

HERENTALS – LAARSTRAAT

VOORSCHRIFTEN IN FUNCTIE VAN HET INRICHTINGSPLAN EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Bestemming

Het lokaal bedrijventerrein Laarstraat is bestemd voor bedrijven van lokaal en kleinschalig regionaal belang met een van de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag, verwerking van goederen en daaraan gerelateerde activiteiten.

Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een lokaal bedrijventerrein zijn toegelaten.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- autonome kleinhandel (louter detailhandel);
- autonome kantoren;
- agrarische productie.

Een beperkte oppervlakte per bedrijf voor kantoren en toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven is toegelaten, voor zover deze oppervlakte maximaal 30 % van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte bedraagt.

Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel (of bedrijfswoning) zijn toegelaten voor zover ze geïntegreerd zijn in het hoofdgebouw en de vloeroppervlakte (exclusief buitenruimten) maximum 200 m² bedraagt en het volume maximum 1.000m³. In functie van een duurzaam ruimtegebruik en het streven naar bouwen in meerdere lagen dient deze huisvesting ongelijkvloers te worden voorzien.

Representatieve functies evenals de bedrijfswoning worden ingericht aan kant van de openbare weg.

Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten in zoverre de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in het bedrijf) aanvaardbaar zijn. Over de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning wordt voor de beoordeling hiervan het advies ingewonnen van de betrokken dienst voor veiligheidsrapportering van de voor het Leefmilieu bevoegde administratie van de Vlaamse Gemeenschap. De adviesvraag wordt behandeld volgens de bepalingen van de wetgeving ruimtelijke ordening over gelijkaardige niet bindende adviesvragen.

Inrichting

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet getuigen van:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel en afwerking van de bedrijfsgebouwen;
- duurzaamheid en doordachte inzet van hernieuwbare energie.

Alle werken en handelingen op het perceel moeten tevens voldoen aan onderstaande inrichtingsprincipes.

Percelering

- De oppervlakte van een bedrijfsperceel bedraagt maximaal 0,3 ha. Een restperceel kan deze oppervlakte in beperkte mate overschrijden.

Perceelsbezetting

- Per bedrijf moet minstens $\frac{2}{3}$ ^{de} van de bebouwbare oppervlakte benut worden door gebouwen, installaties of functionele verhardingen. Parkings voor personenwagens worden niet tot de effectief bebouwde oppervlakte gerekend.

Bebouwingswijze

- Gebouwen worden opgericht in gesloten bebouwing, behoudens de 2 hoekpercelen met gekoppelde bebouwing.

Plaatsing van de gebouwen

- De afstand van de bebouwing tot de rooilijn bedraagt minstens 10 m, behoudens volgende uitzonderingen:
 - geveldelen met poorten: minimum 15 m;
 - geveldelen met laad- en loskades: minimum 25 m.
- De afstand van de bebouwing tot de gemeenschappelijke brandweg op privaat domein bedraagt minimum 1 m.



Figuur 1: toelichting bij minimale perceelsbezetting en de voornaamste afstandsregels voor de plaatsing van de gebouwen

Afmetingen van de gebouwen

- De breedte van de gebouwen bedraagt minimum 15 m.
- De bouwhoogte bedraagt minimum 8 m en maximum 12 m.
- Het hoogteverschil tussen tegen elkaar aangebouwde gebouwen bedraagt maximum 3 m op de gemeenschappelijke perceelsgrens.

Dakvorm

- De dakhelling is kleiner dan 15°.

Functionele invulling

- Representatieve functies evenals de bedrijfswoning worden ingericht aan de kant van de openbare weg.

Architectuur en materiaalgebruik

- Door materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving moet worden gestreefd naar een hedendaagse, kwalitatieve architectuur. Voor alle van buitenaf zichtbaar blijvende gevelmaterialen en dakbedekkingen geldt dat het geheel harmonisch en esthetisch dient te worden samengesteld. Golfplaten, betonblokken die niet als gevelafwerking kunnen worden gebruikt, boogloodsen enz. zijn niet toegelaten. De representatieve bedrijfsruimte zijn herkenbaar door het materiaal- en kleurgebruik, verhoudingen van gevelopeningen en gebruik van sculpturale gevel- en dakelementen. Technische installaties worden geïntegreerd in of op de bedrijfsgebouwen en zijn niet zichtbaar vanaf het openbaar domein. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moeten ze worden weergegeven op plan. Het materiaalgebruik wordt omstandig gemotiveerd in de toelichtingsnota bij de vergunningsaanvraag.
- Gevels en geveldelen zichtbaar vanaf het openbaar domein moeten op een kwaliteitsvolle en architecturaal verantwoorde wijze worden afgewerkt.
- De gevels van het hoofdbedrijfsgebouw (i.e. het niet-representatieve gedeelte van de bedrijfsbebouwing) mogen uitsluitend gerealiseerd worden in grijze tot lichtgrijze materialen. Voor het gedeelte met de representatieve bedrijfsruimten is de kleur- en materiaalkeuze vrij.
- De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.
- Muurdelen van scheidingsmuren waar niet tegen aangebouwd wordt door de buur, moeten worden afgewerkt door de eigenaar van het af te werken gedeelte. Deze dienen afgewerkt te zijn ten laatste 1 jaar nadat het aanpalende gebouw winddicht is. Muurdelen van scheidingsmuren die ten gevolge van een verbouwing vrij komen te liggen, moeten worden afgewerkt door degene die de verbouwing uitvoert. Deze dienen afgewerkt te zijn uiterlijk één jaar na aanvang van de werken. De afwerking van de betreffende muurdelen dient in elk geval steeds te gebeuren in eenzelfde materiaalgebruik als toegepast voor de overige delen van het af te werken gebouw.

Voortuinzone

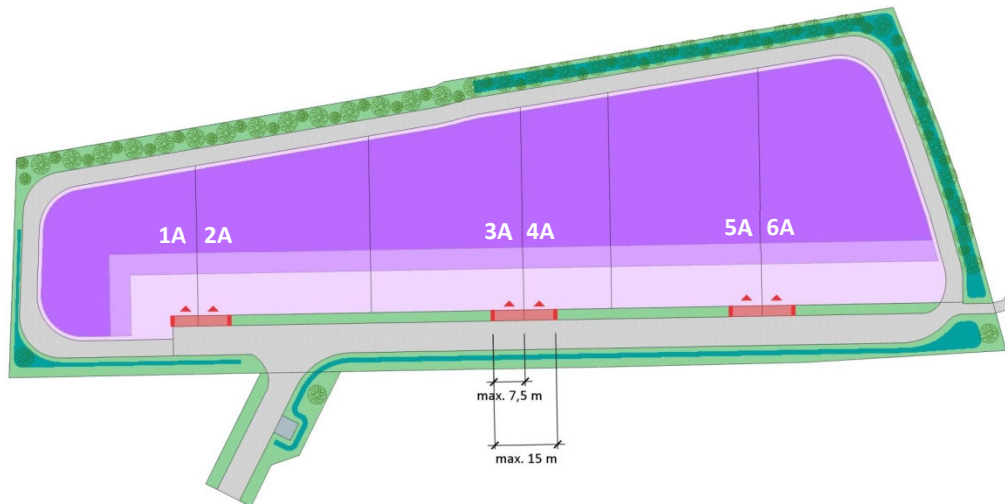
- De onbebouwde zone tussen de voorgevellijn en het openbaar domein moet worden ingericht als een kwaliteitsvolle en representatieve voortuinzone met toegang tot de bedrijven, (gedeelte) parkeervoorzieningen, groenaanleg en/of voorzieningen in functie van de waterhuishouding (zie figuur 5 t.e.m. 7).
- Minimum 10 % van de zone tussen de voorgevel en de rooilijn dient per perceel verplicht beplant te worden.
- De groenzone zal onmiddellijk na het bouwen van het gebouwencomplex aangelegd en beplant worden op basis van een gedetailleerd beplantingsplan dat toegevoegd wordt bij de vergunningsaanvraag.
- De beplantingen worden op een zo landschappelijk en natuurlijk mogelijke wijze uitgevoerd met een streekeigen onderhoudsarme beplanting.

Ontsluiting bedrijfspercelen

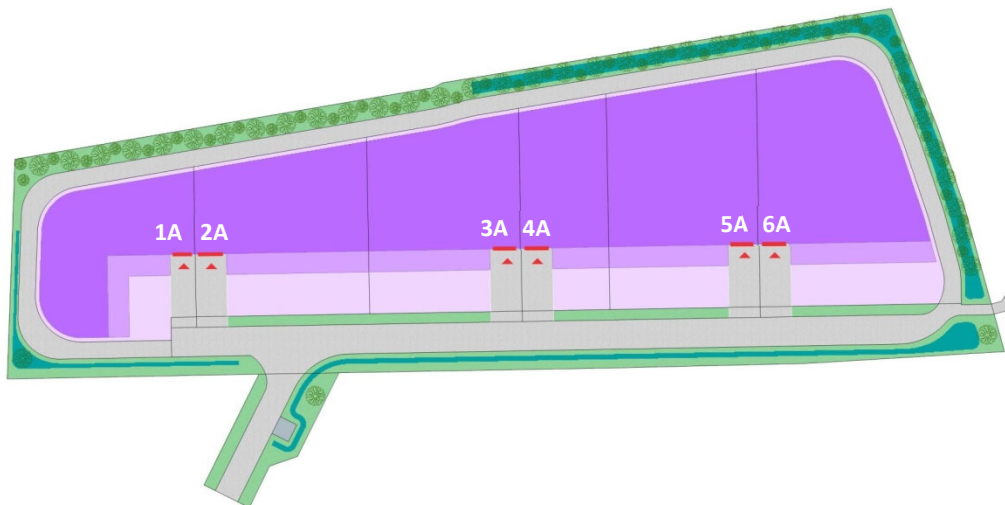
- Per bedrijfsp perceel is één toegang voor gemotoriseerd verkeer toegestaan. De toegang wordt voorzien tegen de zijdelingse perceelsgrens en wordt gekoppeld met dat van een aanpalend perceel over de gehele diepte van de voortuinzone. De breedte van de toegang bedraagt per bedrijfsp perceel maximum 7,5 m (in totaal 15 m bij gekoppelde toegang). De toegang/oprit wordt in waterdoorlatend beton verhard op eenzelfde wijze als de rijweg van het openbaar domein (zie Figuur 4 voor opbouw verharding).

Volgende bedrijfspercelen dienen hun toegangen voor gemotoriseerd verkeer te bundelen (zie ook Figuur 2 en Figuur 3):

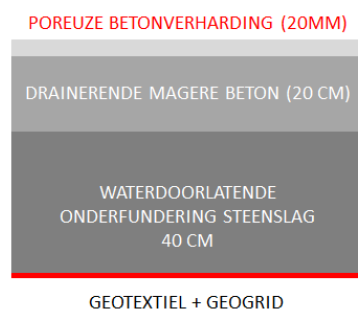
- percelen 1A en 2A;
- percelen 3A en 4A;
- percelen 5A en 6A.
- Brandwegen mogen gebruikt worden in functie van een secundaire ontsluiting tot de bedrijfspercelen.



Figuur 2: Bundeling toegangen tot de bedrijfspercelen en maximale breedte



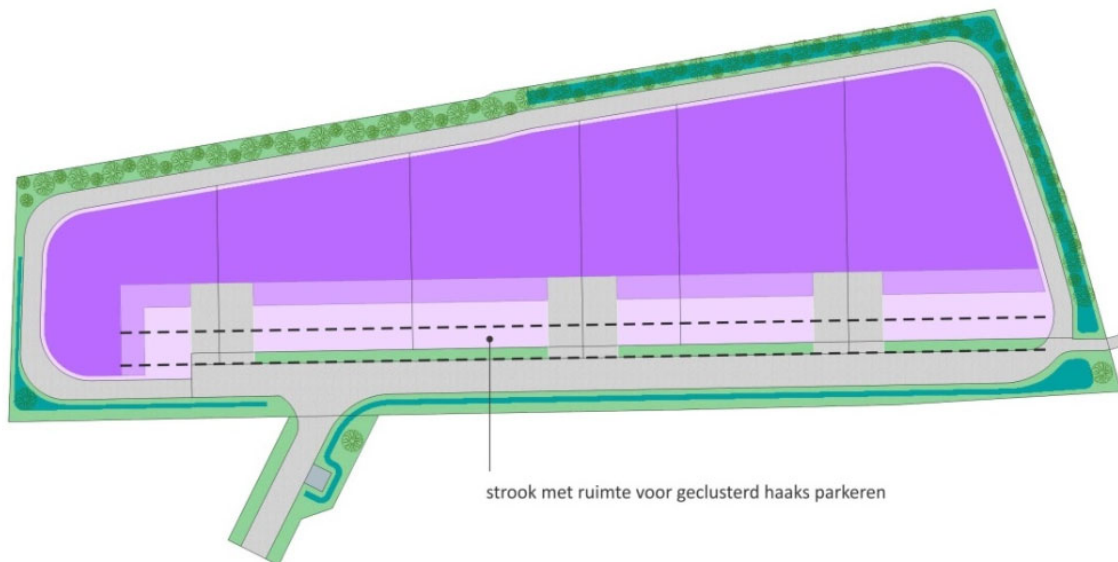
Figuur 3: Bundeling toegang/oprit over de volledige diepte van de voortuinzone



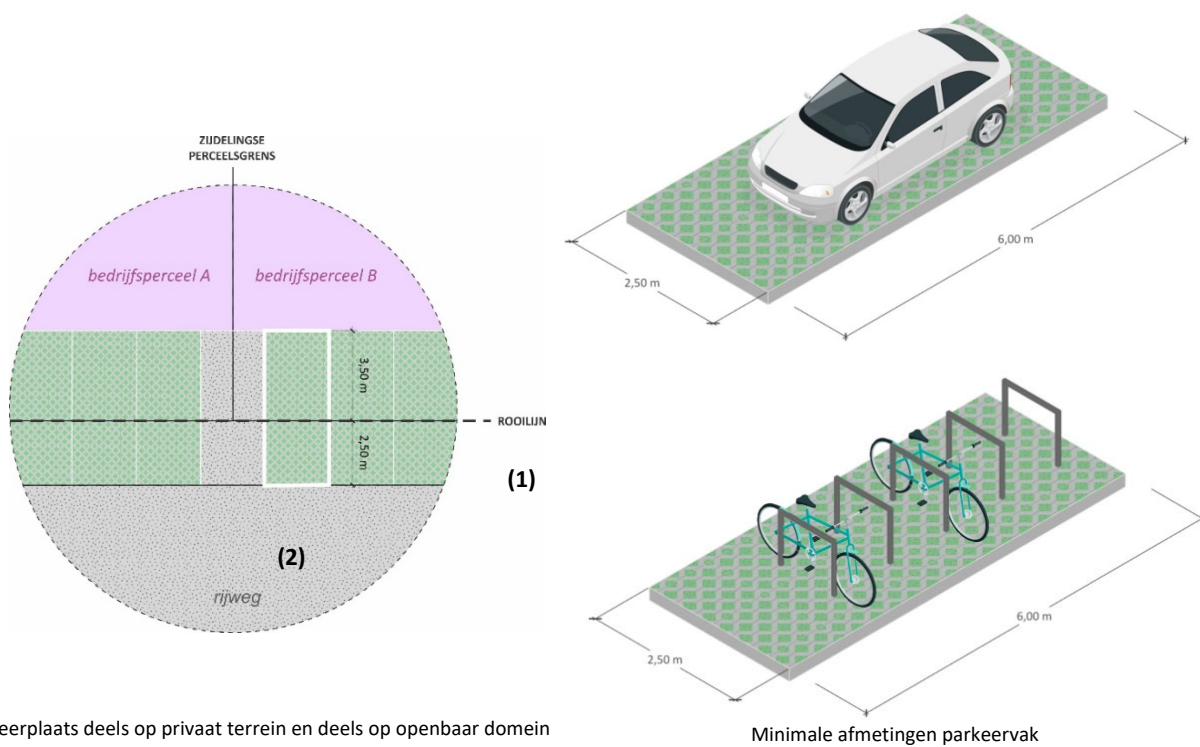
Figuur 4: Materialisatie toegang/oprit - opbouw van de waterdoorlatende betonverharding

Parkeren

- Elk bedrijf moet de parkeerbehoefte voor werknemers en bezoekers opvangen op eigen terrein. Het parkeeraanbod wordt afgestemd op de aard en schaal van de activiteiten, zowel voor personenwagens als voor fietsers.
- Het parkeren van personenwagens wordt ingericht in de vorm van gebundelde parkeerclusters in de voortuinzone. De inrichting gebeurt volgens onderstaande bepalingen:
 - De parkeerclusters worden ingericht in een strook die rechtstreeks grenst aan de openbare rijweg (zie Figuur 5). Deze strook situeert zich deels op openbaar domein en deels op privaat terrein, en heeft een diepte van 6 m (2,5 m voor de rooilijn en 3,5 m achter de rooilijn).
 - De parkeerplaatsen voor auto's dienen in deze strook haaks op de weg aangelegd te worden. Een parkeerplaats is minstens 2,5 m breed en 6 m diep en wordt aangelegd in grasdallen, waarbij het type grasdal maximaal wordt afgestemd op de reeds vergunde en/of aangelegde grasdallen.
 - In de strook kunnen naast parkeerplaatsen voor auto's ook onoverdekte fietsstalplaatsen worden voorzien.
 - De parkeerclusters worden met groenaanplantingen aangekleed (zie ook Figuur 7):
 - De parkeercluster wordt minimaal langs de kant van de gebouwen omzoomd met een haagstructuur die 0,5 m breed is.
 - Tenminste om de 4 parkeerplaatsen dient een plantvak met hoogstam ingericht te worden. Bijkomend dient telkens langs een laad- en loszone ook een plantvak met hoogstam voorzien te worden. Het plantvak heeft dezelfde minimale afmetingen als een parkeerplaats (minimum 2,5m x 6m).
- Indien de voortuinstrook onvoldoende ruimte biedt om het benodigde aantal parkeerplaatsen voor personenwagens te realiseren, dan kan aanvullend ook elders op het bedrijfsperceel hiervoor ruimte worden voorzien (bijv. aan de achterzijde van het perceel, waarbij de parkeerplaatsen ontsloten kunnen worden via de brandweg).
- Het parkeren van bedrijfsvoertuigen andere dan personenwagens wordt ingericht achter de voorgevelbouwlijn en mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

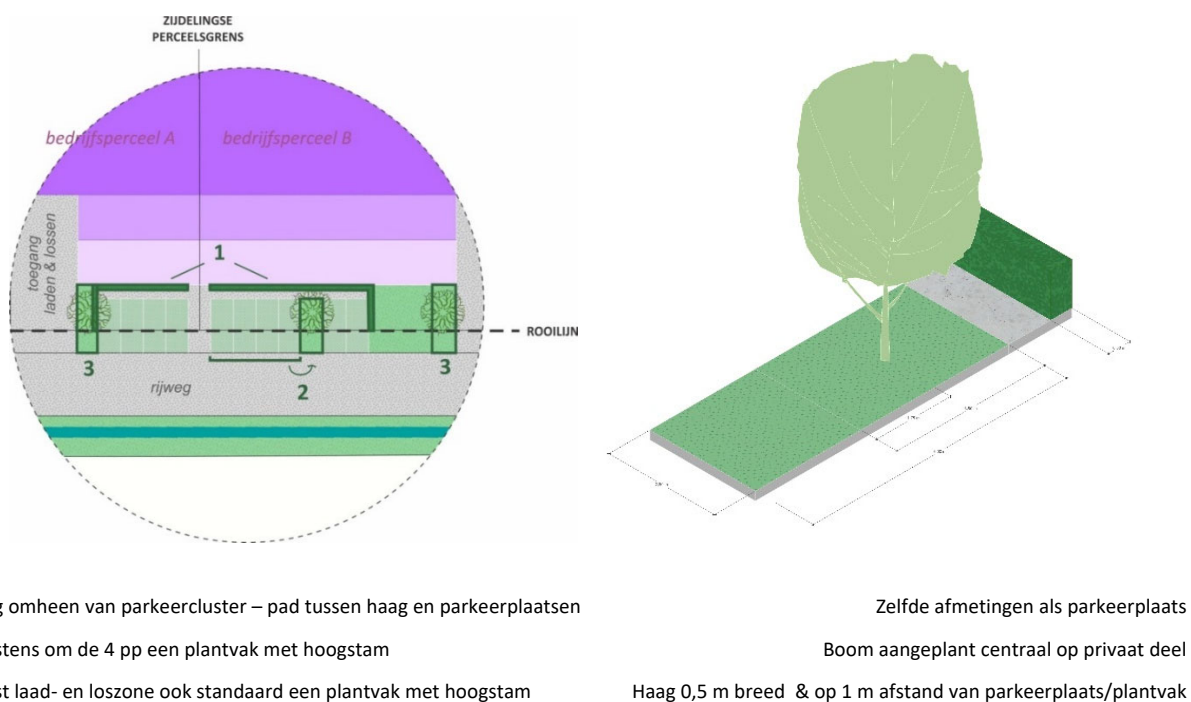


Figuur 5: Strook voor inrichting van gebundelde parkeerclusters



- (1) Parkeerplaats deels op privaat terrein en deels op openbaar domein
- (2) Afstand tot zijdelingse perceelsgrens i.f.v. toegang voetgangers/fietsers

Figuur 6: Inplanting en minimale afmetingen parkeervak



Figuur 7: Spelregels i.f.v. groene omkadering parkeerclusters

Buitenopslag

- Buitenopslag is niet toegestaan in de voortuinzone en moet onttrokken worden het uit (omliggende) straatbeeld.

Erfscheidingsen

- Enkel draad- of hekwerk en/of levende hagen van maximum 3 m hoog zijn toegestaan als erfscheiding.
- Erfscheidingsen zijn niet toegestaan in de voortuinzone.

Publiciteit

- Publiciteit is enkel toegestaan op gevels aan de kant van het openbaar domein. De publiciteit moet op kwalitatieve wijze geïntegreerd worden in de gevelcompositie en/of in de buiteninrichting, en moet ondergeschikt zijn in het totaalbeeld. Publiciteit voor derden is niet toegestaan.
- Verlichting van publiciteit is enkel toegestaan met neerwaarts gerichte, niet-knipperende lichtbronnen. Publiciteit in de vorm van lichtreclame is niet toegestaan.

Integraal waterbeheer

- De afvoer van overtollig hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel.
- Er is geen mogelijkheid voor het afvoeren van regenwater via de riolering. Dit dient ter plaatse opgevangen, hergebruikt en gebufferd/ geïnfiltreerd te worden. De delen van de voortuinzone die niet verhard zijn of functioneel benut worden, worden maximaal groen ingericht met waar mogelijk ruimte voor opvang en infiltratie van hemelwater.
- Inzake hemelwaterbeheer geldt volgende volgorde van prioriteit:
 - Hemelwater dient maximaal hergebruikt te worden;
 - Hemelwater dat niet hergebruikt kan worden, dient maximaal ter plaatse te infiltreren;
 - Hemelwater dat uitzonderlijk niet kan infiltreren, dient te worden gebufferd met vertraagde afvoer naar oppervlaktewater of een openbare RWA.
- Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer; dimensionering van afvoerdebieten moet afgestemd zijn op de ontvangende waterloop en dit conform eventueel advies van de waterbeheerder. Bij dimensionering van de buffercapaciteit moeten zowel runoff als gevolg van nieuwe verharding als eventueel verlies aan bestaand waterbergend vermogen in rekening gebracht worden. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden in functie van de effectiviteit van de bufferende werking.
- Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen genomen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlakte- en grondwater te vermijden.
- Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden.