwlagen), voor gebouwen op percelen die aansluiten bij de bufferzone
- 17,5 meter (max. 5 bouwlagen) voor gebouwen op percelen die aansluiten bij de kleinhandelzone langs de Antwerpsesteenweg.

Een minimale bouwhoogte bedraagt minstens 7 meter, wat de inpassing van 2 bouwlagen toelaat.

Per perceel geldt een minimale bebouwingsindex (B/T) van 50 %, tenzij voormelde te respecteren bouwvrije afstanden zulks verhinderen.

Welstand van de gebouwen:

Gevels, dakvorm, dakuitbouwen, liftkokers, lichtkoepels, schouwen, silo's, masten en andere technische installaties moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen.

*Terreinaanleg:*

De delen van het terrein die worden gebruikt voor toegangen, parkeerplaatsen, laad- of losplaatsen mogen worden verhard. Verhardingen moeten worden uitgevoerd in een waterdoorlatend materiaal, tenzij dit door andere opgelegde verplichtingen niet mogelijk is.



Bedrijfsopslag dient, indien niet ondergebracht in de gebouwen, afgeschermd te worden van het zicht (vb. ommuren, aanplanten van een haag...)

Het niet bebouwde of verharde gedeelte van het perceel wordt ingericht als groenzone. Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting.

Afsluitingen zijn toegelaten en mogen bestaan uit palen met draadwerk, al dan niet begroeid met klimplanten of levende hagen uit streekeigen beplanting met een maximale hoogte van 2,60 meter. De afsluitingen worden op de perceelsgrens geplaatst.

#### Ontsluiting:

Elk bedrijfsperceel heeft een rechtstreekse ontsluiting tot de aan te leggen ontsluitingsweg of tot de bijkomende wegenis die wordt aangelegd in functie van een rooilijnplan, verkaveling of een stedenbouwkundige vergunning.

In het bedrijventerrein kan er bijkomende wegenis worden voorzien in functie van de toelevering van de kleinhandelszaken langs de Antwerpsesteenweg.

De bijkomende wegenis wordt vastgelegd in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, een rooilijnplan, een verkaveling of een stedenbouwkundige vergunning.

#### Parkeervoorzieningen:

Gemeenschappelijke parkings voor het bedrijventerrein worden gestimuleerd en niet beperkt in oppervlakte. Buiten deze gemeenschappelijke parkings mogen per 3000m<sup>2</sup> bedrijfsoppervlakte (gebouwen en onbebouwde oppervlakte) maximaal 5 parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren ingericht worden. De overige parkeerplaatsen moeten ondergronds of binnen het bouwvolume voorzien worden. Parkeren op het dak is ook een mogelijk alternatief.

#### Waterhuishouding:

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht.

Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte.

Indien het hemelwater niet voldoende geïnfilteerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te klein doorlatendheidsfactor van de bodem of omwille van vigerende regelgeving, mag het vertraagd worden via een afvoerbegrenzer.

Regenwaters van verhardingen waar mogelijks bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Vuile waters worden in de afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Bij het afleveren van een verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning en/of milieuvergunning kunnen er bijkomende voorwaarden worden opgelegd in functie van de waterhuishouding binnen het gebied.

### 3. Beheer:

#### Fasering:

Op voorwaarde dat er 75 % van het bedrijventerrein Duwijkstraat (verkaveling GOM) is verkocht, kan de zone ontwikkeld worden.

In afwachting van de directe ontsluiting naar de ring, dienen concrete vestigingsaanvragen verenigbaar te zijn met de op dat ogenblik bestaande of in realisatie zijnde ontsluitingsmogelijkheden.

De bedrijven moeten aantonen dat hun mobiliteitsprofiel past binnen het bereikbaarheidsprofiel van de locatie. Het bereikbaarheidsprofiel laat geen sterk verkeersgenererende bedrijven toe.

Bedrijven tonen dit aan op basis van gegevens over:

- aantal werknemers
- woonplaats werknemers
- werkuren
- auto- en vrachtwagengebruik tijdens de werkuren
- maatregelen van het bedrijf om duurzame vormen van vervoer (bv. fietsgebruik of collectief vervoer) aan te moedigen.

#### Reservering:

Kleinhandelszaken die met hun eigendommen binnen de zone voor regionale bedrijven zijn gelegen en deze gronden momenteel in gebruik hebben voor het uitvoeren van hun vergunde activiteiten en aanleg, kunnen deze gronden blijven gebruiken voor opslag van goederen in open lucht of parkeerterrein. Bij stopzetting van de huidige handelsactiviteiten en/of bij verkoop van de gronden gaat de bestemming van regionaal bedrijventerrein zoals in dit voorschrift omschreven effectief van kracht.

Voor gronden, die op het moment in eigendom zijn van kleinhandelsbedrijven, maar waar geen activiteiten op plaatsvinden, kunnen geen stedenbouwkundige vergunningen worden afgeleverd in functie van de kleinhandelsactiviteiten.

De terreinbeheerder kan met de eigenaar van de terreinen onderhandelen om het gebied te reorganiseren zodat er een betere kavelstructuur tot stand komt. De overgangsbepaling zoals in bovenstaand lid omschreven blijft ook na de herverkaveling behouden.

#### Inrichting:

Het bedrijventerrein wordt beheerd door een terreinbeheerder. Tussen de terreinbeheerder en de overheid wordt een beheersovereenkomst opgemaakt.

Binnen de zone kunnen er in functie van een verkavelingsplan of een stedenbouwkundige vergunning wegen worden aangelegd. Indien de wegenis wordt aangelegd op basis van een stedenbouwkundige vergunning, dan dient er steeds een globaal beeld van de interne ontsluiting van het terrein bij de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden, zodat de samenhang van de ontsluiting op lange termijn gegarandeerd wordt.

De kwalitatieve realisatie volgens de stedenbouwkundige voorschriften, maar ook het beheer en het onderhoud van de niet bebouwde of verharde ruimte op het bedrijfsperceel, van de groenaanplantingen, van de toegangen, van het grachtensysteem binnen de zone voor regionaal bedrijventerrein valt ten laste van het bedrijf, tenzij in onderlinge overeenkomst met de terreinbeheerder anders wordt bepaald.

De terreinbeheerder dient het uitwerken en gebruik van gemeenschappelijk voorzieningen (bv. parkings) te stimuleren en te begeleiden.

De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager en na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toestaan van de voorschriften van dit PRUP, enkel voor de perceelsafmetingen, de afmetingen en plaatsing van de bouwwerken en de gebruikte materialen. Geen afwijkingen inzake bestemming worden toegestaan. De afwijking mag evenmin leiden tot een toename van de maximale vloerterreinindex, en evenmin mag afgeweken worden van het aantal bouwlagen. De afwijking mag niet strijdig zijn met de goede ruimtelijke ordening.

#### artikel 2: zone voor grootschalige kleinhandel

K

##### 1. Bestemming:

De zone is bestemd voor de vestiging van grootschalige kleinhandelszaken met een gebouwoppervlakte van min. 800 m<sup>2</sup> per winkelunit en max. 5.000 m<sup>2</sup> per gebouw.

Bij verbouwing van bestaande kleinhandel zal de minimumnorm van 800 m<sup>2</sup> behaald moeten

worden. Deze oppervlakenorm geldt niet voor de bestaande en vergunde KMO's, horeca of discotheken. Ook bij een verbouwing dienen zij deze oppervlakenorm niet te halen. Nieuwe inrichtingen dienen hier wel aan te voldoen.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals parkeerfaciliteiten, administratieve ruimten en sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, refter...) ... De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot maximum 40 % van de hoofdfunctie.

Eén bedrijfswoning per kleinhandelsbedrijf, geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximaal volume van 1.000 m<sup>3</sup>, of 1.250 m<sup>3</sup> in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

Uitzondering hierop zijn de bestaande (vrijstaande) bedrijfswoningen. Indien deze niet als bedrijfswoning zijn vergund, zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – eveneens vergunbaar:

- instandhoudingswerken aan bestaande, vergunde, gebouwen of constructies;
- het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande, vergunde, woning binnen het bestaande bouwvolume;
- het verbouwen van bestaande, vergunde, woningen binnen het vergunde volume;
- het uitbreiden van bestaande, vergunde, woningen tot max. 1.000 m<sup>3</sup> en deze uitbreiding een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijdt

en mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- (1) de woning is niet verkrot, of was niet verkrot en werd bewoond het jaar voorafgaand aan een vernieling of beschadiging door plotse ramp buiten de wil van de eigenaar;
- (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
- (3) het karakter en de verschijningsvorm van de woning blijft behouden of leidt tot een betere landschappelijke inpassing in de landelijke omgevingskarakteristieken;
- (4) de functie van de woning behouden blijft en het aantal woonegelegenheden in het gebouw of gebouwcomplex niet vermeerdert;
- (5) het bouwvolume van de herbouwde en/of uitgebreide woning beperkt wordt tot 1000 m<sup>3</sup> nuttige ruimte indien het bestaande bouwvolume meer bedroeg dan 1.000 m<sup>3</sup>;
- (6) ingeval van plotse ramp buiten de wil van de eigenaar gebeurt de aanvraag binnen het jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag.

Indien voor de betreffende woningen functiewijzigingen worden aangevraagd zijn de voorschriften van artikel 2 van toepassing.

Opslag van schroot wordt beperkt toegestaan i.f.v. garages, autoverkoopsruimtes en de daaraan verbonden werkplaatsen. Dit dient voorzien te worden aan de achterkanten van de percelen, niet zichtbaar vanaf de Antwerpsesteenweg.

Alle vormen van bedrijvigheid, loutere kantoorgebouwen, schroothandel en schrootverwerking, storten van afval, intensieve veeteeltbedrijven, land- en tuinbouwactiviteiten, discotheken, geluidsproducerende recreatie (vb. karting, schietvereniging...), horeca-, motel- en congresaccommodaties zijn niet toegelaten.

## 2. Inrichting:

### Percelering:

Percelen langs de Antwerpsesteenweg dienen min. 40 meter breed te zijn en hebben een min.

oppervlakte van 4 000 m<sup>2</sup>.

De percelen mogen samengevoegd worden.

### Bebouwing en constructies:

#### Aard van de gebouwen:

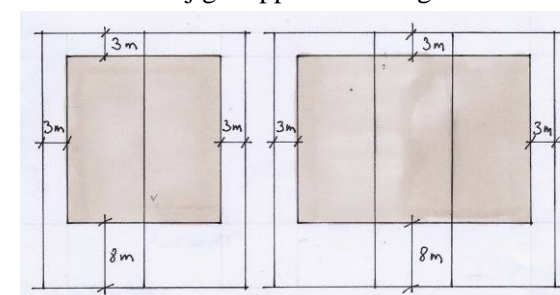
Gebouwen voor grootschalige kleinhandelsbedrijven dienen gegroepeerd gebouwd te worden (gekoppelde of aaneengesloten bebouwing).

Uitzonderingen kunnen enkel toegelaten worden aan bestaande kleinhandelsbedrijven en als dit uitdrukkelijk gemotiveerd wordt op basis van veiligheids- of andere vereisten eigen aan de activiteit of omwille van verplichtingen die voortvloeien uit verordenende regelgeving ter zake.

#### Plaatsing van de gebouwen:

Ten opzichte van de perceelsgrenzen gelden volgende bouwvrije afstanden:

- 8 meter langs de Antwerpsesteenweg, zoals vastgelegd in de bouwlijn
- 3 meter langs de niet aangebouwde perceelsgrenzen
- 0 meter bij gekoppelde of aangesloten bebouwing



De afstand van de bouwvrije strook kan op advies van de brandweer worden verhoogd tot minimum 4 meter. De grootte van het gebouw (oppervlakte, aantal compartimenten, aantal bouwlagen...) wordt hierbij als criterium gehanteerd.

De brandweg mag ook worden aangelegd op de scheiding van twee percelen.

#### Afmeting van de gebouwen:

De maximale bouwhoogte bedraagt 10,5 meter (max. 3 bouwlagen), gemeten vanaf het maaiveld tot bovenkant kroonlijst voor gebouwen op percelen.

Een minimale bouwhoogte bedraagt minstens 7 meter, wat de inpassing van 2 bouwlagen toelaat. Per perceel geldt een minimale bebouwingsindex (B/T) van 50 %, tenzij voormelde te respecteren bouwvrije afstanden zulks verhinderen.

#### Welstand van de gebouwen:

Gevels, dakvorm, dakuitbouwen, liftkokers, lichtkoepels, schouwen, silo's, masten en andere technische installaties moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving. Specifieke aandacht dient hierbij te gaan naar de beeldwaarde van de gebouwen langs de N10, Antwerpsesteenweg.

### Terreinaanleg:

De delen van het terrein die worden gebruikt voor toegangen, parkeerplaatsen, laad- of losplaatsen mogen worden verhard. Verhardingen moeten worden uitgevoerd in een waterdoorlatend materiaal, tenzij dit door andere opgelegde verplichtingen niet mogelijk is.

Opslag dient, indien niet ondergebracht in de gebouwen, afgeschermd te worden van het zicht (vb. ommuurd, aanplanten van een haag...)

Het niet bebouwde of verharde gedeelte van het perceel wordt ingericht als groenzone. Er wordt



gebruik gemaakt van streekeigen beplanting zoals aangegeven in de beplantingslijst in bijlage. Afsluitingen zijn toegelaten en mogen bestaan uit palen met draadwerk, al dan niet begroeid met klimplanten of levende hagen uit streekeigen beplanting met een maximale hoogte van 2,60 meter. De afsluitingen worden op de perceelsgrens geplaatst.

#### Ontsluiting:

De ontsluiting van de zone dient in overeenstemming te zijn met de selectie van de N10, Antwerpsesteenweg, als secundaire weg type III.

#### Parkeervoorzieningen:

Per vestiging dienen er min. 25 parkeerplaatsen voorzien worden per 1 000 m<sup>2</sup> gebouwoppervlakte. De parkeerterreinen worden aangelegd op het terrein, ondergronds of op het dak van het gebouw.

Indien het parkeerterrein op de begane grond wordt aangelegd dan dient er per parkeerplaats een gemiddelde oppervlakte voorzien te worden van 20 m<sup>2</sup> per auto. Per 100 m<sup>2</sup> parkeerterrein dient er min. 1 streekeigen hoogstammige boom worden aangeplant.

De parkeerterreinen van verschillende kleinhandelsbedrijven mogen gebundeld worden.

#### Waterhuishouding:

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht.

Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebied en de grondoppervlakte.

Indien het hemelwater niet voldoende geïnfiltreerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te klein doorlatenheidsfactor van de bodem of omwille van vigerende regelgeving, mag het vertraagd worden via een afvoerbegrenzer.

Regenwaters van verhardingen waar mogelijks bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Vuile waters worden in de afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Bij het afleveren van een verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning en/of milieuvergunning kunnen er bijkomende voorwaarden worden opgelegd in functie van de waterhuishouding binnen het gebied.

### 3. Beheer:

De kwalitatieve realisatie volgens de stedenbouwkundige voorschriften, maar ook het beheer en het onderhoud van de niet bebouwde of verharde ruimte op het perceel, van de groenaanplantingen en van de toegangen zijn ten laste van het bedrijf.

De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager en na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toestaan van de voorschriften van dit PRUP, enkel voor de perceelsafmetingen, de afmetingen en plaatsing van de bouwwerken en de gebruikte materialen. Geen afwijkingen inzake bestemming worden toegestaan. De afwijking mag evenmin leiden tot een toename van de maximale vloerterreinindex, en evenmin mag afgeweken worden van het aantal bouwlagen. De afwijking mag niet strijdig zijn met de goede ruimtelijke ordening.

### artikel 3: zone voor ambachtelijke bedrijven en grootschalige kleinhandel

KMO-K

#### 1. Bestemming:

De zone is bestemd voor de vestiging van grootschalige kleinhandelszaken (bestaande als nieuwe) en voor kleine en middelgrote ambachtelijke en be- en verwerkende bedrijven met een gebouwoppervlakte van min. 800 m<sup>2</sup> per (winkel)unit en max. 5.000 m<sup>2</sup> per gebouw, alsook voor

autoherstelplaatsen, benzinstations, car- of truckwash.

Bij verbouwing van bestaande kleinhandel zal de minimumnorm van 800 m<sup>2</sup> behaald moeten worden. Deze oppervlakenorm geldt niet voor de bestaande en vergunde KMO's, horeca of discotheken. Ook bij een verbouwing dienen zij deze oppervlakenorm niet te halen. Nieuwe inrichtingen dienen hier wel aan te voldoen

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals parkeerfaciliteiten, administratieve ruimten en sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, refter...) ... De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot maximum 40 % van de hoofdfunctie.

Opslag van schroot wordt beperkt toegestaan i.f.v. garages, autoverkoopsruimtes en de daaraan verbonden werkplaatsen. Dit dient voorzien te worden aan de achterkanten van de percelen, niet zichtbaar vanaf de Antwerpsesteenweg.

Voor de zone, aangeduid als sectoraal BPA Zonevreemde bedrijven, blijven de voorschriften uit dit sectoraal BPA van kracht.

Eén bedrijfswoning per kleinhandelsbedrijf, geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximaal volume van 1.000 m<sup>3</sup>, of 1.250 m<sup>3</sup> in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

Uitzondering hierop zijn de bestaande (vrijstaande) bedrijfswoningen. Indien deze niet als bedrijfswoning zijn vergund of (deels) in bufferzone gelegen zijn, zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – eveneens vergunbaar:

- instandhoudingswerken aan bestaande, vergunde, gebouwen of constructies;
- het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande, vergunde, woning binnen het bestaande bouwvolume;
- het verbouwen van bestaande, vergunde, woningen binnen het vergunde volume;
- het uitbreiden van bestaande, vergunde, woningen tot max. 1.000 m<sup>3</sup> en deze uitbreiding een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijft

en mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- (1) de woning is niet verkrot, of was niet verkrot en werd bewoond het jaar voorafgaand aan een vernieling of beschadiging door plotse ramp buiten de wil van de eigenaar;
- (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
- (3) het karakter en de verschijningsvorm van de woning blijft behouden of leidt tot een betere landschappelijke inpassing in de landelijke omgevingskarakteristieken;
- (4) de functie van de woning behouden blijft en het aantal woonegelegenheden in het gebouw of gebouwcomplex niet vermeerdert;
- (5) het bouwvolume van de herbouwde en/of uitgebreide woning beperkt wordt tot 1000 m<sup>3</sup> nuttige ruimte indien het bestaande bouwvolume meer bedroeg dan 1 000 m<sup>3</sup>;
- (6) ingeval van plotse ramp buiten de wil van de eigenaar gebeurt de aanvraag binnen het jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag.

Indien voor de betreffende woningen functiewijzigingen worden aangevraagd zijn de voorschriften van art. 3 van toepassing.

Industriële activiteiten, transport- en distributiebedrijven, shoppingcentra, loutere kantoorgebouwen, schroothandel of schrootverwerkingsbedrijven, storten van afval, intensieve veeteeltbedrijven, land- en tuinbouwactiviteiten, discotheken, geluidsproducerende recreatie (vb. karting, schietvereniging...), horeca-, motel- en congresaccommodaties zijn niet toegelaten.

**2. Inrichting:**

De bepalingen van art. 2 'zone voor grootschalige kleinhandel' zijn ook hier van kracht.

**3. Beheer:**

De bepalingen van art. 2 'zone voor grootschalige kleinhandel' zijn ook hier van kracht.

KH-KMO

**artikel 4: zone voor grootschalige kleinhandel, KMO en horeca****1. Bestemming:**

De zone is bestemd voor de vestiging van grootschalige kleinhandelszaken, bestaande horeca, bestaande discotheken, geluidsproducerende recreatieve bedrijven kleine en middelgrote ambachtelijke bedrijven met een gebouwoppervlakte van min. 800 m<sup>2</sup> per (winkel)unit en max. 5000 m<sup>2</sup> per gebouw, alsook voor autoherstelplaatsen, benzinstations, car- of truckwash.

De geluidsproducerende recreatieve bedrijven kunnen enkel plaatsvinden in de gebouwen, buiten de gebouwen worden deze niet toegelaten.

Bij verbouwing van bestaande kleinhandel zal de minimumnorm van 800 m<sup>2</sup> behaald moeten worden. Deze oppervlakenorm geldt niet voor de bestaande en vergunde KMO's, horeca of discotheken. Ook bij een verbouwing dienen zij deze oppervlakenorm niet te halen. Nieuwe inrichtingen dienen hier wel aan te voldoen. Geen nieuwe horeca is toegelaten.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals parkeerfaciliteiten, administratieve ruimten en sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, refter...) ... De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot maximum 40 % van de hoofdfunctie.

Eén bedrijfswoning per kleinhandelsbedrijf, geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximaal volume van 1.000 m<sup>3</sup>, of 1.250 m<sup>3</sup> in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

Uitzondering hierop zijn de bestaande (vrijstaande) bedrijfswoningen. Indien deze niet als bedrijfswoning zijn vergund of (deels) in bufferzone gelegen zijn, zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – eveneens vergunbaar:

- instandhoudingswerken aan bestaande, vergunde, gebouwen of constructies;
- het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande, vergunde, woning binnen het bestaande bouwvolume;
- het verbouwen van bestaande, vergunde, woningen binnen het vergunde volume;
- het uitbreiden van bestaande, vergunde, woningen tot max. 1.000 m<sup>3</sup> en deze uitbreiding een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijdt

en mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- (1) de woning is niet verkrot, of was niet verkrot en werd bewoond het jaar voorafgaand aan een vernieling of beschadiging door plotse ramp buiten de wil van de eigenaar;
- (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
- (3) het karakter en de verschijningsvorm van de woning blijft behouden of leidt tot een betere landschappelijke inpassing in de landelijke omgevingskarakteristieken;
- (4) de functie van de woning behouden blijft en het aantal woonegelegenheden in het gebouw of gebouwcomplex niet vermeerdert;
- (5) het bouwvolume van de herbouwde en/of uitgebreide woning beperkt wordt tot 1000 m<sup>3</sup> nuttige ruimte indien het bestaande bouwvolume meer bedroeg dan 1 000 m<sup>3</sup>;
- (6) ingeval van plotse ramp buiten de wil van de eigenaar gebeurt de aanvraag binnen het jaar na

de toekenning van het verzekeringsbedrag.

Indien voor de betreffende woningen functiewijzigingen worden aangevraagd zijn de voorschriften van art. 4 van toepassing.

Opslag van schroot wordt beperkt toegestaan i.f.v. garages, autoverkoopsruimtes en de daaraan verbonden werkplaatsen. Dit dient voorzien te worden aan de achterkanten van de percelen, niet zichtbaar vanaf de Antwerpsesteenweg.

De bepalingen van art. 3 'zone voor ambachtelijke bedrijven en grootschalige kleinhandel' zijn hier van kracht met betrekking tot nieuwe bedrijfswoningen en bestaande (vrijstaande) bedrijfswoningen al dan niet vergund als bedrijfswoning of (deels) in bufferzone gelegen. Indien voor de betreffende woningen functiewijzigingen worden aangevraagd zijn de voorschriften van art. 4 van toepassing.

Alle vormen van andere bedrijvigheid, loutere kantoorgebouwen, nieuwe horeca, schroothandel en schrootverwerking, storten van afval, intensieve veeteeltbedrijven, land- en tuinbouwactiviteiten, motel- en congresaccommodaties zijn niet toegelaten.

**2. Inrichting:**

De bepalingen van art. 2 'zone voor grootschalige kleinhandel' zijn ook hier van kracht.

**3. Beheer:**

De bepalingen van art. 2 'zone voor grootschalige kleinhandel' zijn ook hier van kracht.

**artikel 5: zone voor stedelijk wonen**

SW

**4. Bestemming:**

Het gebied is bestemd voor stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.

Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan: buurtwinkels met een max. opp.van 250 m<sup>2</sup>, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaarvervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Louter kantoorfuncties zijn niet toegelaten, wel kleinschalige (thuis)kantoren als onderdeel van de woonfunctie.

**5. Inrichting:**

De voorschriften wat betreft bestemming en inrichting in bestaande niet-vervallen goedgekeurde verkavelingen blijven behouden.

Elke andere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- inplanting t.o.v. de aanpalende bebouwing (bezonning, privacy,...);
- de economische leefbaarheid bij eventuele uitbreiding bestaande bedrijven.
- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;
- vormgeving en beeldkwaliteit;
- integratie in de omgeving;
- aard en hoeveelheid van verharding.

Hierbij wordt gestreefd naar een kwalitatieve ontwikkeling tot een architectonisch en stedenbouwkundig geheel in verenigbaarheid met de omgeving.

De niet-bebouwde perceelsdelen worden beschouwd als groenzones voor tuinaanleg. De verharding van niet bebouwde perceelsdelen op privaat terrein moet worden beperkt tot opritten, paden, terrassen, private parking, e.d.. Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt, bv. door het gebruik van waterdoorlatende materialen.

In functie van duurzaam waterbeheer dient de sectorale regelgeving terzake toegepast.

De niet-bebouwde perceelsdelen worden beschouwd als groenzones voor tuinaanleg. De verharding van niet bebouwde perceelsdelen op privaat terrein moet worden beperkt tot opritten, paden, terrassen, private parking, e.d.. Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt, bv. door het gebruik van waterdoorlatende materialen.

#### artikel 6: zone voor residentieel wonen

**RW**

##### 1. Bestemming:

Het gebied is bestemd voor residentieel wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen (< 100m<sup>2</sup>).

Onder aan het wonen verwante voorzieningen, < 100m<sup>2</sup>, wordt enkel verstaan:

- alle vergunningsvrije functiewijzigingen tot 100 m<sup>2</sup> te integreren in de woning.

##### 2. Inrichting:

De voorschriften wat betreft bestemming en inrichting in bestaande niet-vervallen goedgekeurde verkavelingen blijven behouden.

Elke andere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- inplanting t.o.v. de aanpalende bebouwing (bezonning, privacy,...);
- de economische leefbaarheid bij eventuele uitbreiding bestaande bedrijven;
- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;
- vormgeving en beeldkwaliteit;
- integratie in de omgeving;
- aard en hoeveelheid van verharding.

Hierbij wordt gestreefd naar een kwalitatieve ontwikkeling tot een architectonisch en stedenbouwkundig geheel in verenigbaarheid met de omgeving.

Minimaal volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- bouwen in tweede lijn is niet toegestaan

De niet-bebouwde perceelsdelen worden beschouwd als groenzones voor tuinaanleg. De verharding van niet bebouwde perceelsdelen op privaat terrein moet worden beperkt tot opritten, paden, terrassen, private parking, e.d.. Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt, bv. door het gebruik van waterdoorlatende materialen.

Ten aanzien van overstromingsrisico dient de sectorale regelgeving terzake toegepast.

##### 3. Beheer:

Bestaande kleinhandelszaken kunnen onder hun huidige vorm verder uitgebaut worden. Bij stopzetting van de huidige activiteiten kan er nieuwe kleinhandelsactiviteiten uitgebaut worden. De huidige gebouwen kunnen niet uitgebreid worden. Bij afbraak van de huidige handelszaak is enkel het oprichten van woningen mogelijk.

#### artikel 7: zone voor recreatie

##### 4. Bestemming:

De zone is hoofdzakelijk bestemd voor dagrecreatie.

##### 5. Inrichting:

Gebouwen, verhardingen en afsluitingen in functie van het uitoefenen van sporten of er aan verwant (bv. cafetaria, parking,...) zijn toegelaten.

**B**

#### artikel 8: zone voor buffer

##### 1. Bestemming:

De zone is bestemd voor de aanleg van een groenscherm ten aanzien van het achterliggende open landschap of ten aanzien van het aangrenzende woongebied.

Nevenbestemming: maatregelen in functie van het integraal waterbeheer, recreatieve routes...

Aan bestaande vergunde constructies (deels) gelegen in de bufferzone kunnen instandhoudingswerken uitgevoerd worden. Uitbreidingen en herbouw van de constructie kunnen enkel in de geëigende zone.

##### 2. Inrichting:

De bufferzone wordt aangelegd en onderhouden als een houtkant (bomen in combinatie met struiken). De buffer wordt aangelegd met streekeigen beplanting zoals opgenomen in de beplantingslijst in bijlage.

In de buffer kunnen maatregelen geïntegreerd worden in het kader van het integraal waterbeheer van het bedrijventerrein of de kleinhandelzone.

In de buffer ten noorden van het regionaal bedrijventerrein kan er een recreatieve route worden aangelegd.

##### 3. Beheer:

De realisatie van de buffers rond het regionaal bedrijventerrein gebeuren minstens gelijktijdig met het begin van uitvoeren van de eerste werken en handelingen op dit deel van het gebied waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

De realisatie van de buffer achter de KMO-K zone, ten zuiden van de Antwerpsesteenweg wordt gekoppeld aan het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

#### artikel 9: zone voor openbare wegenis

##### 4. Bestemming:

De zone voor openbare wegenis is bestemd voor alle vormen van verkeer, met uitzondering van waterwegen en spoorwegen.

##### 5. Inrichting:

De rooilijnenbreedte van de openbare wegen bedraagt minimum 15 meter uitgezonderd de toegangsweg voor het bereiken van de garages en tuinen van de bewoners van Plaslaar. Deze bedraagt max. 7m (op maat van het erftoegangsverkeer).

##### 6. Beheer:

Na de aanleg van de ontsluiting naar de ring (R16) dienen de huidige ontsluitingen naar de Antwerpsesteenweg omgevormd te worden tot secundaire ontsluitingen die enkel in functie van calamiteiten worden gebruikt.

#### artikel 10: zone voor langzaam verkeer

##### 1. Bestemming:

De zone voor langzaam verkeer is bestemd voor fiets- en voetgangers.

De zone voor langzaam verkeer mag ook gebruikt worden voor de aanleg van nutsleidingen.

##### 2. Inrichting:

De rooilijnenbreedte van de langzaam verkeerswegen bedraagt minimum 5 meter.



 **artikel 11: te realiseren ontsluitingsweg voor regionaal bedrijventerrein****1. Bestemming:**

in overdruk De gestreepte lijn op het plan geeft aan dat er bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein een ontsluitingsweg dient aangelegd te worden tussen de twee zones voor openbare wegen (art. 9). De aangelegde weg dient de gestreepte lijn niet te volgen, maar zal in functie van een rooilijnplan, verkaveling of stedenbouwkundige vergunning definitief vastgelegd worden.

**2. Inrichting:**

De rooilijnbreedte van de ontsluitingsweg dient minimaal 15 meter te bedragen.

Het profiel van de weg omvat minstens een 2 x 1 profiel. Voor het langzaam verkeer kan geselecteerd worden voor een enkelrichtingsfietspad van 1,50 m breed aan weerszijden van de weg of voor een dubbelrichtingsfietspad van 2,50 m breed aan één zijde van de weg. Het fietspad dient minstens 20 cm hoger gelegen te zijn dan de weg voor personen- en vrachtwagens en wordt gescheiden van de weg door een onverharde scheidingszone van 0,75 m.

**3. Beheer:**


De realisatie van de ontsluitingsweg gebeurt minstens gelijktijdig met het begin van uitvoeren van de eerste werken en handelingen op dit deel van het gebied waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

 **artikel 12: te realiseren langzaam verkeersverbinding****1. Bestemming:**

in overdruk De gebogen lijnen op het plan geven aan dat er, tussen de Antwerpsesteenweg en de ontsluitingsweg van het regionaal bedrijventerrein, langzaam verkeersverbindingen dienen aangelegd te worden voor fietsers en voetgangers in relatie tot de haltes van het openbaar vervoer en de fietspaden langs de Antwerpsesteenweg. De aangelegde weg dient de gebogen lijn niet te volgen, maar zal in functie van een rooilijnplan, verkaveling of stedenbouwkundige vergunning definitief vastgelegd worden.

**2. Inrichting:**

De rooilijnbreedte van de langzaam verkeersverbindingen bedraagt minimaal 5 meter

 **artikel 13: hoogspanningsleiding**

in overdruk Indien werken plaatsvinden in de nabijheid of onderliggend aan de bestaande hoogspanningsleidingen, dient bij de netwerkbeheerder een niet-bindend advies aangevraagd te worden. Eigen wettelijke veiligheidsmaatregelen zijn aanwezig bij de netwerkbeheerder omtrent te respecteren veiligheidsafstanden, e.d.

**BIJLAGE STREEKEIGEN BEPLANTINGEN****Naaldhoutsoorten**

Pinus Sylvestris (b)  
Taxus baccate (s)  
Juniperus communis (s)

grove den  
gewone taxus  
gewone jeneverbes

**Loofhoutsoorten**

Acer campestre (b)  
Acer platanoides (b)  
Acer pseudoplatanus (b)  
Aesculus hippocastanum (b)  
Alnus glutinosa (b)  
Alnus incana

veldesdoorn od Spaanse aak  
Noorse esdoorn  
gewone esdoorn  
witte paardekastanje  
zwarte els  
grauwe els

Amellanchier lamarckii (s-b) -syn. *A. canadensis*, *A. laevis*

Amerikaans of Canadees krenteboompje

Betula pendula (b) -syn. *B. verrucosa*, *B. alba*

ruwe berk of witte berk

Betula pubescens (b) -syn. *Buddleia variabilis*

zachte berk

Carpinus betulus (s-b)

haagbeuk – gewone of Europese

Cornus mas (s)

gele kornoelje

Cornus sanguinea (s) -syn. *Thelycrania sanguinea*

rode kornoelje

Corylus avellana (s)

hazelaar

Crataegus laevigata (s)

tweestijlige meidoorn

Crataegus monogyna (s)

eenstijlige meidoorn

Cytisus scoparius (s)

bezembrem

Euonymus europaeus (s)

kardinaalsmuts

Fagus sylvatica (b)

beuk

Frangula alnus (s) -syn. *Rhamus frangula*

sporkehout

Fraxinus exelsior (s-b)

gewone es

Genista tinetoria (s)

verfbrem

Genista anglica (s)

stekelbrem

Ilex aquifolium (s)

gewone hulst

Juglans regia (b)

okkernoot

Ligustrum vulgare (s)

gewone liguster

Lonicera periclyminum (s)

wilde kamerfolie

Lonicera caprifolium (s)

gewone kamerfolie

Lonicera xylosteum (s)

rode kamerfolie

Malus sylvestris (b) -syn. *M. communis*, *Pyrus malus*

wilde appel

Myrica gale (s)

gewone gagel

Platanus acerifolia (b)

Westerse plantaan

Populus alba (b)

witte abeel

Populus canescens (b)

grauwe abeel

Populus nigra (b)

zwarte populier

Populus tremula (b)

ratelpopulier of esp

Prunus avium (s) -syn. *Cerasus avium*

zoete kers / wilde kers

Prunus padus (s)

vogelkers

Prunus spinosa (s)

sleedoorn / zwarte doorn

Quercus petraea (b) -syn. *Q. sessilis*, *Q. sessiliflora*

wintereik

Quercus robur (b) -syn. *Q. pendunculata*

zomereik

Rhamnus catharticus (s)

wegedoorn

Rhamus frangula (s)

gewone vuilboom

Ribes rubrum (s)\* -syn. *R. vulgare*, *R. sylvestre*

aalbes

Robinia pseudoacacia (b)\*

acacia of gewone robinia

Rosa arvensis (s)

akkerroos

Rosa canina (s)

-syn. *R. sepium*

hondsroos

Rosa rubignosa (s)

-syn. *R. eglantheria*

egelantier

Ribes nigrum (s)

zwarte bes

Ribes uva-crispa (s)

-syn. *R. grossularia*

gewone kruisbes

Rubus idaeus (s)

framboos

Rubus caesius (s)

dauwbraam / duinbraam

Ribes alpinum (s)

alpenbes

Salix pentandra (s)

laurierwilg

Salix alba (s-b)

schietwilg

Salix atrocinerea (s) -syn. *S. acuminata*

rosse wilg

Salix aurita (s)

geoorde wilg

Salix caprea (s)

waterwilg / boswilg

Salix cineria (s)

grauwe wilg

Salix fragilis (s)

kraakwilg

Salix purpurea (s)

bittere wilg

Salix reprens (s)

kruipwilg

Salix triandra (s)

-syn. *S. amygdalina*

amandelwilg

Salix viminalis (s)

katwilg

Sambucus nigra (s)

gewone vlier

Sarothamnus scoparius (s)

-syn. *Cytisus scoparius*

brem

Sorbus aucuparia (s)

-syn. *Symphoricarpus racemosus*

*Symphoricarpus rivularis* gewone lijsterbes

Tilia cordata (b)

-syn. *T. parvifolia*, *T. ulmifolia*

winterlinde / kleinbladige linde

Tilia platyphyllos (b)

zomerlinde / grootbladige linde

Tilia vulgaris (b)

-syn. *T. X intermedia*, *T. europaea*

*T. platyphyllos* Hollandse linde

Ulex europaeus

gaspeldoorn

Ulmus glabra

ruwe iep

Ulmus minor

-syn. *U. scabra*, *U. montana*

*U. campestris*, *U. vulgaris*

*U. carpinifolia* gewone iep / gladde iep / veldiep

Vaccinium myrtillus (s)

gewone bes

Viburnum opulus (s)

Gelderse roos

(s) struik

(b) boom

\* bomen en/of struiken die reeds lang geleden werden ingevoerd en ingeburgerd zijn