



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET
PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN "ANTWERPSESTEENWEG
TE LIER" VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING EN
RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 45 §4, vierde lid;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van respectievelijk 17 december 1997 en 19 maart 2004;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering;

Gelet op het koninklijk besluit van 3 oktober 1979 houdende vaststelling van het gewestplan Antwerpen en latere wijzigingen;

Gelet op het Ministerieel Besluit van 10 juli 2001 houdende de goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op de plenaire vergadering van 21 juni 2005 omtrent het voorontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Antwerpsesteenweg te Lier";

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 24 mei 2006 houdende definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Antwerpsesteenweg te Lier";

Overwegende de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek, met name van 10 oktober 2005 tot en met 8 december 2005;

Overwegende de tijdens het openbaar onderzoek ingediende adviezen en bezwaarschriften;

Overwegende het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen en de bijhorende bezwaarschriftweering van 24 februari 2006;

Overwegende dat, naar aanleiding van de bezwaren en adviezen en het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening, een beperkt aantal aanpassingen aan het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Antwerpsesteenweg te Lier" zijn aangebracht door de provincieraad van Antwerpen; dat deze aanpassingen voldoende gemotiveerd worden in het goedkeuringsbesluit van 24 mei 2006;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Antwerpsesteenweg te Lier" voldoet aan de decretale vormvereisten van artikel 38 §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;

Overwegende dat Lier geselecteerd is als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; dat in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en in uitvoering van de opties in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen een planningsproces is gevoerd door de provincie Antwerpen voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Lier; dat tijdens dit proces een ruimtelijke visie is uitgewerkt voor het stedelijk gebied Lier en verschillende acties zijn geformuleerd; dat de afbakeningslijn en een aantal prioritaire acties zijn vertaald in de opmaak van zes provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen;

Overwegende dat de afbakeningslijn en de verschillende actiegebieden binnen het stedelijk gebied van Lier in verschillende provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn opgenomen; dat het verband tussen deze verschillende ruimtelijke uitvoeringsplannen is bewaard door het gelijktijdig doorlopen van de goedkeuringsprocedure;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Antwerpsesteenweg te Lier" voorziet in de uitbreiding van een regionaal bedrijventerrein; dat in dit plangebied een deel van de taakstelling naar bedrijvigheid wordt gerealiseerd; dat in dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan tegelijkertijd bestemmings- en inrichtingsvoorschriften voor het bestaande kleinhandelslint worden opgenomen;

Overwegende dat de watertoets overeenkomstig artikel 8 van het decreet Integraal Waterbeleid is onderzocht voor elk provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan; dat het plangebied in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Antwerpsesteenweg te Lier" niet gelegen is in recent overstroomd gebied of risicozone voor overstroming; dat de uitbouw van een regionaal bedrijventerrein wel een aanzienlijke verhoging van de verharding betekent en dat bijgevolg een aantal maatregelen met betrekking tot de afvoer van het hemel- en afvalwater zijn opgenomen;

Overwegende dat voor het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Antwerpsesteenweg te Lier" een passende beoordeling is gemaakt; dat is aangetoond dat de effecten op de habitatrictlijngebieden zo goed als onbestaande zijn;

BESLUIT

Enig artikel. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Antwerpsesteenweg te Lier", bestaande uit een plan van de feitelijke toestand, een plan van de juridische toestand, een verordend grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften wordt goedgekeurd.

Brussel,

28 JUL 2006

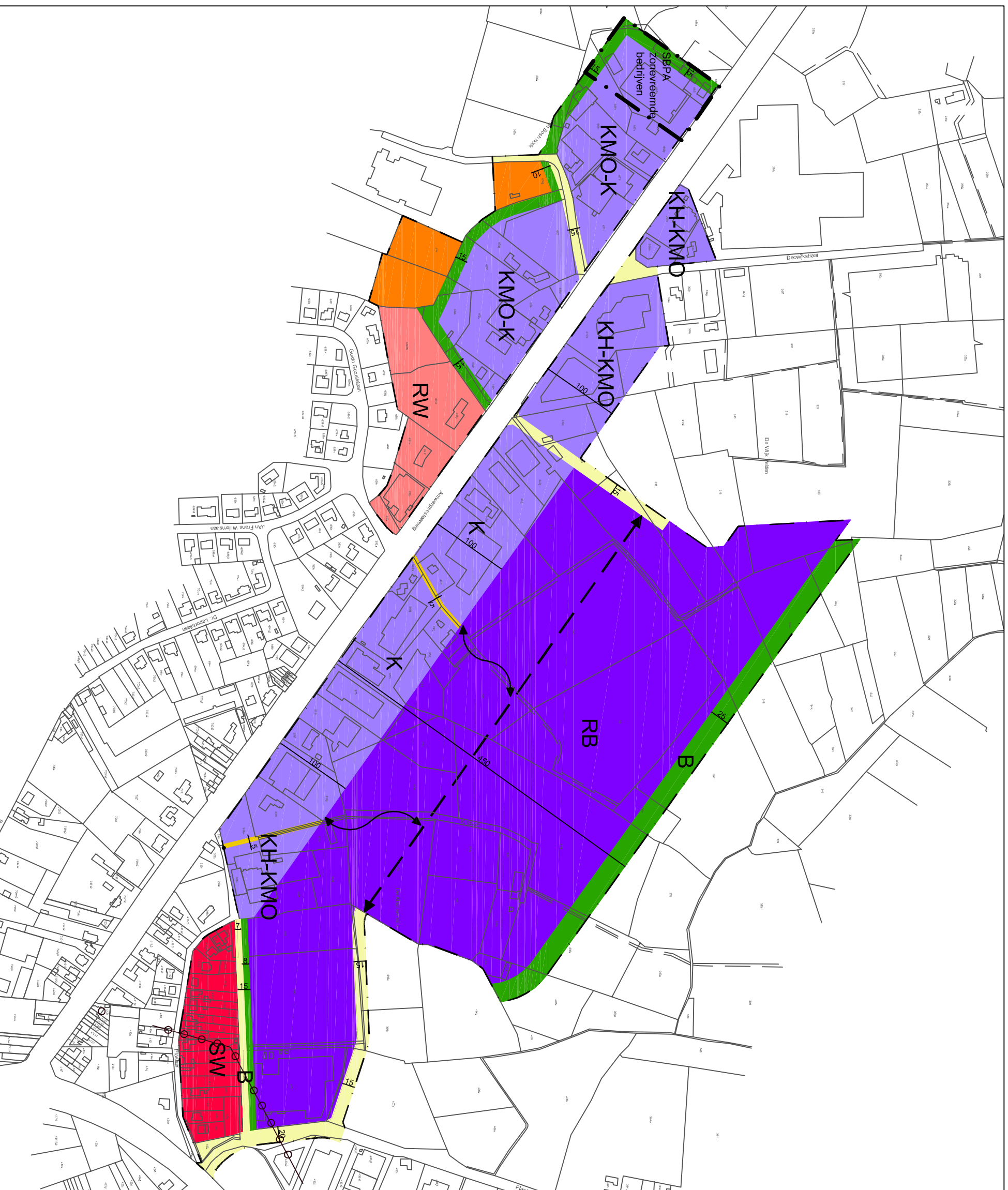
De Vlaamse minister van Financiën, Begroting en
Ruimtelijke Ordening



Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

Karolien Steppe
medewerker



Legende:

- RUP-grens
- Antwerpsesteenweg
- SBPA zonevrije zone
- bedrijven
- art 1 RB zone voor regionaal bedrijventerrein
- art 2 K zone voor grootschalige kleinhandel
- art 3 KMO-K zone voor ambachtelijke bedrijven en grootschalige kleinhandel
- art 4 KH-KMO zone voor grootschalige kleinhandel, KMO en horeca
- art 5 SW zone voor stedelijk wonen
- art 6 RW zone voor residentieel wonen
- art 7 zone voor recreatie
- art 8 B zone voor buffer
- art 9 zone voor openbare wegenis
- art 10 zone voor langzaam verkeer
- art 11 te realiseren ontsluitingsweg voor regionaal bedrijventerrein
- art 12 te realiseren langzaam verkeersverbinding
- art 13 hoogspanningsleiding

RUP-Antwerpsesteenweg

Kaart: bestemmingsplan

Bron: OC-GIS Vlaanderen, NGI - Kadscans 2001
 Projectw.: Ruben Haerens
 Projectw.: Aster Vanermen
 augustus 2005
 Projectnr.: 07/4454
 4454-kr-017a.dwg
 Schaal: 1/5.000
 0 25 50 100 150
 Meter

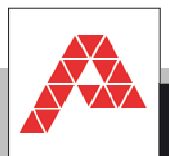
provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

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	

Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE
ANTWERPEN



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 m³, of 1 250 m³ 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 m² groot, met een max. van 10.000 m² per perceel 20% van de oppervlakte van de bestemmingszone mag bestaan uit percelen kleiner dan 5.000 m². 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:

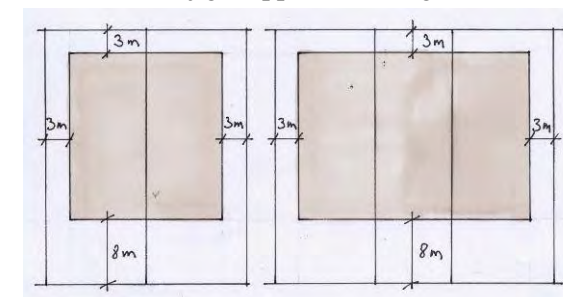
Bedrijfsgebouwen dienen gegroepeerd gebouwd te worden (gekoppelde of aaneengesloten bebouwing).

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 3000m² 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 m² per winkelunit en max. 5.000 m² per gebouw.

Bij verbouwing van bestaande kleinhandel zal de minimumnorm van 800 m² 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 m³, of 1.250 m³ 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 m³ 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 m³ nuttige ruimte indien het bestaande bouwvolume meer bedroeg dan 1.000 m³;
- (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 m².

De percelen mogen samengevoegd worden.

Bebouwing en constructies:

Aard van de gebouwen:

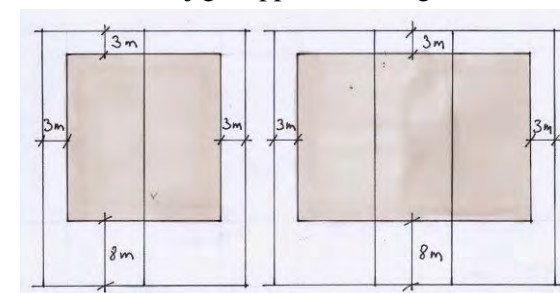
Gebouwen voor grootschalige kleinhandelsbedrijven dienen gegroepeerd gebouwd te worden (gekoppelde of aaneengesloten bebouwing).

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 m² 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 m² per auto. Per 100 m² 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 geïnfilteerd 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 m² per (winkel)unit en max. 5.000 m² per gebouw, alsook voor

autoherstelplaatsen, benzinstations, car- of truckwash.

Bij verbouwing van bestaande kleinhandel zal de minimumnorm van 800 m² 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 m³, of 1.250 m³ 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 m³ 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 m³ nuttige ruimte indien het bestaande bouwvolume meer bedroeg dan 1 000 m³;
- (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 m² per (winkel)unit en max. 5000 m² 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 m² 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 m³, of 1.250 m³ 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 m³ 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 m³ nuttige ruimte indien het bestaande bouwvolume meer bedroeg dan 1 000 m³;
- (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 m², 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 (< 100m²).

Onder aan het wonen verwante voorzieningen, < 100m², wordt enkel verstaan:

- alle vergunningsvrije functiewijzigingen tot 100 m² 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 geopteerd 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)

veldesdoorn od Spaanse aak
Noorse esdoorn
gewone esdoorn
witte paardekastanje

Alnus glutinosa (b)
Alnus incana

-syn. *A. vulgaris*

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 tinctoria (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*

egellantier

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)

kruiwilg

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

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Antwerpsesteenweg Lier

Memorie van toelichting

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	

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		
	Projectverantw. Ruimtelijk Planner	Ruben Haerens		
	Projectmedewerker	Aster Vanermen		

Geverifieerd:

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

**INHOUDSOPGAVE**

1. RELEVANTE BEPALINGEN UIT DE STRUCTUURPLANNEN.....	5
<i>RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN.....</i>	<i>5</i>
<i>Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen.....</i>	<i>5</i>
2. RELATIE MET DE VOORBEREIDENDE FASE	6
3. BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND	9
3.1. SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN VOOR HET PRUP ANTWERPSESTEENWEG VANUIT GOEDGEKEURDE OF LOPENDE PLANNEN EN VERGUNNINGEN	10
3.1.1. <i>Verkaveling met wegeaanleg</i>	<i>10</i>
3.1.2. <i>SBPA Zonevremde bedrijven.....</i>	<i>10</i>
3.1.3. <i>PRUP Duwijnloop.....</i>	<i>11</i>
4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEGRENZING VAN HET GEBIED	12
4.1. SITUERING VAN HET PLANGEBIED	12
4.2. BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND	12
5. VISIE, DOELSTELLINGEN EN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN	15
5.1. ROL VAN HET BEDRIJVENTERREIN EN HET KLEINHANDELSLINT	15
5.2. OPBOUW VAN HET RUIMTELIJK CONCEPT	15
5.3. AANDACHT VOOR EEN DUURZAME INVULLING VAN HET BEDRIJVENTERREIN	16
5.3.1. <i>Aandacht voor intensief ruimtegebruik.....</i>	<i>17</i>
5.3.2. <i>Aandacht voor de ontsluiting</i>	<i>18</i>
5.3.3. <i>Aandacht voor de milieuaspecten</i>	<i>19</i>
5.3.4. <i>Aandacht voor visuele buffering / ecologische inkleding.....</i>	<i>20</i>
5.3.5. <i>Aandacht voor fasering.....</i>	<i>21</i>
5.3.6. <i>Aandacht voor parkmanagement</i>	<i>21</i>
6. WATER TOETS	21
7. PASSENDE BEOORDELING	22
8. MAATREGELEN EN ACTIES TER REALISATIE.....	22
9. RUIMTEBALANS.....	23
10. TOELICHTING BIJ DE VERORDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	24

LIJST MET TABELLEN, FIGUREN EN KAARTEN

Tabel 1: taakstelling bedrijvigheid overzicht	7
Tabel 2: toetsingstabel bestaande juridische toestand	9
Tabel 3: mogelijke maatregelen inzake intensief ruimtegebruik.....	18
Tabel 4: ruimtebalans	23
Figuur 1: invulling taakstelling bedrijventerreinen	7

Figuur 2: verkavelingsplan GOM met aanduiding overlapping PRUP	10
Figuur 3: sectoraal BPA Zonevremde bedrijven – garage van Brempt nv en garage Nova nv	11
Figuur 4: schematische weergave van de bestaande toestand van het kleinhandelslint	13
Figuur 5: schematische weergave van de bestaande toestand van het uitbreidingsgebied voor het regionaal bedrijventerrein	14
Figuur 6: overzicht Duurzame bedrijventerreinen	16
Figuur 7: drie ontsluitingsscenario's voor de bedrijventerreinen rond N10 en R16.....	18
Figuur 8: ontwerpmatig onderzoek herinrichting N10	19
Figuur 9: bufferwerking en landschappelijke inkleding richting Duwijnloop (figuratief).....	20
Kaart 1: situering van het plangebied	9
Kaart 2: orthofoto.....	9
Kaart 3: juridische toestand - gewestplan	9
Kaart 4: juridische toestand - BPA's en verkavelingen	9
Kaart 5: juridische toestand	9

SITUERING EN LEESWIJZER

‘Een stedelijk gebied is een gebied waar intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen verschillende menselijke activiteiten (wonen, diensten, werken, ...), waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren. Stedelijk gebied is aldus een beleidsmatig begrip.’

‘Het stedelijk gebiedbeleid is het beleid dat gevoerd wordt in de stedelijke gebieden, waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. Het aanbodbeleid in stedelijk gebieden is essentieel om verdere uitzuivering, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden’.

Om de doelstellingen van het stedelijk gebiedsbeleid te specificeren en te concretiseren worden stedelijke gebieden afgebakend. Dit is opgedragen vanuit (ter uitvoering van):

- **de bindende bepaling ‘Afbakening van de stedelijke gebieden’ van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het decreet van 17 december 1997 houdende bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.**
- **de bindende bepaling nr. 42 van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen, definitief vastgesteld bij ministerieel besluit van 10 juli 2001.**

Vier categorieën van stedelijke gebieden zijn opgesteld waarbij specifieke ontwikkelingsperspectieven zijn opgesteld naar te voeren ruimtelijk beleid (op zowel kwantitatief als kwalitatief vlak). Hierbij is het Vlaams Gewest bevoegd voor de afbakening van de groot- en regionaalstedelijke gebieden en de provincie voor de afbakening van de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijke gebieden van provinciaal niveau.

Lier is hierbij geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.

Om het stedelijkgebiedbeleid voor het kleinstedelijk gebied Lier te kunnen concretiseren is gewerkt in twee fases: de voorbereidende fase en de uitvoeringsfase.

In de voorbereidende fase werd een visie voor het kleinstedelijk gebied Lier opgesteld. Via ruimtelijk onderzoek en via breed overleg zijn uitspraken gedaan over het vastleggen van de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied en over de uit te voeren acties om tot het stedelijkgebiedbeleid te komen. Het eindresultaat van deze voorbereidende fase is het ‘eindrapport - voorstel van afbakeningsplan kleinstedelijk gebied Lier’ van augustus 2004. Dit rapport werd gunstig geadviseerd door het stadsbestuur Lier en door de bestendige deputatie goedgekeurd als basis voor de verdere uitwerking (o.a. opmaak van de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen of PRUP’s).

In een tweede fase, de uitvoeringsfase, worden o.a. de voornoemde PRUP’s opgemaakt waarin de afbakeningslijn wordt vastgelegd en de bijhorende voorschriften worden omschreven. In het kader van het voeren van het stedelijk gebiedbeleid in het kleinstedelijk gebied Lier worden voor bepaalde gebiedsdelen specifieke bestemmings-, inrichtings- en beheersmaatregelen uitgewerkt, om het vooropgestelde beleid op provinciaal niveau te operationaliseren. Voorliggend PRUP is het resultaat van deze tweede fase.

Voorliggend PRUP vormt slechts één van de concrete maatregelen die worden ondernomen om het stedelijk gebiedbeleid voor het kleinstedelijk gebied Lier te concretiseren. Het uitwerken van de

provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen is zo een maatregelen. Dit PRUP hoort thuis in een rij van PRUP’s die gelijktijdig door de provincie worden opgemaakt en vastgesteld. Het betreft met name:

- PRUP Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lier (afbakening van het kleinstedelijk gebied);
- PRUP Bogerse Velden (herbestemming tot stedelijk woongebied);
- PRUP Bosstraat (herbestemming tot stedelijk woongebied);
- PRUP Hoogveldweg (herbestemming tot stedelijk woongebied);
- PRUP Antwerpsesteenweg (herbestemming tot regionaal bedrijventerrein en afbakening kleinhandelslint);
- PRUP Nazareth (herbestemming tot randstedelijk groengebied).

Koppeling van alle voorgaande PRUP’s is noodzakelijk om verenigbaar te zijn met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Daarom houdt de provincie strikt toezicht dat de verschillende PRUP’s parallel de procedure doorlopen.

Voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) ‘Antwerpsesteenweg’ betreft de zonering van bijkomend regionaal bedrijventerrein en de afbakening van de kleinhandelsconcentratie aan de Antwerpsesteenweg

Dit bundel omvat:

- deel 1: toelichting, waarin achtereenvolgens:
 - de situering en leeswijzer;
 - de relevante bepalingen uit de structuurplannen m.b.t. het RUP afbakeningslijn;
 - de relatie met de voorbereidende fase/ afbakeningsproces;
 - de weergave en beschrijving van de bestaande feitelijke en juridische toestand;
 - de visie, doelstellingen en ruimtelijke uitgangspunten;
 - watertoets;
 - maatregelen en acties ter realisatie;
 - toelichting bij verordenende stedenbouwkundige voorschriften en op te heffen voorschriften;
- deel 2: de verordenende grafische bestemmingsplannen;
- deel 3: de verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

Overeenkomstig art. 38 §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, hebben enkel het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften een verordenende kracht.



1. RELEVANTE BEPALINGEN UIT DE STRUCTUURPLANNEN

Voorliggend PRUP 'Antwerpsesteenweg werd opgemaakt ter uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen¹ en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen.

Volgende bindende en bijbehorende richtinggevendende bepalingen zijn van toepassing.

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	
bindende bepaling	richtinggevendende bepalingen
Lier geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.	- Het ruimtelijk beleid is erop gericht de stedelijke kern te consolideren en te versterken door het creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod aan woningbouw, stedelijke voorzieningen en economische activiteiten.
Lier geselecteerd als economisch knooppunt.	Dit houdt in dat bijkomende bedrijventerreinen mogelijk zijn. Voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen een aantal algemene principes vooropgesteld: <ul style="list-style-type: none"> - zuinig ruimtegebruik - strikte fasering in het aansnijden van reserveterreinen - effectieve beschikbaarheid van bedrijventerreinen - vastleggen van inrichtingsprincipes - grote terreinen voor bedrijven van grote omvang - beperken van reserve in eigendom van bedrijven - nieuwe watergebonden terreinen uitsluitend voor watergebonden bedrijven - milieuhinder van bedrijventerrein naar omgeving maximaal beperken - openbaar en collectief vervoer moet een aandeel hebben of verwerven in de personenmobiliteit - alle bestaande en nieuwe bedrijventerreinen moeten over een maximale algemene uitrusting (waaronder gescheiden rioleringsstelsel) kunnen beschikken. <p>Voor de locatie en inrichting van een regionaal bedrijventerrein worden volgende principes vooropgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lokalisatie uitsluitend in de stedelijke gebieden, de gemeenten van het netwerk Albertkanaal en de overige economische knooppunten - lokalisatie bij voorkeur aansluitend bij de bestaande bedrijventerreinen - verantwoording vanuit een globale ruimtelijke visie op het economisch knooppunt en de positie van het economisch knooppunt in Vlaanderen en in de provincie - afstemmen van de oppervlakte van het regionaal bedrijventerrein op de reikwijdte en het belang van het economisch knooppunt - afstemmen van het bereikbaarheidsprofiel van de locatie op het mobiliteitsprofiel van de voorziene bedrijven (en aangeven van de in te zetten instrumenten) - geen kleinhandelsbedrijven op regionale bedrijventerreinen, tenzij als dusdanig gedeeltelijk afgebakende zones - ontsluiting uitsluitend en rechtstreeks via primaire of secundaire wegen - maximale algemene en specifieke uitrusting
De ring rond Lier (R16) geselecteerd als <i>primaire weg II</i>	De hoofdfunctie van deze weg is verzamelen naar het hoofdwegennet en primaire wegen I.

Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen²

bindende bepaling	richtinggevendende bepalingen
Afbakening van kleinstedelijk gebieden in uitvoeringsplannen.	De economische knooppunten zorgen op provinciaal niveau in belangrijke mate voor de opvang van bijkomende bedrijventerreinen

¹ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 1997.

² Provincie Antwerpen, Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen, juni 2001.

Op dat moment wordt het aantal toe te bedelen hectaren bedrijventerrein in het proces ingebracht	De taakstelling uit pakket 3 (ca. 437 ha) is bestemd voor alle kleinstedelijke gebieden en economische knooppunten. De toedeling door de provincie gebeurt op basis van het kwalitatief referentiekader uit het RSV en het RSPA en wordt gekoppeld aan de rol binnen de gewenste ruimtelijke structuur. Een minimum van 10 ha bijkomende regionale bedrijventerreinen per economisch knooppunt wordt vooropgesteld. Om te komen tot een cijfermatige taakstelling analyseert de provincie het kleinstedelijk gebied a.d.h.v. volgende criteria: huidige omvang naar aantal industriële arbeidsplaatsen, huidige evolutie in het aantal industriële arbeidsplaatsen, concentratie van kansrijke bedrijfssectoren en aandeel van de kansrijke sectoren in het totaal aantal arbeidsplaatsen, ligging in een ruimtelijk netwerk, ligging in of nabij hoofdstructuren van het buitengebied, potentie voor personenontsluiting via openbaar vervoer, potentie voor multimodale goederenontsluiting, ontwikkelingspotentie bij optimale benutting van de aanwezige ruimtelijk geschikte mogelijkheden, nutsleidingen en minimale maatschappelijke kost. Uit onderzoek zal moeten blijken welke terreinen het meest geschikt en aanvaardbaar zijn voor de realisatie van de taakstelling. De taakstelling is in eerste instantie bestemd voor regionale bedrijventerreinen (binnen de afbakeningslijn), in tweede instantie en in beperkte mate voor lokale bedrijventerreinen binnen of buiten de afbakeningslijn en voor de opvang van de behoefte vanwege zonevreemde bedrijven. De bedrijvigheid in Lier is bij voorkeur gespecialiseerd en hoogwaardig.
Selectie van het netwerk Lier-Aarschot als stedelijk netwerk op provinciaal niveau Uitwerking van de visie op het stedelijk netwerk Lier-Aarschot als strategisch gebiedsgericht plan ³	In Lier kunnen, door het verbeteren van de verbinding naar het hoofdwegennet (E313) en het optimaliseren van de openbaar vervoersverbinding naar Antwerpen (via N10 – Antwerpsesteenweg), bedrijventerreinen ontwikkeld worden. Door de afwezigheid van goede potenties op multi-modaal transport (afwezigheid water en trein en ontsluiting naar hoofdwegennet), worden bedrijven die veel vrachtverkeer genereren geweerd. De economische ontwikkelingen moeten in evenwicht blijven met de aanwezige ontsluitingsinfrastructuur. Voor Lier betekent dit op korte en middellange termijn een beperkte ontwikkeling waarbij steeds de mobiliteitseffecten in beeld gebracht worden. De taakstelling voor bedrijven wordt ruim gesteld door het bestaande bedrijventerrein Hagenbroek te verbinden met het bedrijventerrein Duwijkstraat. Dit bedrijventerrein wordt voorzien voor het opvangen van de stedelijke taakstelling inzake regionale bedrijven. Om het bedrijventerrein beter te verbinden met de snelweg E313 wordt het bij voorkeur ontsloten via een nieuw knooppunt op de ring (R16). Hierdoor wordt de Antwerpsesteenweg – N10 ontlast van bijkomend verkeer en kunnen de bedrijventerreinen Hagenbroek en Mallekot beter ontsloten worden. Het bedrijventerrein wordt gekoppeld met een concentratiegebied van grootschalige kleinhandel langs de Antwerpsesteenweg. Het kleinhandelslint krijgt mogelijkheden om uit te breiden en te verdichten. Antwerpsesteenweg wordt bij voorkeur een echt deel van de stad door de verbindingfunctie te verleggen naar een nieuwe ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein. Omheen Antwerpsesteenweg en kleinhandelszone is een ruimtelijk beleid gericht op kwaliteit, functionaliteit en compactheid wenselijk, als onderdeel van het stedelijk ruimtelijk beleid. Om de N10 Antwerpsesteenweg te ontlasten van bijkomend verkeer en de herinrichting als openbaar vervoersas, fietsas en stedelijke boulevard mogelijk te maken wordt er voorgesteld om de ontsluiting van het bedrijventerreinen Hagenbroek, Antwerpsesteenweg, Duwijkstraat rechtstreeks te ontsluiten op de Ring R16 via een nieuw aan te leggen knooppunt. Via dit knooppunt kunnen ook de bestaande bedrijventerreinen Hagenbroek en Mallekot ontsloten worden waardoor de omliggende woonwijken gevrijwaard worden van doorgaand autoverkeer. Door deze nieuwe ontsluiting kan het knooppunt van de R16 met Hagenbroeksesteenweg als een ongelijkgrond kruispunt worden ingericht. Dit verhoogt de doorstroming op de ring en

³ Provincie Antwerpen, Kaderplan i.f.v. het strategisch gebiedsgericht plan voor het stedelijk netwerk Lier-Aarschot, Iris Consulting, mei 2002



	de verkeersveiligheid langs Hagenbroeksesteenweg. Vanuit de streefbeeldstudie wordt er voorgesteld om dit knooppunt gelijktijdig aan te leggen met de herinrichting (en ondertunneling) van het knooppunt Antwerpsesteenweg (N10) - Ring (N16). De ontsluiting van het bedrijventerrein Hagenbroek, Antwerpsesteenweg, Duwijckstraat wordt dan voorzien via Plaslaar en het bedrijventerrein Mallekot via Bollaarstraat.
Selectie van de Antwerpsesteenweg in Lier als kleinhandelsconcentratie die samenhangt met een stedelijk gebied	Voor deze gebieden zijn er ontwikkelingsmogelijkheden voorzien. Het betreft: <ul style="list-style-type: none"> - interne optimalisatie door efficiënt om te gaan met de bestaande terreinen (verdichting, bestrijding van leegstand, selectiviteit van functies...) - relatie met andere delen van het stedelijk gebied uitbouwen - uitbreidingen zijn mogelijk en nieuwe winkels kunnen worden vergund De provincie stelt volgende inrichtingsprincipes voor de kleinhandelsconcentraties voorop: <ul style="list-style-type: none"> - hoofdweg als ontsluitingsweg - buffering - invulling van lege plaatsen - uitbreiding naar achter - meerdere bouwlagen - groepsbouw - concentratie als wandelpark - net van fietswegen - duidelijk eindpunt - herkenbare inplanting of inrichtingselementen - gescheiden baanvakken voor plaatselijk doorgaand verkeer - concentratie van publieke voorzieningen - beperkt aantal maar veilige oversteekplaatsen
Selectie N10 als secundaire weg type III	<ul style="list-style-type: none"> - Deze wegen zijn belangrijke dragers van fiets- en openbaar vervoerverbindingen, zowel lokaal als bovenlokaal. Auto- en vrachtverkeer blijven mogelijk maar zijn er ondergeschikt. - De Antwerpsesteenweg wordt als <i>stamlijn</i> (streekbus) in het <i>voorstedelijk vervoer</i> naar de stad Antwerpen geselecteerd. De drukst bereden baanvakken kunnen door tramlijnen worden vervangen.

Voorliggend PRUP betreft enerzijds de bestemming van bijkomend aanbod voor regionaal bedrijventerrein en anderzijds de bestemming en inrichting van het bestaande kleinhandelslint aan de Antwerpsesteenweg. Hiermee wordt invulling gegeven aan de stedelijke taakstelling als economisch knooppunt. Bij de uitwerking van dit PRUP is rekening gehouden met de locatievoorstellen en de inrichtingsbepalingen uit het RSV en RSPA, als ook met de specifieke visie m.b.t. de ontsluiting van het bedrijventerrein en de rol van de Ring en N10.

2. RELATIE MET DE VOORBEREIDENDE FASE

Taakstelling bedrijvigheid voor het kleinstedelijk gebied Lier

In het RSPA werd geen taakstelling inzake bijkomende bedrijventerreinen gepreciseerd voor het stedelijk gebied Lier. Tijdens de voorbereidende fase voor de afbakening van het stedelijk gebied werd op twee sporen gewerkt.

- Enerzijds werd op basis van de doelstellingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Lier (wenselijk aantal bijkomende tewerkstellingsplaatsen) een richtoppervlakte aangaande ruimte voor bijkomende bedrijvigheid berekend. A.d.h.v. ruimtelijk onderzoek wordt nagegaan in hoeverre deze oppervlakte binnen de ruimtelijk draagkracht kan gevonden worden. De berekende richtoppervlakte voor Lier (bijkomend aanbod aan bedrijventerreinen) bedraagt in het minimum en maximum scenario respectievelijk 16 ha en 37,1 ha. Aangezien de 'ijzeren voorraad', op korte termijn direct beschikbare terreinen, te beperkt is (ca. 12,9 ha), en dient voor het goed

- functioneren van vraag en aanbod op de bestaande bedrijventerreinen, werd overwogen en voorgesteld om 35,7 ha voorop te stellen als richtoppervlakte inzake bijkomende bedrijventerreinen (41,8 ha inclusief kantoren).
- Anderzijds werd in een dynamisch rekenmodel van de provincie nagegaan in hoeverre deze richtoppervlakte past binnen de provinciale beleidsdoelstellingen inzake bijkomende ruimte voor bedrijventerreinen in de verschillende kleinstedelijke gebieden en specifiek economische knooppunten. Dit model houdt rekening met verschillende criteria, zoals aangegeven in het RSPA, voor het bepalen van een taakstelling.

Om de benodigde oppervlakte voor bijkomende bedrijventerreinen te realiseren worden volgende acties voorgesteld:

- de herbestemming van het gebied ten noorden aan de Antwerpsesteenweg naar een nieuw regionaal bedrijventerrein met kleinhandelslint (ca. 50 ha waarvan 24,8 ha aan zonering regionaal bedrijventerrein). Aandachtspunten is hierbij de ontsluiting rechtstreeks naar de ring (R16).
- de herbestemming van het militair domein Bollaar (ca. 6,2 ha) naar lokaal bedrijventerrein (KMO). Voorwaarden zijn een goede ontsluiting naar de ring (R16) en de sanering van eventuele bodemvervuiling.

De zonering t.b.v. uitbreiding van zonevremde bedrijven, een bij uitstek gemeentelijke materie, werd in dit proces geraamd op 4,5 ha. Hieraan wordt geen specifieke actie gekoppeld in dit proces maar wordt verwezen naar het sectoraal BPA zonevremde bedrijven (MB 25 juni 2004).

Voor kantoren/kantoorachtigen werd de taakstelling geraamd tussen de 6,4 en 8 ha aan bijkomende oppervlakte. De inbreng van deze is wenselijk, gemixt met wonen of andere functies in het stedelijk gebied namelijk:

- in het strategisch project 'Dungelhoeff' wordt 2,7 ha aan kantoren ingepast, o.a. stedelijke diensten;
- in het strategisch project 'Stationsomgeving' wordt 1,8 ha aan kantoren ingepast. Het parkeren en de direct ontsluiting naar de ring zijn aandachtspunten. De NMBS geeft ook aan dat er behoefte is aan een logistiek centrum bij het station van Lier.
- in het gemengd project 'Charonsite' wordt 1,2 ha aan kantoren ingepast;
- in het gemengd project 'Zuid-Australiëlaan' wordt 0,6 ha aan kantoren ingepast.

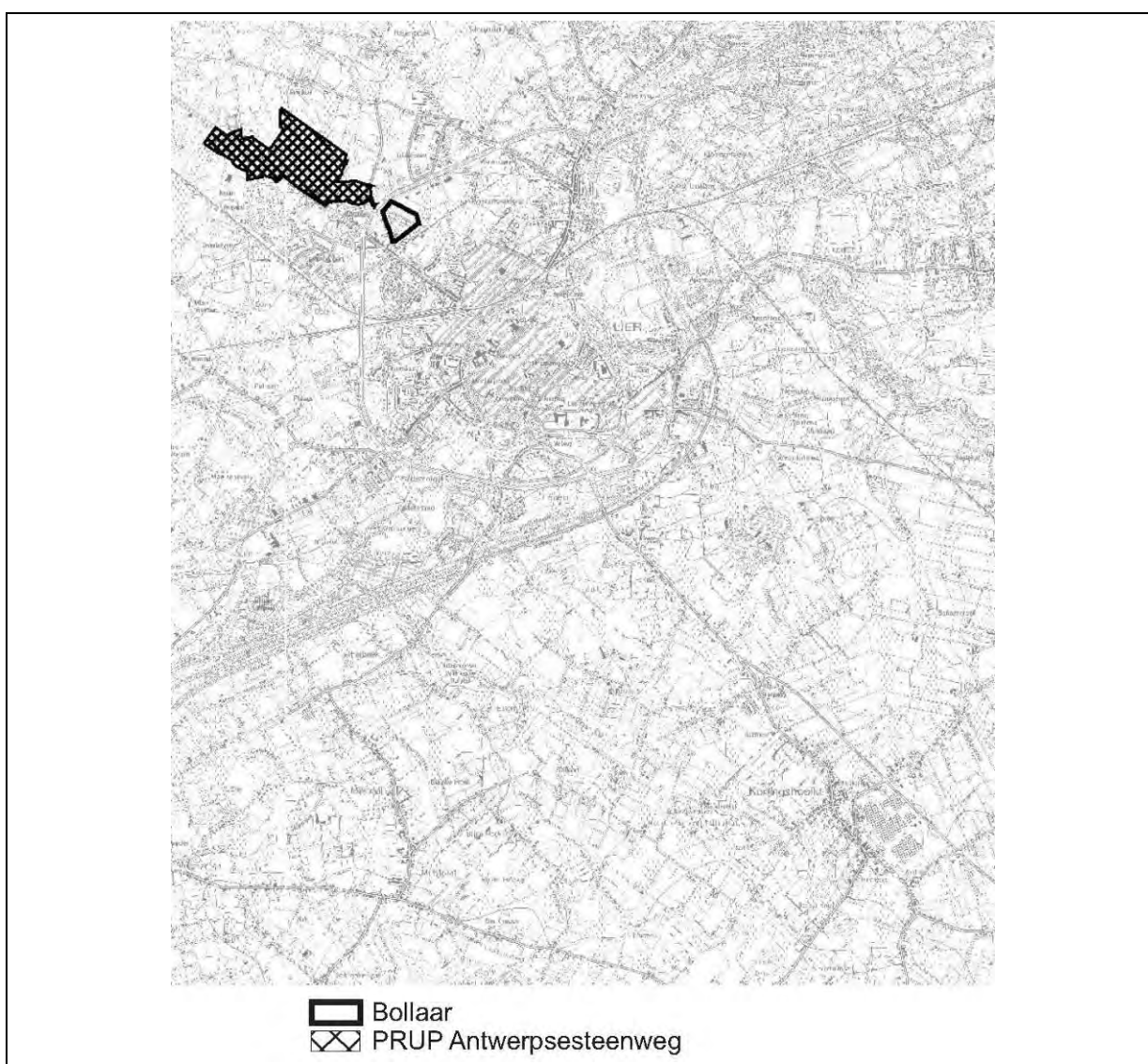
Rond grootschalige kleinhandel wordt geen bijkomende ruimte voorzien in het kleinstedelijk gebied. Wel wordt er een actie, als onderdeel van het regionaal bedrijventerrein Antwerpsesteenweg, opgenomen waarin de bestaande zonering als industriegebied (ca 15 ha) naar zonering voor kleinhandel wordt voorgesteld. Hiermee wordt het bestaande kleinhandelslint bevestigd, doch geen bijkomende ruimte gecreëerd. Aandachtspunten hierbij zijn de herstructurering van de bestaande kleinhandelszone en de beeldkwaliteit van deze zone in relatie tot de uitbouw van de Antwerpsesteenweg als 'stedelijke boulevard'.

M.b.t. de zone voor KMO aan de Mechelsesteenweg is in de voorstudie duidelijk geopteerd om deze niet tot het stedelijk gebied te rekenen en wordt een verder onderzoek vooropgesteld inzake een herbestemming naar buitengebiedversterkende bestemmingen. Omdat een deel van dit gebied gelegen is in de Netevallei is overleg met het Vlaamse niveau nodig.

Dit gebied maakt echter geen onderdeel uit van voorliggend PRUP of één van de RUP's in het stedelijk gebied. Er worden immers geen stedelijke ontwikkelingen voorzien. De verdere uitwerking van een RUP voor de omgeving Mechelsesteenweg heeft dan ook geen invloed op de nu lopende RUP-processen.

Tabel 1: taakstelling bedrijvigheid overzicht

Resterende taakstelling bedrijvigheid en kantoren (scenario's)	min. 22,4 ha en max. 45,1 ha
Nog beschikbare bedrijventerreinen (GOM-verkaveling) (= ijzeren voorraad, niet beschouwd als bijkomend aanbod aan bedrijventerreinen)	12,9 ha
Nieuwe regionale bedrijventerreinen Antwerpsesteenweg (uitbreiding bestaande)	24,8 ha
Nieuw lokaal bedrijventerreinen (Bollaer)	6,2 ha
Specifieke nieuwe bedrijventerreinen (kantoren,...)	6,3 ha
Zonevreemde bedrijvigheid in het buitengebied (nieuwe uitbreidingen)	4,5 ha
Totaal aanbod taakstelling	41,8 ha

Figuur 1: invulling taakstelling bedrijventerreinen

Locatiekeuze voor de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein

Voor het bepalen van de locatie wordt er rekening gehouden met de gewenste stedelijke structuur. Hierdoor wordt er een locatie gezocht in het noordoosten van het stedelijk gebied, aansluitend bij de bestaande bedrijventerreinen nabij de aansluiting van Ring en Antwerpsesteenweg.

Een ontwikkeling tussen het terrein Hagenbroek en het terrein (in ontwikkeling) aan de Duwijckstraat, aansluitend op de kleinhandel langsheen de Antwerpsesteenweg is verkieslijk om volgende redenen:

- Een duidelijke begrenzing is mogelijk: deze wordt bepaald door het bestaand bedrijventerrein Hagenbroek, het bedrijventerrein Duwijckstraat (in ontwikkeling), de kleinhandelszaken en bedrijvigheid langsheen de Antwerpsesteenweg.
- Ten opzichte van de openruimte kan de Duwijckloop tegelijkertijd als groene (ecologische) verbinding en (landschappelijke) buffer ontwikkeld worden.
- Een rechtstreekse ontsluiting naar de ring is wenselijk. Deze kan voorzien worden langs Plaslaar waarbij het knooppunt op de Ring tegelijkertijd ook de bedrijventerreinen Hagenbroek en Mallekotstraat rechtstreeks kan ontsluiten en de omliggende woonstraten hiervan worden ontlast.
- Het gepland retentiebekken op Duwijckloop kan, mits de nodige buffering voor hemelwater op het bedrijventerrein wordt aangelegd, dienst doen als bufferbekken voor het water afkomstig uit Duwijckloop en het overtollige oppervlaktewater afkomstig van het bedrijventerrein.
- Tegelijkertijd kan een oplossing geboden worden aan de uitbreidingswensen van de kleinhandelszaken die langs de Antwerpsesteenweg liggen. Bovendien betekenen de aanwezige kleinhandels- en horecazaken een bijkomend voorzieningenaanbod direct aansluitend op het bedrijventerrein.
- Via de hoofdroutes op de Antwerpsesteenweg kan het bedrijventerrein goed ontsloten worden met het openbaar vervoer en de fiets in relatie tot de binnenstad en het ommeland.

Rekening houdend met een ruime afstand en buffer ten opzichte van de Duwijckloop (ca. 100 m), de begrenzing door de bestaande bedrijventerreinen, de terreinen in ontwikkeling en de ruimte voor het retentiebekken kan op deze locatie een regionaal bedrijventerrein worden voorzien van ca. 25 ha.

Randvoorwaarden ten aanzien van de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein
Antwerpsesteenweg

- Bij de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein wordt er vooral gefocust op het creëren van een aanbod voor grotere KMO's⁴ en kleine en grotere hoogwaardige bedrijven.
 - De *grotere KMO's* zijn voornamelijk bedrijven uit de secundaire sector, in het bijzonder be- en verwerkende bedrijven.
 - *Hoogwaardige bedrijven* zijn bedrijven met een hoge tewerkstelling op een beperkte ruimte, welke geen milieuhinder veroorzaken.
- Transport- en distributiebedrijven, kantoren en grootschalige industriële ontwikkelingen worden uitgesloten.
- Mogelijkheden voor de herlokalisatie van de gemeentelijke werkplaatsen en werkplaatsen OCMW.
- Intensief ruimtegebruik wordt vooropgesteld: koppelen van gebouwen, bundelen van parkeerterreinen...
- Beperkte insnijding van kleinhandel in de zone bedoeld voor het regionaal bedrijventerrein.
- Voorzien in een rechtstreekse ontsluiting naar de ring.
- Ruime buffering naar Duwijckloop: ca. 100 m landschappelijke buffer

⁴ Een onderneming die tot 250 werknemers tewerkstelt, een jaaromzet van max. 40 miljoen EUR of een balanstotaal van max. 27 miljoen EUR draait en waarvan niet meer dan 25 % rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt door één of meerdere bedrijven of investeerders die geen KMO zijn. (bron: UNIZO)

**Randvoorwaarden ten aanzien van de ontwikkeling van de kleinhandelsconcentratie langs de Antwerpsesteenweg**

- Enkel afbakening van de bestaande kleinhandelsconcentratie, geen uitbreiding van de zone. Nieuwe handelszaken kunnen zich vestigen in leegstaande bedrijfsgebouwen binnen het afgebakende concentratiegebied en door verdichting binnen het gebied.
- Bestaande kleinhandelszaken kunnen enkel uitbreiden binnen de afgebakende zone.
- De verkeersleefbaarheid en –veiligheid langs de Antwerpsesteenweg dient verhoogd te worden. Een herinrichting als ‘stedelijke boulevard’ in aansluiting op het stadscentrum wordt vooropgesteld.



3. BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

Kaart 1: situering van het plangebied

Kaart 2: orthofoto

Kaart 3: juridische toestand - gewestplan

Kaart 4: juridische toestand - BPA's en verkavelingen

Kaart 5: juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel:

Tabel 2: toetsingstabel bestaande juridische toestand

TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Gewestplan(nen)	Gewestplan nr. 15 Mechelen (KB. 05/08/1976) Gewestplanwijziging dd. 30/03/2001 voor de uitbreiding van de industriezone langs Duwijckstraat.	Gewestplan nr. 15 Mechelen (KB. 05/08/1976)
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	PRUP Duwijckloop (in opmaak)
Algemene plannen van aanleg	geen	geen
Bijzondere plannen van aanleg	BPA zonevremde bedrijven Garage van Brempt nv en Garage nova nv MB 25/07/2004	geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
Verkavelingsvergunningen	Verkaveling voor woningbouw 064/012 – B231/63.1573 dd. 26/07/1963 langs Antwerpsesteenweg. Verkaveling voor woningbouw 064/086 – B231/66.2206 dd. 11/08/1966 op hoek Antwerpsesteenweg en Duwijckstraat. Verkaveling voor woningbouw 064/0297(2) – 96/3 dd 24/03/1997 langs Plaslaar. Verkaveling GOM voor industriële bedrijven 064/0392(1) – dd 26/05/2004 ten oosten van Xeicon.	Verkaveling voor woningbouw 064/265(1) - 88/14 dd. 12/06/1989 langs Duwijckstraat. Verkaveling voor woningbouw 064/0297(2) – 96/3 dd 24/03/1997 langs Plaslaar. Verkaveling GOM voor industriële bedrijven 064/0392(1) – dd 26/05/2004 ten oosten van Xeicon.

TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Ruilverkaveling / landinrichting / natuurinrichting	geen	geen
Beschermde monumenten	geen	geen
Beschermde dorpsgezichten	geen	geen
Beschermde landschappen	geen	geen
Vogelrichtlijngebieden	geen	geen
Habitatrichtlijngebieden	Zevenbergenbos als onderdeel van de bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen	Zevenbergenbos als onderdeel van de bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen.
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	geen	Zevenbergenbos werd als GEN opgenomen als onderdeel van de bossen van de Lauwerijk- en Lachenenbeek.
Gebieden met recht van voorkoop	geen	Zevenbergenbos in het kader van het natuurdecreet voor VEN-gebieden
Natuurreservaten	geen	Zevenbergenbos (volgens gewestplan)
Bosreservaten	geen	geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	geen	geen
Bevaarbare waterlopen	geen	geen
Onbevaarbare waterlopen Klasse	Twee beken zonder naam van 6 ^{de} categorie.	Duwijckloop, 2 ^{de} categorie Bollaarloop, 2 ^{de} categorie
Risicozones voor overstromingen	Ten noorden van de Antwerpsesteenweg wordt een zone aangeduid als recent overstroomd gebied	Langs de Duwijckloop-Bollaarloop wordt ter hoogte van Plaslaar een gebied aangeduid als recent overstroomd gebied. Voor deze zone is er een plan in opmaak voor de aanleg van een retentiebekken.
Rooi- en bouwlijnen	Antwerpsesteenweg – N10	geen
Voet- en buurtwegen	route à Anvers, Antwerpsesteenweg chemin nr. 38, Klaplaar chemin nr. 21, Plaslaar sentier nr. 59, Duwijckstraat	

3.1. Specifieke aandachtspunten voor het PRUP Antwerpsesteenweg vanuit goedgekeurde of lopende plannen en vergunningen

3.1.1. Verkaveling met wegeaanleg⁵

Voor het bestaande bedrijventerrein ten oosten van het bedrijf Xeicon, zoals weergegeven op het gewestplan, werd een verkavelingsplan met wegeaanleg opgemaakt. Dit plan werd door de hogere overheid goedgekeurd op 26/05/2004. Door de GOM werd de onteigeningsprocedure opgestart.

In het verkavelingsplan wordt er een aanzet gegeven voor een aansluiting van de wegenis op de fase 2 (fase die in dit document besproken wordt). Deze aanzet stelt een randvoorwaarde aan de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Bij de uitwerking van het PRUP Antwerpsesteenweg zal er rekening worden gehouden met de verkaveling en het wegtracé uit de verkaveling. Om tot een juiste afstemming te komen zal het PRUP gedeeltelijk het verkavelingsplan overlappen. Op deze manier kan er een optimalere invulling van het bedrijventerrein gegarandeerd worden. Hierdoor zullen er een aantal bestemmingen en voorschriften van de verkaveling worden opgeheven.

De rode contourlijn met paarse invulling is het plangebied dat in dit PRUP behandeld wordt. Deels vervalt de gomverkaveling waar dit ruimtelijk uitvoeringsplan de GOM-verkaveling overlapt.

De aangegeven noordelijk bufferzone (20m groene zone) valt volledig binnen de GOM-verkaveling (en niet in de woon- en tuinpercelen van de bewoners van de Paaistraat).

Figuur 2: verkavelingsplan GOM met aanduiding overlapping PRUP



3.1.2. SBPA Zonevremde bedrijven

Onlangs werd door de minister het Sectoraal BPA Zonevremde bedrijven goedgekeurd (MB 25 juni 2004). Binnen het plangebied van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het regionaal bedrijventerrein en kleinhandelslint Antwerpsesteenweg ligt er één deelplan; namelijk dat van garage van Brempt nv en garage Nova nv (zie figuur hieronder).

Het plan bevindt zich in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. De lijn van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan werd afgestemd op de lijn van dit deelplan. Het deelplan op zich blijft behouden omdat het een verdere verfijning is van de voorschriften van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Ten westen van dit plangebied volgt de plangrens van de gewestplanbestemming van het industriegebied (incl. buffer) tot aan de ontsluitingsweg naar de tennisclub (recreatiegebied) al waar logisch perceelsgrenzen verder gevolgd worden.

⁵ GOM Antwerpen, Verkaveling met wegeaanleg voor het bedrijventerrein Antwerpsesteenweg, april 2003

Figuur 3: sectoraal BPA Zonevremde bedrijven – garage van Brempt nv en garage Nova nv



3.1.3. PRUP Duwijckloop

De dienst Waterbeleid heeft een technische studie voor het retentiebekken afgerond (drie zones werden voorgesteld als mogelijke wachtbekkens). Een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'retentiebekken Duwijckloop' wordt momenteel opgemaakt.

De grens van het provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan wordt afgestemd op de grens van het uitvoeringsplan voor het retentiebekken. Ook de bestemmingen dienen op elkaar te worden afgestemd.

4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEGRENZING VAN HET GEBIED

4.1. Situering van het plangebied

Het plangebied is gelegen op het grondgebied van de gemeente Lier en is een onderdeel van het af te bakenen kleinstedelijk gebied. Het plangebied ligt ten noordoosten van de stad Lier, langs de Antwerpsesteenweg (N10) welke de verbinding van Lier verzorgt via Boechout en Mortsel naar Antwerpen. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de woonwijk en het bosgebied Zeveneken en in het noorden door de buffer van het bedrijventerrein, op 100 m van de Duwijckloop gelegen. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 50 ha.

Naast de voorziene uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein, wordt het plangebied begrensd door de gewestplanzoning van KMO- en industriegebied. Teneinde tot een logische begrenzing (volledige percelen) te komen worden plaatselijk de voorliggende delen van percelen in woongebied (ter hoogte van de woonwijk Klaplaar) en het achterliggend deel van een perceel in recreatiegebied (tennisclub) opgenomen in het plangebied, weliswaar met een geëigende bestemming. Ter hoogte van de garages Nova en Van Brempt werd eerder een sectoraal BPA zonevremde bedrijvigheid opgemaakt. Ter hoogte van deze zone is het plangebied hierop afgestemd en volgt deze dus niet de perceelsgrenzen.

De Antwerpsesteenweg is niet (meer) mee opgenomen in het plangebied. Met de visie hieromtrent, als stedelijke boulevard, wordt zoveel mogelijk rekening gehouden. Indien deze wordt heringericht zal de Antwerpsesteenweg geheel onderzocht dienen te worden, een opname van een deel van de Antwerpsesteenweg enkel ten behoeve van positionering van het plangebied is niet relevant.

4.2. Bestaande feitelijke toestand

Het plangebied kan in grote lijnen opgedeeld worden in twee grotere zones. Er is de zone langs de Antwerpsesteenweg (geselecteerd als kleinhandelslint) en de zone ten noorden van de Antwerpsesteenweg (zone voor de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein). De bestaande feitelijke toestand zal volgens deze twee gebieden worden besproken.

De zone langs de Antwerpsesteenweg - Kleinhandelslint

De bebouwing langs de Antwerpsesteenweg

De zone langs de Antwerpsesteenweg bestaat uit een sterk bebouwd lint dat zich uitstrekt vanaf de reservatiestrook op het gewestplan (zie onder juridische toestand) tot aan het kruispunt met de ring. In dit bebouwd lint zijn er verschillende zones te onderscheiden welke variëren van een bebouwing die overwegend uit woningen bestaat (zone tussen ring en Plaslaar en zone tussen ring en Guido Gezellelaan) en deze waar hoofdzakelijk kleinhandelszaken terug te vinden zijn (zone vanaf Plaslaar tot reservatiestrook en zone vanaf Guido Gezellelaan tot reservatiestrook).

In de zone te noorden van de Antwerpsesteenweg komen verspreid horecazaken voor. Deze zijn zeer verscheiden (discotheek, broodjeszaak en taverne-feestzaal). Deze zone wordt ter hoogte van de reservatiestrook afgesloten met een groot industriebedrijf.

De bedrijven die in de kleinhandelszone voorkomen zijn zeer divers van aard en van oppervlakte. Ze variëren van garagebedrijven (vnl. in het oosten) over kledingszaken, doe-het-zelvers, supermarkten...

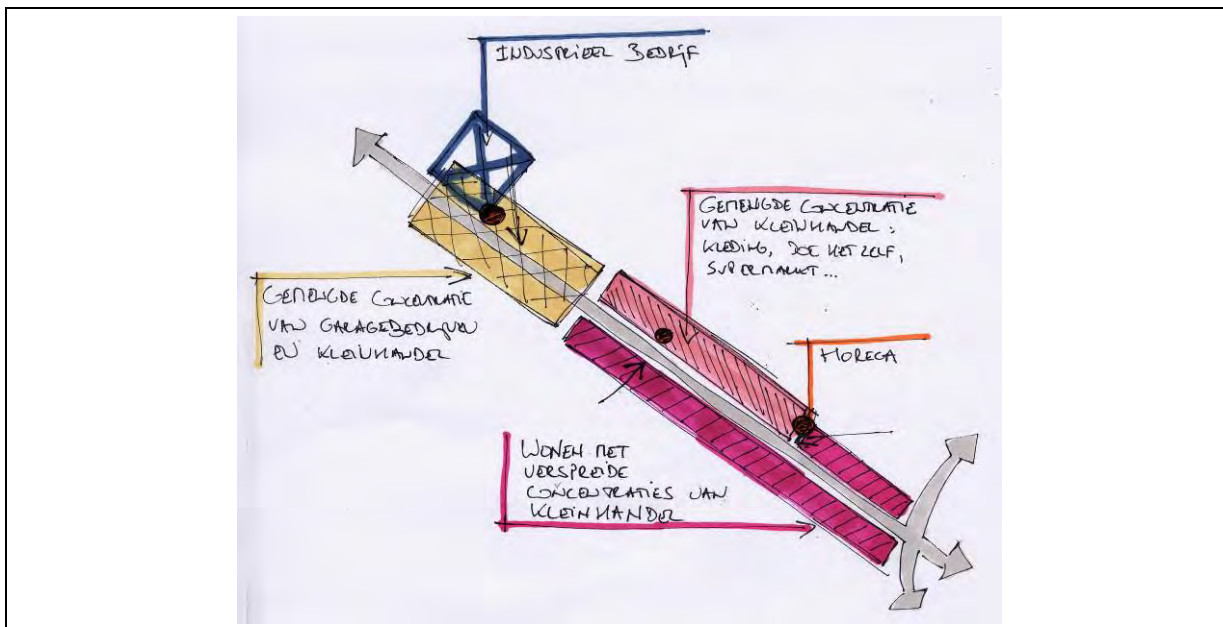
Foto's bestaande ruimtelijke structuur



Schematische weergave van de bestaande ruimtelijke structuur

De bestaande toestand van het kleinhandelslint wordt in onderstaande schets schematisch weergegeven:

Figuur 4: schematische weergave van de bestaande toestand van het kleinhandelslint



De zone te noorden van de Antwerpsesteenweg – uitbreidingszone regionaal bedrijventerrein

Open ruimte: landbouw, natuur, landschap

De zone achter het kleinhandelslint kent overwegend een agrarisch grondgebruik. De zone wordt zowel gebruikt voor weiland als voor akkerland. De landbouwzone sluit aan op een ruimer landbouwgebied ten noord, noordoosten van Lier. Het gebied tussen de Antwerpsesteenweg en Hagenbroek heeft een matige waardering voor de landbouw.

Ten noorden van het te ontwikkelen bedrijventerrein stroomt de Duwijckloop richting Lier. Ter hoogte van de Ring (R16) werd de Duwijckloop ingebuisd. Het terrein helt af richting Plaslaar en in mindere mate naar de beekvallei. Hierdoor komen er ter hoogte van Plaslaar en de Ring (R16) regelmatig terreinen onder water te staan. Naast de Duwijckloop komt er in de zone nog één onbenoemde gracht voor. Deze loopt van aan de Antwerpsesteenweg naar de Duwijckloop.

Naast de Duwijckloop zijn er in deze zone geen grote natuurgebieden terug te vinden. Uit een evaluatie van de biologische waarderingskaart kunnen toch een aantal percelen als biologisch waardevol worden aangegeven. Het betreft voornamelijk percelen die centraal in het gebied gelegen zijn rond de onbenoemde waterloop, rond de samenvloeiing van Duwijckloop en Bollaarloop en rond het Duwijckhof.

Het gebied heeft geen specifieke landschappelijke waarde en/of landschapskenmerken. Het gebied wordt noch als relictzone, noch als ankerplaats aangeduid.

Bebouwing

In de zone komen een viertal woningen voor. Twee van deze woningen sluiten aan op de bebouwing van de Antwerpsesteenweg, de twee andere liggen centraal in het open ruimtegebied. De gebouwen zijn landschappelijk goed geïntegreerd in hun omgeving.

In het westen wordt de ruime omgeving van het plangebied begrensd door het bedrijventerrein langs de Duwijckstraat en in het oosten door de bebouwing van het bedrijventerrein Hagenbroek, ten oosten van Plaslaar.

Naast de Duwijckloop wordt de ruime omgeving in het noorden begrensd door de Paaistraat, een landelijke weg waarlangs verspreide bebouwing gelegen is. Kenmerkend langs de Paaistraat is de Duwijckhof, een woning in een groene omgeving waarlangs de Duwijckloop stroomt.

Ontsluiting van het uitbreidingsgebied

Het achterliggende terrein is toegankelijk via Plaslaar, een aantal bestaande insteeken van op de Antwerpsesteenweg (o.a. Klaplaar en weggetje tussen Colruyt en Aster X) en de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg voor de verkaveling van de GOM (ten westen van JBC).

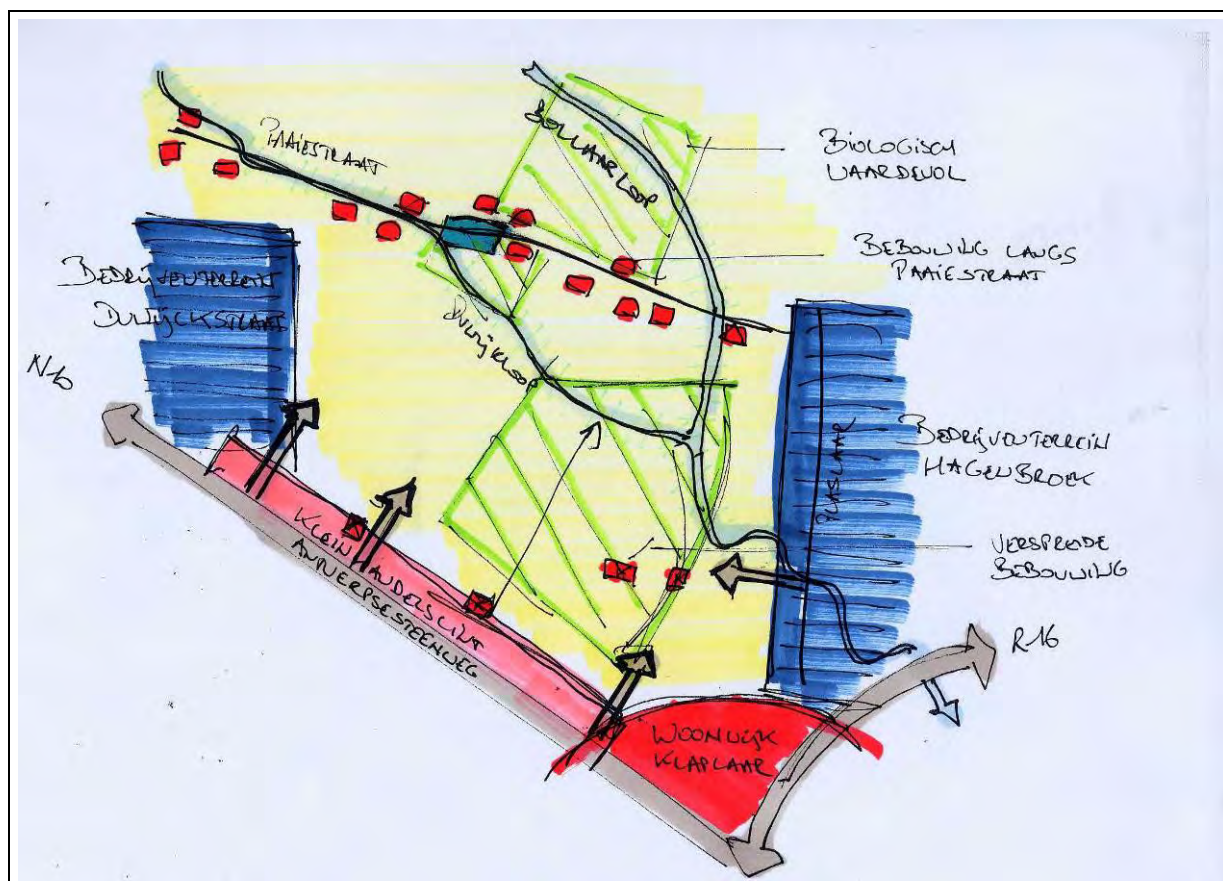
Foto's bestaande ruimtelijke structuur



Schematische weergave van de bestaande ruimtelijke structuur

De bestaande toestand van het uitbreidingsgebied voor het regionaal bedrijventerrein wordt in onderstaande schets schematisch weergegeven:

Figuur 5: schematische weergave van de bestaande toestand van het uitbreidingsgebied voor het regionaal bedrijventerrein



Een enquête voor de ruimtebehoeften

Om de uitbreidingsbehoefte te kennen van de kleinhandelsbedrijven langs de Antwerpsesteenweg werd er in het najaar van 2003 een enquête georganiseerd. Er werden in totaal 40 kleinhandelsbedrijven aangeschreven. Hiervan hebben er 18 de enquête ingevuld. Van deze bedrijven geven er acht aan dat ze op korte termijn wensen uit te breiden. Eén van deze bedrijven, Garage van Brempt/Nova werd reeds opgenomen in het sectoraal BPA zonevrije gebied van de gemeente Lier. De uitbreidingen hebben zowel betrekking op de verkoopsruimte, de ruimte voor opslag (overdekt of in open lucht), werkplaatsen en parkeerruimte. De vraag naar bijkomende verkoopsruimte, werkplaatsen of opslagruimte blijft in de meeste gevallen beperkt tot ca. 1 000 m² (Garage van Brempt/Nova geeft een uitbreidingsbehoefte van 2500 m² aan, een uitbreiding die nu niet voorzien is in het sectoraal BPA zonevrije gebied van de stad Lier; Suprimax/Getrabel geeft een uitbreidingsbehoefte van 3700 m² aan). De grootste ruimtevraag wordt gekoppeld aan de vraag naar bijkomende parkeerplaatsen. De ruimtevraag varieert van ca. 500 m² (Motor Service Selbach en Suprimax/Getrabel) over 1000 m² (Garage van Brempt/Nova en Auto's Zevenbergen) tot 3000 m² (Colruyt).

Conclusie:

In overleg met de GOM werd enkel rekening gehouden met effectieve uitbreidingsbehoeften vermits de behoefte beperkt was en de grillige perceelstructuur verder ontwikkelen, overeenkomstig de huidige eigendomsstructuur tot weinig efficiënt ruimtegebruik zou leiden. Om dit te vermijden is een herverkaveling afgesproken waarbij logischere percelen ontstaan. De effectieve uitbreidingsbehoefte zou (cfr. enquêtegegevens) hierbinnen voldoende opgevangen kunnen worden.

5. VISIE, DOELSTELLINGEN EN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

5.1. Rol van het bedrijventerrein en het kleinhandelslint

Wat betreft het bedrijventerrein

Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld als een gemengd bedrijventerrein waar voornamelijk ruimte wordt gecreëerd voor de vestiging van grotere KMO-bedrijven uit de secundaire sector, in het bijzonder be- en verwerkende bedrijven. Hierbij wordt de voorkeur gegeven aan gespecialiseerde en hoogwaardig bedrijven. Dit zijn niet-milieubelastende bedrijven met een hoog aantal werknemers en een beperkte ruimte-inname. Daarnaast wordt er in het bedrijventerrein ruimte voorzien voor de herlokalisatie van de gemeentelijke werkplaatsen en de werkplaatsen van het OCMW.

Verkeersintensieve bedrijven (vb. distributiebedrijven, transportbedrijven...) worden, vanwege die mindere ontsluiting naar het hoger wegennet niet gestimuleerd. Grootchalige industriële bedrijven worden, vanwege hun ruimte-inname en hun overlast naar de omliggende woonomgeving doorverwezen naar bedrijventerreinen in het grootstedelijk gebied Antwerpen of het Economisch Netwerk Albertkanaal. Zuivere kantoorbedrijven worden gemedend in het regionaal bedrijventerrein. Om de behoefte aan kantoorruimte op te vangen worden er specifieke plekken binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied aangeduid (vb. stationsomgeving van Lier)

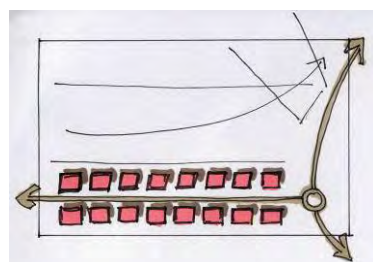
Wat betreft het kleinhandelslint

Het kleinhandelslint wordt zowel aan de zuid als aan de noordzijde begrenst. Dit houdt echter niet in dat voor gans het kleinhandelslint een zelfde ontwikkelingsvisie wordt uitgewerkt. Zo worden er in het kleinhandelslint drie grotere zones onderscheiden die variëren van een zuiver kleinhandelslint, als een zone voor ambachtelijke of KMO-bedrijven en kleinhandel en een zone voor grootchalige kleinhandel, horeca en geluidsintensieve sporten.

Niet enkel de begrenzing van het kleinhandelslint is van belang. Ook de beeldkwaliteit van het kleinhandelslint dient verbeterd te worden. Het verbeteren van de beeldkwaliteit van het kleinhandelslint wordt in grote mate gekoppeld aan een herinrichting van de N10 als stedelijke boulevard. Hierbij wordt zowel rekening gehouden met de doorstroming van het openbaar vervoer, het autoverkeer en het fietsverkeer als met de bereikbaarheid van de handelszaken. Aan de bedrijven kunnen specifieke voorwaarden worden opgelegd inzake architectuur en materiaalgebruik.

5.2. Opbouw van het ruimtelijk concept

Afbakenen van de kleinhandelszone langs de Antwerpsesteenweg



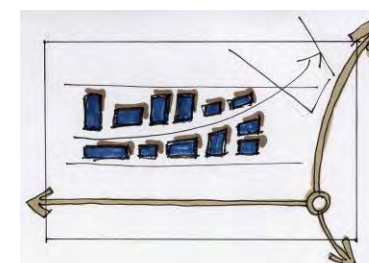
Doel is om tot een duidelijke afbakening te komen van het kleinhandelslint langs de Antwerpsesteenweg. Binnen deze afbakening worden de bebouwbare oppervlakte (en als handelszaak uit te rusten oppervlakte) en de terreinoppervlakte voor opslag in open lucht vastgelegd. Daarnaast kan onderzocht worden of er beperkingen naar de aard van handelsactiviteiten dienen opgelegd te worden (vb. enkel doe-het-zelvers, tuincentra, garages... vanwege hun behoefte aan opslag, maar geen nieuwe kledingszaken, speelgoedwinkels, horeca... omdat deze handelszaken in concurrentie staan met het handelscentrum van Lier) en of er naast handelszaken andere functies gewenst zijn (vb. ambacht en KMO, wonen, horeca,

geluidsintensieve recreatie)

Het profiel van de gebouwen kan worden afgestemd op de herinrichting van de N10 als stedelijke boulevard. Om een betere doorstroming van openbaar vervoer en fietsverkeer te krijgen en een aangename kleinhandelzone in te richten met voldoende parkeerruimte kan het gewenst zijn dat de bestaande bouwlijn meer naar achteren moet geschoven worden.

Leegstaande of vrijkomende handelsgebouwen en niet bebouwde percelen komen in aanmerking voor een herlokalisatie van kleinhandelsbedrijven die elders in de gemeente zijn gelegen, maar hier geen ontwikkelingsperspectief meer krijgen (vb. Mechelsesteenweg - N14).

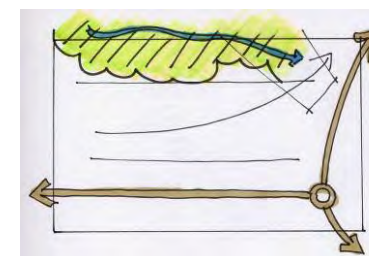
Ontwikkelen van een bedrijvenzone tussen het bedrijventerrein Hagenbroek en Duwijkstraat



Parallel aan de Antwerpsesteenweg wordt er een uitbreiding voorzien van de bestaande regionale bedrijventerreinen. Dit bedrijventerrein zal voor een verbinding zorgen tussen het bestaande bedrijventerrein Duwijkstraat (Xeicon en verkaveling GOM) en Hagenbroek.

Het bedrijventerrein dient voornamelijk ruimte te bieden aan grotere KMO bedrijven. De voorkeur gaat naar gespecialiseerde en hoogwaardige bedrijven. De kavels worden op die manier ontwikkeld dat intensief ruimtegebruik op het bedrijventerrein maximaal wordt nagestreefd (o.a. koppelen van gebouwen, bundelen van parkeerterreinen...). Om een maximale bezetting van het bedrijventerrein te bevorderen wordt er een minimaal bebouwingspercentage aan de bedrijven opgelegd binnen een bepaalde tijd. Indien niet voldaan is aan de voorwaarde kan het onbebouwde deel terug op de markt worden gebracht door een wederinkooprecht of terugkoopverplichting.

Landschappelijke inkleding van het bedrijventerrein



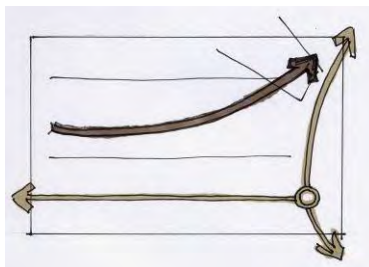
Het bedrijventerrein dient voorzien te worden van een degelijke buffer naar de omliggende functies. Vanuit de ruimtelijke omgeving wordt de Duwijkstraat als een natuurlijke grens gezien ten aanzien van de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Daarom wordt er geopteerd om langs de Duwijkstraat een brede buffer te voorzien (vb. 100 meter) die het bedrijventerrein landschappelijk dient in te passen naar het achterliggende open landschap.

Geen bestemmingswijziging is nodig voor het nemen van maatregelen rond landschapsbouw rond de Duwijkstraat als buffer t.o.v. bebouwing. Binnen deze zone kan er ruimte worden voorzien voor een hermeandering van de Duwijkstraat of voor de aanleg van een overstromingsgebied. De buffer langs de Duwijkstraat kan in relatie tot het aan te leggen retentiebekken worden uitgewerkt. Op deze manier zal het retentiebekken ook een onderdeel zijn van de landschappelijke buffering van het bedrijventerrein.

Bij de verschillende planinitiatieven rond de Duwijkstraat (verkaveling GOM, PRUP retentiezone Duwijkstraat, en dit PRUP) is vastgehouden aan een doorlopende bufferzone binnen deze plannen, zodat hierin alvast garanties worden geboden naar het achterliggende

open landschap (bufferbreedte van 25m).

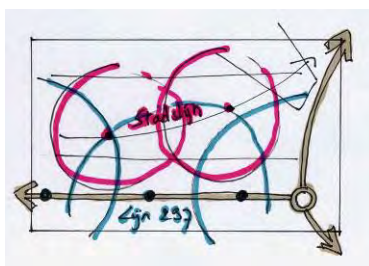
Ontsluiting van het bedrijventerrein via R16



Rekening houdend met de selectie van de wegen, het resultaat van de verschillende deelstudies en het beperkt mobiliteitsonderzoek dat hoger werd weergegeven wordt het bedrijventerrein bij voorkeur ontsloten via de R16. Secundaire ontsluitingen via de Antwerpsesteenweg kunnen in functie van calamiteiten worden voorzien alsook in afwachting van de ontsluiting op de ring. Deze toegangen worden niet als hoofdtoegang tot het bedrijventerrein ontworpen en ingericht.

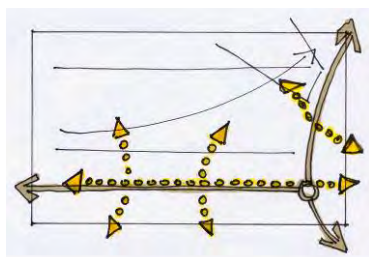
In het gemeentelijk mobiliteitsplan wordt aangegeven dat het vrachtverkeer bij voorkeur wordt ontsloten richting N14 en E313. Door de hoofdtoegang van het bedrijventerrein langs de R16 te voorzien wordt deze beweging gestimuleerd.

Vlot bereikbaar met het openbaar vervoer



Om het woon-werk verkeer met de auto te verminderen dient het bedrijventerrein vlot bereikbaar te zijn met het openbaar vervoer. Dit is nu reeds mogelijk doordat het bedrijventerrein binnen het bereik ligt van de bestaande bushaltes van de Lijn 297 (Lier-Antwerpen). In de toekomst kan dit nog verbeterd worden doordat het gemeentebestuur van Lier in haar mobiliteitsplan de intentie heeft genomen voor het uitbouwen van twee stadslijnen. Een van deze stadslijnen zou de bestaande en te ontwikkelen bedrijventerreinen verbinden met het centrum en het station.

Vlot bereikbaar met de fiets

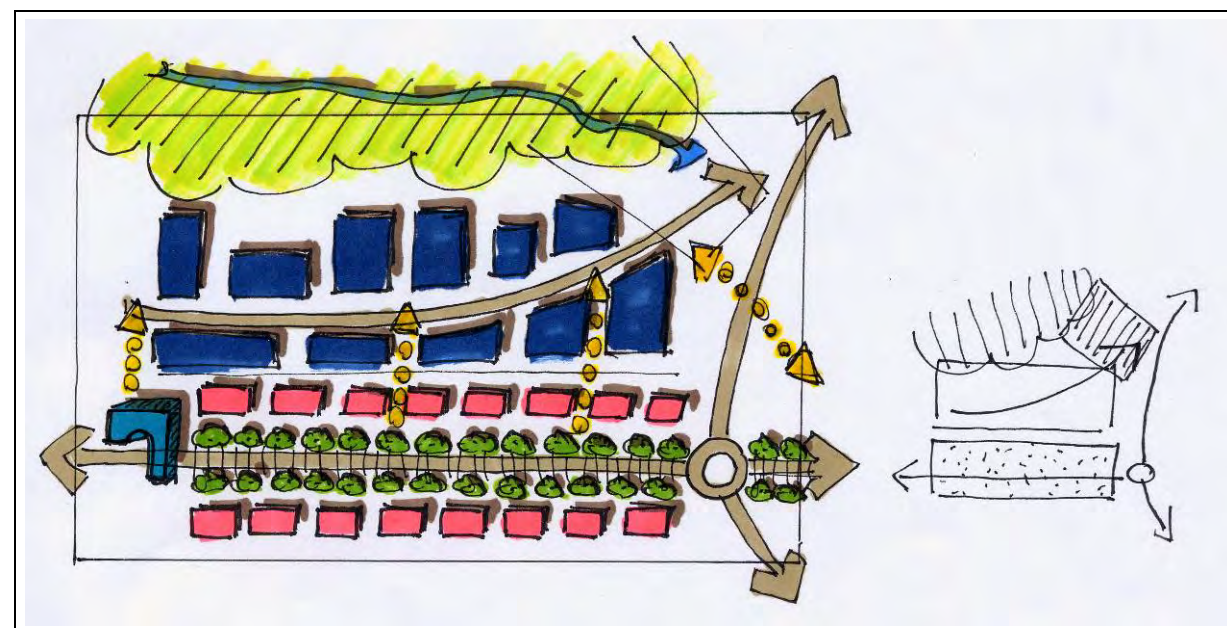


Om het woon-werk verkeer met de auto te verminderen dient niet enkel het aanbod en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer verbeterd worden. Het bedrijventerrein dient op een vlotte en veilige manier bereikbaar te zijn voor het fietsverkeer. Hiervoor kan er gebruik worden gemaakt van de bestaande wegen (N10 en R16).

Vanaf de openbaar vervoershaltes langs de N10 worden er bij voorkeur een aantal langzaam verkeersverbindingen gerealiseerd naar het achterliggende te ontwikkelen bedrijventerrein.

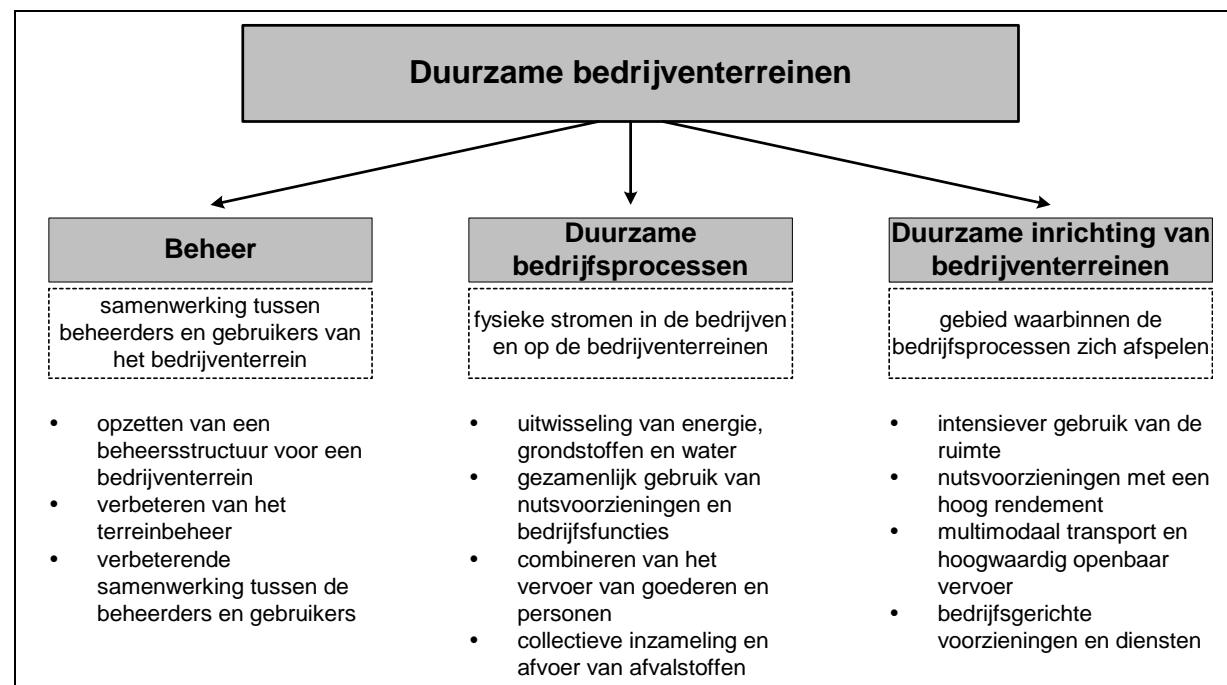
Vanwege het drukke verkeer op het kruispunt van de N10 met de R16 en op de N10 en R16 zelf wordt er bij voorkeur gezocht naar een alternatieve verbinding. Deze kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door een fietsverbinding te voorzien ter hoogte van Plaslaar en Bollarstraat.

Totaalconcept



5.3. Aandacht voor een duurzame invulling van het bedrijventerrein

Figuur 6: overzicht Duurzame bedrijventerreinen



Het begrip 'duurzame bedrijventerreinen' wordt omschreven als 'het opzetten van een beheer dat streeft naar een duurzame ontwikkeling van bedrijventerreinen, gericht op een samenwerking tussen



beheerders en gebruikers van de bedrijventerreinen, op het verbeteren van het (bedrijfs-) economisch resultaat, op de vermindering van de milieubelasting en een efficiënter en zuinig ruimtegebruik'.⁶

In bovenstaande figuur wordt de inrichting van een duurzaam bedrijventerrein schematisch weergegeven. Niet alle aspecten kunnen worden vastgelegd in een uitvoeringsplan, maar zijn gebaseerd op de samenwerking tussen bedrijven onderling of bedrijven en de terreinbeheerder. De aspecten die ruimtelijk vertaald kunnen worden in een uitvoeringsplan worden hieronder kort toegelicht en vertaald naar het PRUP Antwerpsesteenweg.

5.3.1. Aandacht voor intensief ruimtegebruik

Onder intensief ruimtegebruik wordt verstaan:

*“Het zodanig benutten van grond en opstallen dat het grondbeslag per eenheid economische activiteit of werknemer wordt beperkt. Randvoorwaarden zijn dat de bedrijfseconomische positie van de economische activiteit niet wordt aangetast en de kwaliteit van het bedrijventerrein niet achteruit gaat en zo mogelijk wordt verhoogd.”*⁷

Er wordt ook gesproken over meervoudig, efficiënt, zuinig of optimaal ruimtegebruik.

Kwalitatieve bedrijventerreinen:

Een tweede randvoorwaarde is de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein. Hierbij moet zowel aandacht gaan naar de ontwikkeling van een kwalitatief regionaal bedrijventerrein als naar het verhogen van de kwaliteit van de handels- en bedrijfszaken langs de Antwerpsesteenweg. De ruimtelijke kwaliteit kan op twee schaalniveaus gerealiseerd of gemeten worden: op het niveau van **het bedrijventerrein** zelf en op het niveau van **de kavel en het bedrijfsgebouw**.

De kwaliteit van het bedrijventerrein wordt bepaald door inrichting en vormgeving van het totale bedrijventerrein, maar ook door de mate waarin bedrijven op het terrein gebruik kunnen maken van facilitaire voorzieningen. Voor de ruimtelijke kwaliteit van het terrein kunnen volgende aandachtspunten vooropgesteld worden:

- Stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van het terrein.
- Inpassing in de omgeving.
- Aanwezigheid van facilitaire voorzieningen.

De kwaliteit op terreinniveau (het niveau van de kavel en het gebouw) wordt bepaald door de inrichting en de vormgeving van de kavel en het gebouw. Aandachtspunten hierbij zijn:

- Stedenbouwkundige kwaliteit (inrichting, aankleding en vormgeving van de kavel).
- Architectonische kwaliteit.
- Functionele kwaliteit (functionele vormgeving).

Maatregelen inzake intensief ruimtegebruik:

Intensief ruimtegebruik vindt zoals boven reeds aangehaald plaats op verschillende **schaalniveaus** (bedrijventerrein, kavel en gebouw). Daarnaast kunnen er bij het toepassen van de maatregelen voor intensief ruimtegebruik verschillende **dimensies** onderscheiden worden. Volgende drie dimensies kunnen onderscheiden worden:

Horizontaal: beter benutten van de ruimte door één of meerdere functies (in horizontaal opzicht) efficiënter in te richten.

Verticaal: beter benutten van de ruimte door één of meerdere functies gelaagd te realiseren (verticaal).

Tijd: intensivering van het ruimtegebruik door één of meerdere functies volgtijdelijk gebruik te laten maken van dezelfde ruimte of het gebruik van de ruimtes te verlengen.

⁶ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Europa en Economie, handleiding promotoren in het kader van het regionaal programma innovatieve acties Vlaanderen voor het duurzaam beheer en de duurzame inrichting van bedrijventerreinen.

⁷ Ministerie van Economische Zaken Nederland, Intensief ruimtegebruik en bedrijventerreinen in de praktijk.

De maatregelen van drie dimensies kunnen worden gecombineerd en op verschillende schaalniveaus worden toegepast. In navolgende tabel wordt een overzicht gegeven van de mogelijke maatregelen:

Tabel 3: mogelijke maatregelen inzake intensief ruimtegebruik

	HORIZONTAAL	VERTICAAL	TIJD
GEBOUW	<ul style="list-style-type: none"> • Efficiëntere indeling gebouwen (flexibel) ¹ • Gemeenschappelijk gebruik voorzieningen ² 	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfsruimte stapelen ^{2/3} • Opslag ondergronds realiseren ⁴ 	<ul style="list-style-type: none"> • Ploegendiensten ⁵ • Desksharing, flexplekken ⁵
KAVEL	<ul style="list-style-type: none"> • Hoger bebouwingspercentage op kavel ¹ • Schakelen bedrijfsgebouwen ^{1/2} 	<ul style="list-style-type: none"> • Parkeren op dak ³ • Bedrijfsruimten stapelen ^{2/3} 	<ul style="list-style-type: none"> • parkeren werknemers combineren met winkelen publiek/ omwonende ⁵
BEDRIJVENTERREIN	<ul style="list-style-type: none"> • Verdichten (vergroten ratio bebouwd / onbebouwd) 	<ul style="list-style-type: none"> • Gebruik 'tweede maaiveld' ⁶ 	<ul style="list-style-type: none"> • Combineren van recreatierruimte (weekend) en groenvoorzieningen

Voorbeelden van:

- 1 Horizontaal uitbreiden
- 2 Combineren van gebouwen
- 3 Stapelen van activiteiten
- 4 Ondergrondse uitbreidingen
- 5 Ruimte in de tijd beter benutten
- 6 Betreft de aanleg van infrastructuur op meerdere niveaus

In het PRUP kunnen voornamelijk elementen rond de stedenbouwkundige inrichting van het bedrijventerrein, de kavels en de gebouwen worden vastgelegd. Zo kunnen er mogelijkheden worden voorzien om aan elkaar te bouwen, dichter te bouwen (een hogere bebouwingsindex per perceel hanteren) ondergronds of in de hoogte te bouwen,... Afhankelijk of deze maatregelen hard dienen gemaakt te worden zal men spreken van een maximale of een minimale bouwnormen.

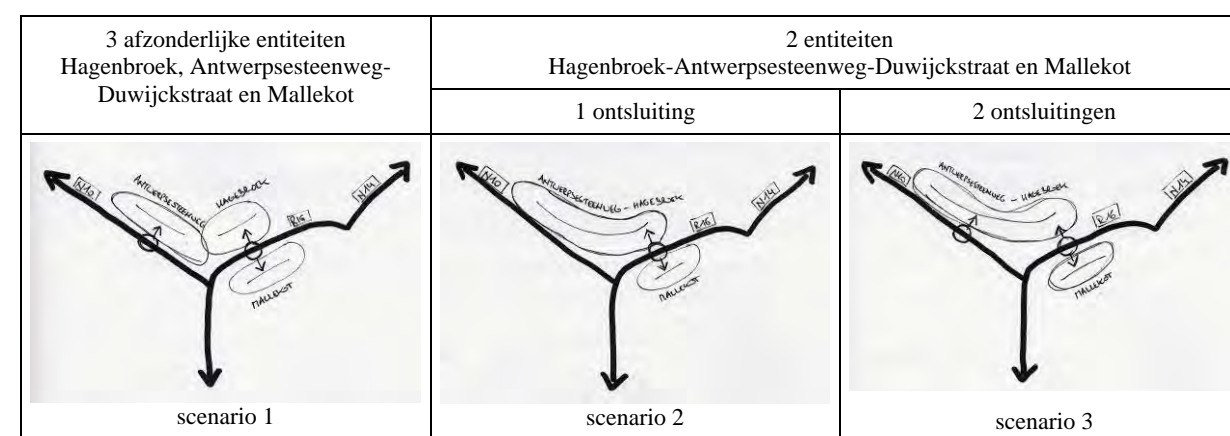
Daarnaast kunnen er binnen het PRUP nog specifieke voorschriften worden opgenomen die de architecturale kwaliteit van de gebouwen vastlegt en het voorkomen van het perceel of het bedrijventerrein bepaalt (vb. vastleggen materiaalgebruik, opleggen van groenaanplantingen...).

5.3.2. Aandacht voor de ontsluiting

Ontsluiting van het bedrijventerrein

Vanuit verschillende opgemaakte (streefbeeld)studies voor wegen en kruispunten omheen het plangebied, kunnen er globaal gezien drie ontsluitingsscenario's ontwikkeld worden voor de bedrijven rond de N10 en de R16. Deze drie scenario's kunnen herleid worden tot twee ruimtelijke concepten. Ofwel worden alle bedrijventerreinen als een aparte entiteit aanschouwd en worden ze afzonderlijk ontsloten. Ofwel wordt het bedrijventerrein Hagenbroek en Antwerpsesteenweg als één geheel ontwikkeld. Hierbij kunnen twee ontsluitingsmodellen onderzocht worden: alles wordt ontsloten via één ontsluiting langs de ringweg of er wordt een dubbele ontsluiting voorzien via ringweg en Antwerpsesteenweg.

Figuur 7: drie ontsluitingsscenario's voor de bedrijventerreinen rond N10 en R16



Vertrekkende vanuit de toenemende verkeersbelasting in de omgeving door de ontwikkeling van het bedrijventerrein Antwerpsesteenweg blijkt uit een rekenkundige benaderende inschatting van de verkeerstoename op de verschillende wegen dat het **scenario 2 het meest wenselijke scenario is**. In dit scenario blijkt het bedrijventerrein het vlotst bereikbaar te zijn en kan, rekening houdend met een herinrichting, de verkeersintensiteit van het kruispunt N10-R16 worden verminderd. In dit scenario wordt ook de verkeersdruk op, de nu reeds drukke, N10 niet verder verhoogd.

Het scenario 2 sluit het best aan bij het mobiliteitsprofiel van de omgeving. Het scenario houdt het meest rekening met de selecties van de wegen (N10 als secundaire III en R16 als primaire type II).

Scenario 2 houdt rekening met de bestaande gevaarlijke punten. Door de ontsluiting van het bedrijventerrein langs de R16 te leggen nemen de afslaan bewegingen op het kruispunt N10-R16 niet toe, dus ook geen toename van conflictoestanden.

Een nadeel van scenario 3 is dat het echter niet wenselijk is een bedrijventerrein van die omvang te ontsluiten naar een secundaire weg type III (drager van hoogwaardig openbaar vervoer en langzaam verkeer). De functie van dit deel van de Antwerpsesteenweg als kleinhandelslint, met veel erfgoedbewegingen kan mogelijk verhoogde conflictsituaties veroorzaken.

Toch moeten we vermelden dat bij de berekeningen vertrokken is van een trendscenario dat rekening houdt met de huidige mobiliteitsgebruik bij het woon-werkverkeer. Er wordt dus telkens het meest negatieve effect weergegeven. In de toekomst moet er gestreefd worden naar een duurzaam mobiliteitsscenario waarbij het woon-werk verkeer met het openbaar vervoer en de fiets dient gestimuleerd te worden.

Er wordt niet gekozen voor de oplossing van scenario 1 omdat dit scenario een blijvende verkeersbelasting geeft aan de Antwerpsesteenweg (N10) en aan het knooppunt van de N10 met de R16. Ook nadat het knooppunt heringericht zou worden blijft de verkeersintensiteit hoog, waardoor de verkeersveiligheid er niet zou afnemen.

Scenario 3 is een mogelijk alternatief voor het scenario 2. Het voordeel van scenario 3 is dat het bedrijventerrein ook bij calamiteiten vlot bereikbaar blijft. Het scenario 3 zorgt theoretisch voor een bijkomende belasting van de Antwerpsesteenweg (N10) en het kruispunt N10-R16. Doch zullen de verkeersstromen zich in de praktijk richten naar het kruispunt waar de minste weerstand wordt ondervonden. Hierdoor zal het verkeer, komende uit het zuiden, vermoedelijk doorrijden tot de nieuwe bedrijfstoegang langs de R16 om zo de drukte van de Antwerpsesteenweg te vermijden.

Een herinrichting conform het streefbeeld en de aanleg van een nieuw knooppunt voor de geplande industrieweg zijn niet voorzien noch in het driejarenprogramma van AWW, noch in het project 'wegwerken gevaarlijke punten en wegvakken in Vlaanderen' (TV3V). Voorlopig is in het kader van de aanpak van de gevaarlijke punten slechts een beperkte, tijdelijke, aanpassing van het kruispunt

Antwerpsesteenweg/Ring voorzien (verkeerslichtenregeling en aanpassingen drukste afslagbewegingen).

PPS-constructies en/of module 14 van het mobiliteitsconvenant zijn eventueel, mogelijke alternatieve investeringskanalen.

Een alternatief op korte termijn bestaat erin, in afwachting op de rechtstreekse ontsluiting naar de ring, het bedrijventerrein te ontsluiten naar de Antwerpsesteenweg. In afwachting dienen dan ook enkel bedrijven toegelaten te worden die, inzake mobiliteitsgeneratie, geen al te grote hinder meebrengen voor de verkeersveiligheid naar en op de Antwerpsesteenweg. Indien de rechtstreekse ontsluiting voorzien is dienen de ontsluitingswegen naar de Antwerpsesteenweg hoofdzakelijk nog voor langzaam verkeer, mogelijk openbaarvervoer en in geval van calamiteiten.

Modal shift

In de berekening van de mobiliteitseffecten van het bedrijventerrein op zijn omgeving werd er vertrokken van een trendscenario. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein moet er echter voldoende aandacht gaan naar de ontwikkeling van een duurzaam mobiliteitsscenario. Dit houdt in dat naast het bereikbaar maken van het bedrijventerrein voor auto- en vrachtverkeer er voldoende aandacht moet zijn voor een bereikbaarheid van het bedrijventerrein met de fiets en het openbaar vervoer.

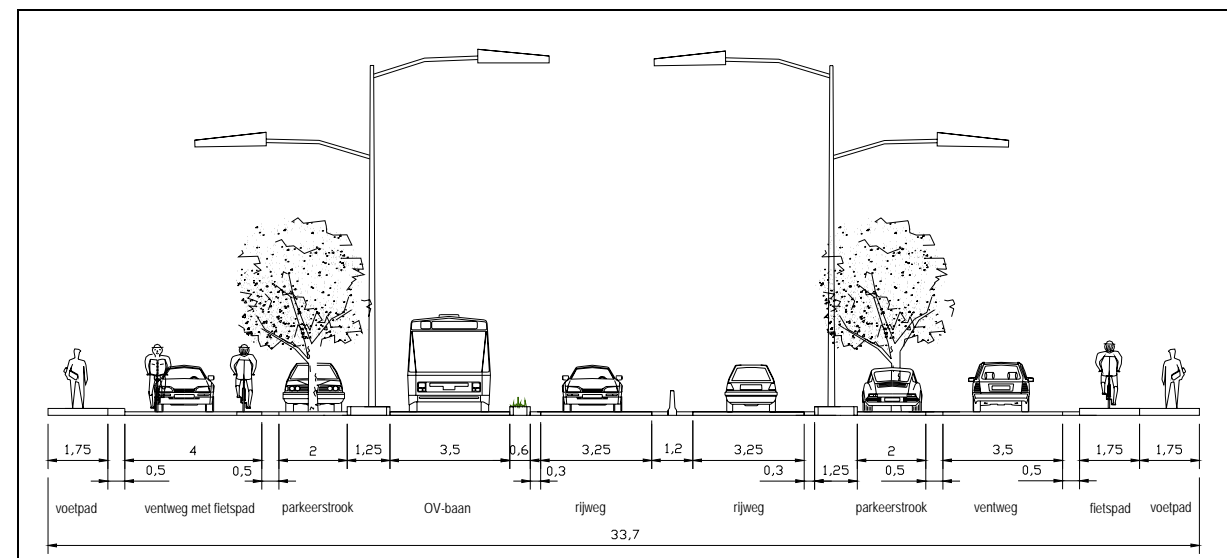
Een belangrijke rol hierbij is de selectie van de Antwerpsesteenweg als secundaire type III met bijzondere aandacht voor openbaar vervoer en fietsverkeer. Vanaf de Antwerpsesteenweg dienen er dan ook voldoende langzaam verkeersverbindingen voorzien te worden naar het te ontwikkelen bedrijventerrein. Deze toegangen worden bij voorkeur ontwikkeld ter hoogte van de halteplaatsen voor openbaar vervoer.

Naast het in het oog houden van een verbinding naar de bestaande openbaar vervoerslijn op de Antwerpsesteenweg is ook de ontwikkeling van een stedelijke openbaar vervoerslijn, zoals voorzien in het gemeentelijk mobiliteitsplan, van belang om het te ontwikkelen bedrijventerrein beter toegankelijk te maken vanuit het kleinstedelijk gebied. Dit houdt in dat met de inrichting van het bedrijventerrein voldoende aandacht moet gaan naar de mogelijkheden voor openbaar vervoer (o.a. haltevoorzieningen)

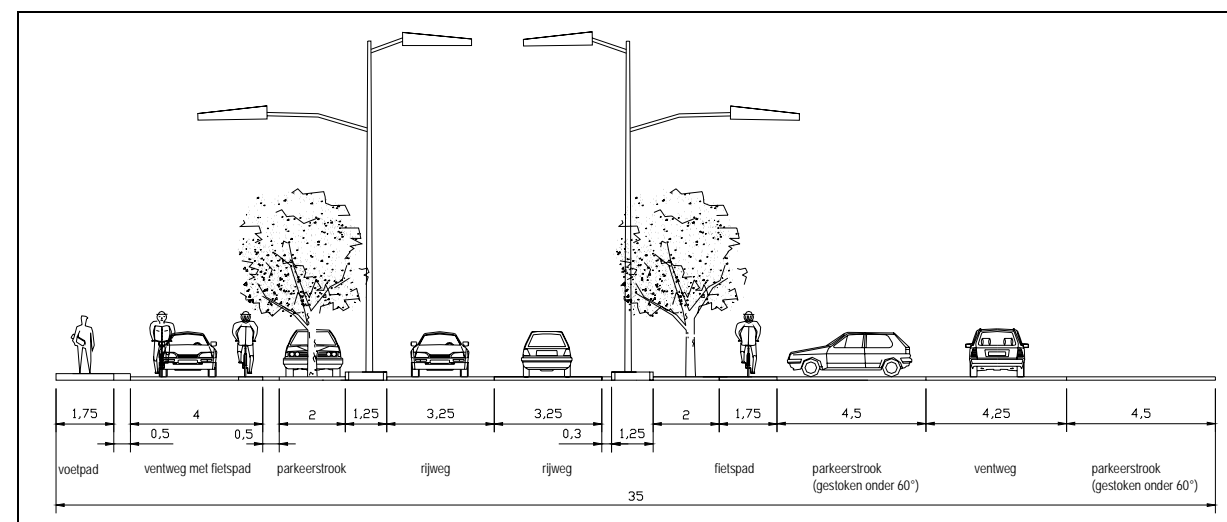
Er werd ontwerpmatig onderzocht of alle functies (doorgaand verkeer, openbaar vervoer, fietspaden, toegang en parking voor kleinhandel... binnen het huidige rooilijnprofiel van de Antwerpsesteenweg (35 meter) kunnen geïntegreerd worden. In volgende figuur worden 2 mogelijke profielen aangegeven. Andere profielen zijn denkbaar (bv. het voorzien van een 2^{de} vrije baan voor openbaar vervoer in plaats van parkeerstroken.

Figuur 8: ontwerpmatig onderzoek herinrichting N10

Profiel A



Profiel B



5.3.3. Aandacht voor de milieuaspecten

Een aantal aspecten die betrekking hebben op het milieubeleid kunnen worden vastgelegd in een instrument van de ruimtelijke ordening. Andere aspecten zullen via andere instrumenten en kanalen moeten geregeld worden (vb. milieuvergunning...). Hieronder wordt ingegaan op de milieuaspecten die kunnen vastgelegd worden via het instrument van de ruimtelijke ordening.

Geluid, licht en geurhinder

Bij de toewijzing van percelen aan bedrijven dient er rekening worden gehouden met de milieuaspecten van het bedrijf. Bedrijven die hinder kunnen meebrengen voor aangrenzende zones worden bij voorkeur gehuisvest op een locatie die verder afgelegen is van deze zones. Aan het bedrijf kunnen bijkomende maatregelen worden opgelegd om de hinder ten aanzien van de omliggende zones maximaal te beperken.

Water

In het PRUP Duwijckloop wordt een retentiezone bestemd die niet alleen het water van de Duwijckloop zal bufferen maar waarbij ook al rekening gehouden is met de ontwikkeling van een aanpalend bedrijventerrein en de oppervlaktewaterdebieten die hiermee gepaard gaan. Ook de bestemmingen dienen dus op elkaar te worden afgestemd.

Rekening houdend met de aanleg van het retentiebekken dient de afvoer van het regenwater van het bedrijventerrein op een zo natuurlijk mogelijke manier te gebeuren. Dit houdt in dat waar mogelijk het water op een natuurlijke manier moet kunnen infiltreren in de bodem. Hiervoor kunnen volgende specifieke maatregelen worden opgelegd naar het bedrijventerrein, de kavels en de gebouwen:

- strikte scheiding van afvalwater en regenwater
- natuurlijke opvang van hemelwater door:
 - beperken van verharde oppervlakten
 - gebruik van waterdoorlatende verhardingen
 - aanleg van groendaken
- hergebruiken van regenwater:
- buffering van afstromend regenwater:
 - 250 m³ per hectare verharde oppervlakte (hiervan dienen het aantal m³ afgetrokken te worden waarbij verwacht wordt dat het infiltreert in de grond)
 - maximaal toelaatbaar lozingsdebiet naar Duwijckloop van 2,5 l/s per hectare aangesloten verharde oppervlakte voor een bui met terugkeerperiode van 2 jaar
 - nodige maatregelen ter voorkoming van vervuiling van hemelwater

5.3.4. Aandacht voor visuele buffering / ecologische inkleding

De *Duwijckloop* wordt als een natuurlijke buffer naar de ontwikkeling van het bedrijventerrein achter de Antwerpsesteenweg naar voor geschoven. De natuurlijke buffer wordt samengesteld uit een brede agrarische strook (ca. 100 meter) langs de Duwijckloop en een groene buffer (bestaande uit een houtkant van ca. 25 meter met hoogstammen en struiken) die het bedrijventerrein visueel moet afschermen van het achterliggende landschap.

Zo wordt er voldoende afstand gehouden van de Duwijckloop en grenst het stedelijk gebied aan het buitengebied door middel van een bufferzone. De buffer wordt consistent voorzien in de GOM-verkaveling overheen het regionaal bedrijventerrein (25m breedte) en uitlopend in de retentiezone van de Duwijckloop (groen karakter). De zone tussen het stedelijk gebied en de Duwijckloop wordt niet ingeschakeld in het stedelijk aanbodbeleid en valt in het buitengebied. Landschapsinrichting behoort hier tot de mogelijkheden om de overgang tussen de bufferzone van het regionaal bedrijventerrein, de Duwijckloop en verder het open landelijk gebied te begeleiden. Hiervoor is echter geen bestemmingswijziging nodig, maar kan landschapsbouw via aanplantingen (perceelsrandbegroeiing, veldgewassen,...) plaats vinden binnen de bestemming als agrarisch gebied (gewestplan).

Ook het *retentiebekken*, dat ter hoogte van Plaslaar wordt ontwikkeld, wordt als een harde buffer vanuit de open ruimte naar de ontwikkeling van het bedrijventerrein gesteld. In het uitvoeringsplan voor het regionaal bedrijventerrein (PRUP Antwerpsesteenweg) wordt er geen buffer voorzien langs het retentiebekken. Er wordt verondersteld dat het retentiebekken, naast zijn waterbergende functie ook een bufferfunctie zal vervullen ten aanzien van het regionaal bedrijventerrein. In het

uitvoeringsplan van het regionaal bedrijventerrein worden specifieke voorwaarden opgelegd om de beeldkwaliteit langs het retentiebekken te garanderen (aandacht voor architectuur en functies).

Voorgesteld wordt om het retentiebekken niet louter als een opvangbekken voor water te voorzien, maar het effectief uit te werken als een brede groene buffer die het bedrijventerrein visueel moet afschermen van de achterliggende open ruimte. Vanuit het bedrijventerrein worden er beperkingen opgelegd inzake ruimtegebruik. Specifieke aandacht dient hier te gaan naar de architectuur en de functies. Nadruk zal gelegd worden op het gebruik van esthetische materialen die ervoor zorgen dat het bedrijven aansluit bij zijn omgeving. Daarnaast dienen hoofdzakelijk representatieve functies (vb. toegang, kantoren, vergaderzalen, refter...) aan te sluiten op het retentiebekken.

In navolgende figuur wordt een impressie gegeven van het geheel van de buffer van het bedrijventerrein (opgenomen in het PRUP Antwerpsesteenweg), het groene landschap van het retentiebekken (opgenomen in het PRUP Duwijckloop) en de landelijke zone tussen de Duwijckloop en de grenzen van deze PRUP's.

Figuur 9: bufferwerking en landschappelijke inkleding richting Duwijckloop (figuratief)



In het zuiden wordt het kleinhandelslint met een duidelijke groene buffer afgeschermd van het waardevolle open ruimtegebied van *Zevenbergenbos en omgeving*. Deze buffer kan gedeeltelijk gekoppeld worden aan de niet benoemde beek van categorie zes. De buffer schermt het bedrijventerrein visueel af van het achterliggende landschap, maar zorgt tevens voor een duidelijke begrenzing van het kleinhandelslint ten aanzien van de achterliggende groengebieden. In de buffer



kunnen specifieke maatregelen worden genomen om negatieve milieueffecten te vermijden (vb. aanplanten van een talud).

Maar ook in het *bedrijventerrein en het kleinhandelslint zelf* kunnen er inspanningen geleverd worden om het bedrijventerrein te voorzien van de nodige ecologische infrastructuur. Zo kan er specifieke aandacht gaan naar het aanplanten van bomen langs de ontsluitingswegen, het voorzien van een aangepaste aanplanting rond de bedrijven en het afstemmen van de waterafvoer op de milieuaspecten in de omgeving (o.a. retentiebekken).

5.3.5. Aandacht voor fasering

Vermits de ontwikkeling van het bedrijventerrein een grote verkeersstroom met zich meebrengt en de Antwerpsesteenweg deze stroom noch op het moment, noch in de toekomst kan trekken wordt de ontwikkeling van het bedrijventerrein (aflevering verkavelingsvergunningen of stedenbouwkundige vergunning) gekoppeld aan de realisatie van de ontsluiting van het bedrijventerrein naar de ring (R16). Slechts nadat de ontsluitingsweg naar de ring en het knooppunt op de ring gerealiseerd is kan het bedrijventerrein volledig worden ontwikkeld. In afwachting zijn ontwikkelingen mogelijk in afstemming met de op dat moment aanwezige ontsluitingsmogelijkheden.

Omdat de ruimte kostbaar is en er duurzaam met de ruimte moet omgesprongen worden wordt de ontwikkeling van een nieuwe fase van het bedrijventerrein slechts goedgekeurd nadat de eerste fase (verkaveling GOM) grotendeels is gerealiseerd. Hierdoor wordt vermeden dat er kwistig met de ruimte, die voor een bepaald doel is bestemd wordt omgesprongen. Als algemene stelregel wordt genomen dat de nieuwe fase (bedrijventerrein Antwerpsesteenweg) slechts kan ontwikkeld worden nadat 75 % van het bedrijventerrein Duwijkstraat (verkaveling GOM) is verkocht. Om langdurig onbebouwd houden van percelen te voorkomen kunnen er in de verkoopakte bijkomende voorwaarden worden opgenomen die een bebouwing van het perceel binnen bepaalde tijd afdwingen (vb. wederinkooprecht, terugkoopverplichting...).

5.3.6. Aandacht voor parkmanagement

Niet alle aspecten om te komen tot een duurzame bedrijventerrein kunnen of dienen vastgelegd te worden via het instrumentarium van de ruimtelijke ordening. Om tot een kwalitatieve inrichting te komen van het regionaal bedrijventerrein of het kleinhandelslint langs de Antwerpsesteenweg kunnen er heel wat aspecten geregeld worden via onderlinge afspraken tussen overheid (provincie, gemeente...), terreinbeheerder en de bedrijfsleiders. De afspraken kunnen dan worden vastgelegd in een onderlinge overeenkomst die op maat van het bedrijventerrein of het kleinhandelslint wordt opgesteld.

Voor het regionaal bedrijventerrein kunnen er reeds op voorhand afspraken worden gemaakt tussen de overheid en de terreinbeheerder. Deze afspraken kunnen aan de bedrijfsleiders worden vertaald via de verkoopovereenkomst. Deze afspraken kunnen betrekking hebben op beheersaspecten (vb. onderhoud infrastructuur, buffers, waterproblematiek...), de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein, de realisatie van gemeenschappelijke infrastructuur...

Afspraken voor het kleinhandelslint zullen eerder moeten groeien. In een eerste fase kan er tussen overheid en bedrijfsleiders een intentieverklaring worden opgemaakt. In deze intentieverklaring verklaren de verschillende partijen zich akkoord om onder de vorm van een samenwerkingsverband te werken aan betere kwaliteit van de omgeving waarin hun bedrijventerrein is gelegen. In de intentieverklaring kunnen de verschillende doelstellingen en knelpunten worden opgenomen. Deze kunnen dan vervolgens worden vertaald in een actieplan dat aanleiding geeft tot een samenwerkingsakkoord tussen de overheid en de bedrijfsleiders. Deze afspraken zullen voornamelijk handelen over de beeldkwaliteit van het kleinhandelslint en de mobiliteitsaspecten.

6. WATER TOETS

Watertoets volgens het decreet integraal waterbeheer

Zoals voorzien in het decreet op het integraal waterbeheer⁸ wordt het plangebied afgetoetst op zijn ligging binnen overstromingsgevoelige gebieden. Dit gebeurt door raadpleging van de kaarten met de aanduiding van de natuurlijk overstromde gebieden (NOG) en de recent overstromde gebieden (ROG).

Zoals reeds werd aangegeven in het overzicht van de bestaande en juridische toestand ligt het plangebied voor de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein niet in een gebied dat van nature overstromd of recent overstromde. Enkel een zone van het kleinhandelslint langs de Antwerpsesteenweg wordt aangeduid als een recent overstroombaar gebied (zone ten noorden van Antwerpsesteenweg, tussen Guido-Gezellelaan en Plaslaar. (zie kaart 5 bestaande juridische toestand – overige randelementen)

Het uitbouwen van een regionaal bedrijventerrein brengt een verhoging van de verharde oppervlakten in de omgeving met zich mee. Hierdoor zal er een grotere afloop van hemelwater ontstaan welke mogelijks, zonder het opleggen van bijzondere maatregelen inzake integraal waterbeleid, een negatief effect kunnen hebben op de omgeving. Bij de opmaak van het PRUP zal er dan ook voldoende aandacht gaan naar de maatregelen met betrekking tot de afvoer van het hemel- en afvalwater.

Uitwerking van het provinciaal integraal waterbeleid

In het kader van het integraal waterbeleid gaf de provincie Antwerpen aan het studiebureau Grontmij Belgroma de opdracht om een hydrologische en hydraulische studie van het stroomgebied Duwijklloop-Lisperloop uit te voeren⁹.

Daaruit is gebleken dat er geregeld overstromingsproblemen zijn op de Duwijklloop tussen Plaslaar en de ring. De Duwijklloop overstroomt frequent ter hoogte van het bedrijf Quelle. De oorzaken van deze overstromingen zijn de opstuwing door de beperkte capaciteit van de Duwijklloop, de haakse bochten en de inbuizing met rooster onder de ring.

Om het overstromingsprobleem weg te werken worden volgende maatregelen naar voor geschoven:

- natuurlijke buffering opwaarts van Plaslaar accentueren
- Duwijklloop herprofilieren tussen Plaslaar en de Ring (haakse bochten elimineren, vernauwingen verwijderen, herstellen afkavelende oevers...)
- buffering in de afleiding vergroten (o.a. aanleggen van wachtbekkens)

Bij het uitwerken van de verschillende modellen werd reeds rekening gehouden met de mogelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein van ca. 30 ha. De impact van de industriezone op de waterhuishouding van de Duwijklloop werd nagegaan en bijkomende maatregelen werden gedimensioneerd op basis van grootte verharde oppervlakte, opgelegde berging, knijpdebiet... Om een veiligheidsmarge van 50 jaar te kunnen garanderen worden voor de afwatering van het bedrijventerrein volgende maatregelen vooropgesteld:

- strikte scheiding van afvalwater en regenwater
- natuurlijke opvang van hemelwater door:
 - beperken van verharde oppervlakten
 - gebruik van waterdoorlatende verhardingen
 - aanleg van groendaken
- hergebruiken van regenwater:

⁸ Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, decreet betreffende het integraal waterbeleid, 18 juli 2003

⁹ Grontmij Belgroma, Hydrologische en hydraulische studie van het stroomgebied Duwijklloop-Lisperloop, onbevaarbare waterlopen nrs. 8.01 en 8.02 van tweede categorie, september 2002



- buffering van afstromend regenwater:
 - 250 m³ per hectare verharde oppervlakte (hiervan dienen het aantal m³ afgetrokken te worden waarbij verwacht wordt dat het infiltreert in de grond)
 - maximaal toelaatbaar lozingsdebiet naar Duwijckloop van 2,5 l/s per hectare aangesloten verharde oppervlakte voor een bui met terugkeerperiode van 2 jaar
 - nodige maatregelen ter voorkoming van vervuiling van hemelwater (vb. olieafscheider...)

Bij deze studie werd er reeds een voorstel voor de inrichting van een wachtbekken ten westen van Plaslaar bijgevoegd. De ligging en de inrichting van de wachtbekken zullen beperkingen opleggen naar de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Op basis van deze studie werden de stedenbouwkundige voorschriften inzake waterhuishouding in voorliggend PRUP bepaald.

In navolging van dit onderzoek werd er door de provincie een opdracht gegeven om een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken voor de aanleg van een retentiebekken langs de Duwijckloop. Deze procedure is lopende. Het plangebied van het PRUP 'Retentiebekken Duwijckloop' en van voorliggend PRUP sluiten op elkaar aan.

7. PASSENDE BEOORDELING

Het zuidelijk deel van het plangebied overlapt beperkt en grenst aan het habitatrictlijngebied "Bos- en Heidegebied ten oosten van Antwerpen (Zevenbergenbos)". In de visie en voorschriften wordt uitgegaan van een kleinhandels- en KMO-zone, wonen, recreatie voor dit deel van het plangebied. In het plangebied ten zuiden van de Antwerpsesteenweg wordt hierdoor de bestaande toestand bestendig en worden bovendien bijkomende hinderlijke ontwikkelingen beperkt (geen bijkomende kleinhandel en KMO-bedrijven buiten de KMO-K zone, oppervlaktebeperking tot max. 5000 m², uitsluiting van industriële activiteiten, transport- en distributiebedrijven, loutere kantoorgebouwen, schroothandel en schrootverwerking (beperkte opslag van schroot is enkel toegelaten i.f.v. garages autoverkoopplaatsen, en bijbehorende werkplaatsen), stortten van afval, intensieve veeteeltbedrijven, land- en tuinbouwactiviteiten, discotheken, geluidsproducerende recreatie, horeca-, motel- en congresaccommodaties). De zone waar het habitatrictlijngebied het PRUP Antwerpsesteenweg beperkt overlapt is ter hoogte van de aangegeven zone voor recreatie. Hiermee wordt enkel het huidige gebruik bestendig voor recreatie.

Tegenover de huidige activiteiten en de mogelijkheden die in de gewestplanbestemming mogelijk waren, kan gesteld worden dat de herbestemming in dit PRUP alvast niet meer, eer minder, bedreigend is voor het habitatgebied.

Vermoedelijk zijn de directe en indirecte effecten, met significante impact op het habitatrictlijngebied, zo goed als onbestaande. Het plangebied valt volledig buiten het habitatrictlijngebied en de te beschermen habitats worden vermoedelijk niet direct en indirect aangetast of met verdwijnen bedreigd bij uitvoering van de planinhoud.

Afdeling Natuur Antwerpen geeft aan, onder voorbehoud van wijzigingen uitgevoerd na de plenaire vergadering, in dit PRUP, geen noemenswaardige impact op natuurwaarden te detecteren.

8. MAATREGELEN EN ACTIES TER REALISATIE

Voor de realisatie van het bedrijventerrein zal een terreinbeheerder worden aangeduid. Voor de verwerving van de noodzakelijke gronden wordt indien nodig in een onteigeningsplan voorzien, overeenkomstig de bepaling van de wet op de economische expansie.

Tussen de terreinbeheerder en de overheid wordt een beheersovereenkomst opgemaakt. Hierin zullen afspraken vastgelegd worden m.b.t. de fasering van het bedrijventerrein, het uitgiftebeleid van bedrijfspcelen, de aanleg en het onderhoud van openbare en/of gemeenschappelijke infrastructuur,

de bufferzone, als ook de voorwaarden worden bepaald die in de verkoopovereenkomsten dienen opgenomen te worden (bv. wederinkooprecht).

In de beheersovereenkomst dienen ook afspraken gemaakt te worden die de terreinbeheerder ertoe aanstellen de verenigbaarheid van de concrete vestigingsaanvragen met de op dat moment bestaande of in realisatie zijnde ontsluitingsmogelijkheden te bewaken.

De gehele K-, KH-KMO- en KMO-K zone is grotendeels ingenomen door bestaande bedrijven, handels- en horecazaken. Verder ontwikkeling en (her)inrichting zal gebeuren vanuit individuele projecten. De inrichtingsvoorschriften gelden hierbij als toetskader.

Een onderscheid in voorschriften naar assortimentssamenstelling is niet verantwoordbaar op basis van ruimtelijke argumenten. Een assortiment dat past in de vooropgestelde toegelaten oppervlakte is een vage omschrijving die juridisch niet te vertalen is in stedenbouwkundige voorschriften. Ook de vormomschrijving (volume en gewicht) van het assortiment zijn niet te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften. Zowel het assortiment als de vormomschrijving maken geen onderwerp uit van een stedenbouwkundige vergunning. Op zich kan het wel waardevol zijn dat er een beleid wordt gevoerd rond de producten die worden aangeboden via groot- en kleinhandelszaken. Dit kan op dit ogenblik enkel op gemeentelijk niveau worden gestuurd via het afgeven van de socio-economische vergunning.

Dienst Cultureel erfgoed, afdeling Monumenten en Landschappen geeft aan dat in het plangebied Antwerpsesteenweg, een archeologisch potentieel aanwezig is. Bij proefsleuvenonderzoek in de verkaveling van de GOM op aanpalende percelen is er bewoning uit de IJzertijd aangetroffen. Voor de ontwikkeling en realisatie van het projectgebied is archeologisch vooronderzoek sterk aangewezen (door middel van proefsleuven) zodat de archeologische potentie onderzocht kan worden. Via dit vooronderzoek kunnen archeologische vindplaatsen tijdig gedetecteerd worden en kan eventueel een vervolgonderzoek gepland worden.



9. RUIMTEBALANS

Tabel 4: ruimtebalans

	oppervlakte gewestplan	oppervlakte RUP
milieubelastende industrie (incl. buffer)	20,24 ha	-
regionaal bedrijventerrein (RB)	-	24,9 ha
kleine en middelgrote ondernemingen en grootschalige kleinhandel (KMO-K)	-	5,3 ha
grootschalige kleinhandel en horeca (KH- KMO)	-	3,5 ha
grootschalige kleinhandel (K)	-	6 ha
woonzone	0,65 ha	-
zone voor stedelijk wonen	-	1,86 ha
zone voor residentieel wonen	-	2 ha
zone voor recreatie	1,48 ha	1,23 ha
agrarisch gebied	27,20 ha	-
bosgebied	0,15 ha	-
bufferzone	-	3,2 ha
openbare wegenis	-	1,8 ha
Zone voor langzaam verkeer		1.181 m ²
Totaal	51 ha	51 ha



10. TOELICHTING BIJ DE VERORDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

PRUP ANTWERPSESTEENWEG (HERBESTEMMING TOT REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN EN AFBAKENING KLEINHANDELSLINT)		Opgeheven voorschriften	
		KB dd. 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Gewestplan nr. 15 Mechelen (KB 05/08/1976) (Agrarische gebieden, Woongebieden, Industriegebieden, Gebieden voor milieubelastende industrie, Agrarische gebieden, Gebieden voor dagrecreatie) Deel van verkaveling GOM – Bedrijventerrein Antwerpsesteenweg (Bufferzone, Openbaar groen, Achteruitbouwstrook, Openbare weg). Dit vereist de toepassing van DRO art.132 §5, deels vernietiging GOM-verkaveling.	
Toelichting bij verordenend voorschrift	Essentiële aspecten	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	
<p>RB</p> <p>Het gebied wordt bestemd als regionaal bedrijventerrein. Volgende inhoudelijke elementen dienen waar mogelijk verwerkt te worden in de verordende stedenbouwkundige voorschriften:</p> <p>Met betrekking tot de bestemming van de zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ontwikkeling van een gemengd regionaal bedrijventerrein aansluitend op het kleinstedelijk gebied Lier, waar voornamelijk ruimte wordt geschapen voor de vestiging van grotere KMO-bedrijven uit de secundaire sector, in het bijzonder be- en verwerkende bedrijven met een hoogwaardig en gespecialiseerd karakter. Op het bedrijventerrein wordt de mogelijkheid voorzien voor de vestiging van de gemeentelijke werkplaatsen en de werkplaatsen van het OCMW. Op het bedrijventerrein wordt, vanwege de perifere ligging ten aanzien van het hoofdwegennet, geen ruimte voorzien voor transport- en distributiegerichte bedrijven. Op het bedrijventerrein wordt vanwege de hinder naar de omliggende woonomgevingen geen ruimte voorzien voor milieubelastende (industriële) bedrijven. Op het bedrijventerrein wordt geen ruimte voorzien voor zuivere kantoorbedrijven. De behoefte aan kantoren wordt elders in het kleinstedelijk gebied opgevangen. Onder de toegelaten nevenactiviteiten, complementaire en gemeenschappelijke functies, wordt ondermeer verstaan het aanbieden van ruimte die anders door bedrijven zelf voorzien dient te worden. Hiermee wordt ingespeeld op de tendens van 'outsourcing' van bepaalde activiteiten en ruimtes, bijvoorbeeld storage, serverruimte, bedrijfsrestaurant, administratie,... <p>Met betrekking tot de inrichting van de zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> Het bedrijventerrein dient met aandacht voor intensief ruimtegebruik te worden ingericht. Volgende aandachtspunten worden hierbij gehanteerd: <ul style="list-style-type: none"> gekoppeld of gesloten bouwen (groepsbouw, schakelbouw) een hogere bebouwingsindex hanteren (verdichten) ondergronds of in de hoogte bouwen (meerlagig bouwen) aanleggen van gemeenschappelijke infrastructuur of gebouwen (parkeerterreinen, vergaderruimten...) De aangegeven max. perceelsopp komt voort uit de bekommernis van de stad Lier om geen grootschalige bedrijven aan te trekken wegens de mobiliteits- en werkgelegenheidsproblematiek. Gelet op de omvang (maar ca. 25 ha) en de moeilijke ontsluiting van het terrein is het aangewezen geen grootschalige bedrijven in te planten. Indien nodig kan steeds een grote kavel ingebreed worden met interne wegenis zodat kleinere kavels ontstaan en gebundeld voorkomen (20% van de oppervlakte in de bestemmingszone). De doelstelling van het aanbieden van aanbod voor regionale bedrijvigheid (per definitie grootschaliger dan lokale bedrijvigheid) alsook een duurzame en ruimte-intensieve uitbouw wordt voor ogen gehouden. Hierbij wordt ook 	<p>voorzien in een regionaal bedrijventerrein</p> <p>geen transport- of distributiegerichte bedrijven</p> <p>geen milieubelastende (industriële) bedrijven</p> <p>geen zuivere kantoorbedrijven</p> <p>aandacht voor intensief ruimtegebruik</p> <p>aandacht voor beeldkwaliteit</p> <p>volledige realisatie van bedrijventerrein enkel mogelijk als ontsluiting naar de ring is gerealiseerd</p>	<p>artikel 1: zone voor regionaal bedrijventerrein</p> <p>1. Bestemming:</p> <p>De zone is bestemd voor een bedrijventerrein van regionaal belang en de hierbij horende verharde of groene openbare ruimten.</p> <p>Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met één van volgende <u>hoofdactiviteiten</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> productie en verwerking onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten bouwnijverheid <p>Volgende activiteiten zijn <u>niet toegelaten</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>Ondergeschikt aan de hoofdactiviteiten zijn volgende <u>nevenactiviteiten</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 m³, of 1 250 m³ 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. <p>2. Inrichting:</p> <p><i>Percelering:</i></p> <p>De kavels voor regionale bedrijven zijn minimaal 5.000 m² groot. 20% van de oppervlakte van de bestemmingszone mag bestaan uit percelen kleiner dan 5.000 m². 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.</p> <p>De interne wegenis dient zo gerealiseerd te worden dat een maximaal aantal grote kavels voorzien worden.</p> <p>Kleinere percelen zijn toegelaten in het kader van duurzaam ruimtegebruik voor de opvulling van onvermijdbare restpercelen die ontstaan doordat:</p> <ul style="list-style-type: none"> een optimale ontsluiting van het bedrijventerrein, benutting van de percelen en begrenzing van het gebied niet 	

een antwoord geboden op de vraag naar het voorzien van meer kleinere bedrijfsperven vermits op korte termijn niet direct mogelijkheden aanwezig zijn voor de ontwikkeling van kleine bedrijfsperven. De ontwikkeling van het militair domein Bollaar tot lokaal bedrijventerrein kan gelet op de ontsluitings- en milieuproblematiek niet op korte termijn plaatsvinden en is beperkt tot 6,2 ha. Om uitzwerming te verhinderen van kleine ondernemingen over het buitengebied van Lier is het aangewezen een deel van het bedrijventerrein te reserveren voor kleinere percelen.

- De bebouwingsindex van minstens 50 % bevat ook verhardingen, nodig bij de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten, en niet enkel bebouwing.
- Gemeenschappelijke parkings voor het bedrijventerrein worden gestimuleerd en niet beperkt in oppervlakte. Buiten deze gemeenschappelijke parkings mogen per 3000m² 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.
- Bij de inrichting van het bedrijventerrein dient er voldoende aandacht te gaan naar de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein en deze van de bedrijven zelf (inrichting en voorkomen terrein en gebouw). Specifieke aandacht kan gaan naar:
 - het materiaalgebruik van de gebouwen
 - de groenaanleg rond de bedrijfsgebouwen (perceel)
 - de groenaanleg op het bedrijventerrein zelf
- Bij de inrichting van het bedrijventerrein kunnen er in functie van de verkavelingen en in functie van de toelevering van de kleinhandel bijkomende wegtracés worden voorzien. Deze wegtracés dienen vastgelegd te worden in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of in een verkavelingsaanvraag voor het bedrijventerrein.
- Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient er omwille van de ontwikkeling van een retentiebekken voldoende aandacht besteed te worden aan de natuurlijke afwatering van het bedrijventerrein.

Met betrekking tot het beheer van de zone:

- Het bedrijventerrein kan slechts volledig ontwikkeld worden nadat 75 % van het bedrijventerrein Duwijkstraat (verkaveling GOM) is verkocht.
- In afwachting van de directe ontsluiting naar de ring dienen concrete vestigingsaanvragen verenigbaar te zijn met de op dat ogenblik bestaande ontsluiting of in realisatie zijnde ontsluitingsmogelijkheden. Vermist op het beheer kan worden toegezien door de overheid kan deze de verkeersleefbaarheid bewaken bij het vergunnen van de vestigingsaanvragen.
- Om een tweede perceel te kunnen verwerven dient minstens 75 % van het eerste perceel benut te zijn (bedrijfsgebouwen, opslag in open lucht, parkeerterrein), tenzij voormelde te respecteren bouwvrije afstanden zulks verhinderen.
- De terreinbeheerder bewaakt de verenigbaarheid van concrete vestigingsaanvragen met de op dat ogenblik bestaande of in realisatie zijnde ontsluitingsmogelijkheden. In de beheersovereenkomst dienen hieromtrent afspraken te worden gemaakt.
- Om tot een duurzaam ruimtegebruik te komen van het regionaal bedrijventerrein zal de terreinbeheerder, welke instaat voor de verkoop van de bedrijfsperven, een recht van wederinkoop opnemen in de verkoopsakte. Een beheersovereenkomst kan opgemaakt worden tussen de terreinbeheerders en vertegenwoordigers van de volgende partners: GOM Antwerpen, stad Lier, provincie Antwerpen. Ook omtrent het beheer van de bufferzone (art. 8) ten noorden van de Antwerpsesteenweg dient een regeling getroffen te worden.

Bestaande kleinhandelzaken die op het moment reeds activiteiten uitoefenen binnen het afgebakende regionaal bedrijventerrein, kunnen deze activiteiten op hun eigendommen blijven uitoefenen voor zover deze geen hypotheek leggen op de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein.

Beperkte afwijking inzake afmeting, plaatsing en uitzicht van de gebouwen en inzake perceelsafmetingen kunnen op gemotiveerd verzoek toegestaan worden.

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 bedrijfspervel heeft een rechtstreekse ontsluiting tot de interne wegen of de aan te leggen ontsluitingsweg.

Bebouwing en constructies:

Aard van de gebouwen:

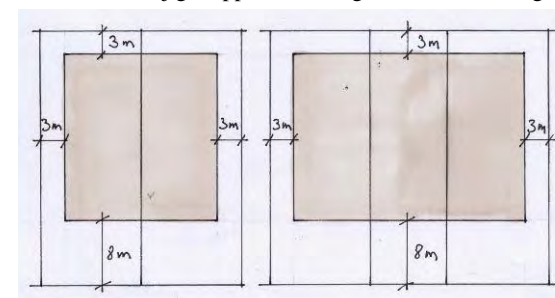
Bedrijfsgebouwen dienen gegroepeerd gebouwd te worden (gekoppelde of aaneengesloten bebouwing).

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

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

De bijkomende wegnis 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 3000m² 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 infiltratiegebied en de grondoppervlakte.

Indien het hemelwater niet voldoende geïnfiltreerd 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



			<p>plaatsvinden, kunnen geen stedenbouwkundige vergunningen worden afgeleverd in functie van de kleinhandelsactiviteiten.</p> <p>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.</p> <p><i>Inrichting:</i></p> <p>Het bedrijventerrein wordt beheerd door een terreinbeheerder. Tussen de terreinbeheerder en de overheid wordt een beheersovereenkomst opgemaakt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>De terreinbeheerder dient het uitwerken en gebruik van gemeenschappelijk voorzieningen (bv. parkings) te stimuleren en te begeleiden.</p> <p>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.</p>
K	<p>Het gebied rond de Antwerpsesteenweg, N10, wordt bestemd als kleinhandelszone. Binnen de kleinhandelszone kunnen er drie subgebieden onderscheiden worden. De zone tussen Plaslaar en de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein Duwijckloop, te noorden van de Antwerpsesteenweg wordt bestemd als zuivere kleinhandelszone of 'zone voor grootschalige kleinhandel'. Het gebied tussen de aan te leggen ontsluitingsweg van de verkaveling van de GOM en het bedrijfsgebouw Monti, ten noorden van de Antwerpsesteenweg wordt bestemd als 'zone voor grootschalige kleinhandel en horeca'. De zone tussen de Rover garage Anthonis en de Chrysler-jeep garage Van Brempst wordt bestemd als 'zone voor ambachtelijke bedrijven en kleinhandel'.</p> <p>Onderstaande inhoudelijke elementen dienen in de mate van het mogelijke vertaald te worden in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften:</p> <p>Met betrekking tot de bestemming:</p> <p>Voor de zone voor grootschalige kleinhandel (K):</p> <ul style="list-style-type: none"> de zone wordt hoofdzakelijk ontwikkeld als een kleinhandelzone voor handelszaken met een verkoopsoppervlakte van > 800 m² geen shoppingscentra worden toegelaten. Het betreft het voorzien van een zone voor grootschalige kleinhandel waarbij de bestaande kleinhandel, gelet op hun omvang en verkeersgeneratie, niet wenselijk te voorzien is in de binnenstad. Door het opleggen van minimale oppervlaktes wordt de aantrekkelijkheid van de zone, voor kleinhandel die ook in de binnenstad lokaliseerbaar is, tegengegaan. Beperkte opslag van schroot wordt toegestaan i.f.v. autoherstelplaatsen, autoverkoopsruimtes en de daaraan verbonden werkplaatsen. Om de beeldkwaliteit t.h.v. de Antwerpsesteenweg te garanderen, dient schroot aan de achterzijde van de percelen opgeslagen te worden, niet zichtbaar vanop de Antwerpsesteenweg. <p>Voor de zone voor grootschalige kleinhandel, horeca en KMO (KH-KMO):</p> <ul style="list-style-type: none"> de zone wordt ontwikkeld voor de vestiging van kleinhandelszaken met een verkoopsoppervlakte van > 800 m², daarnaast kunnen in deze zone ook hoogdynamische recreatieve infrastructuur gevestigd worden (zijnde discotheken, karting...) geen shoppingscentra worden toegelaten. Het betreft het voorzien van een zone voor 	<p>voorzien en afbakenen van een kleinhandelszone</p> <p>aandacht voor intensief ruimtegebruik en beeldkwaliteit bij de inrichting</p>	<p>artikel 2: zone voor grootschalige kleinhandel</p> <p>1. Bestemming:</p> <p>De zone is bestemd voor de vestiging van grootschalige kleinhandelszaken met een gebouwoppervlakte van min. 800 m² per winkelunit en max. 5.000 m² per gebouw.</p> <p>Bij verbouwing van bestaande kleinhandel zal de minimumnorm van 800 m² 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.</p> <p>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.</p> <p>Eén bedrijfswoning per kleinhandelsbedrijf, geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximaal volume van 1.000 m³, of 1.250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 m³ en deze uitbreiding een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijdt <p>en mits voldaan is aan volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> (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 m³ nuttige ruimte indien het

grootschalige kleinhandel waarbij de bestaande kleinhandel, gelet op hun omvang en verkeersgeneratie, niet wenselijk te voorzien is in de binnenstad. Door het opleggen van minimale oppervlaktes wordt de aantrekkelijkheid van de zone, voor kleinhandel die ook in de binnenstad lokaliseerbaar is, tegengegaan.

- beperkte opslag van schroot wordt toegestaan i.f.v. autoherstelplaatsen, autoverkoopsruimtes en de daaraan verbonden werkplaatsen. Om de beeldkwaliteit t.h.v. de Antwerpsesteenweg te garanderen, dient schroot aan de achterzijde van de percelen opgeslagen te worden, niet zichtbaar vanop de Antwerpsesteenweg.

Voor de zone voor ambachtelijke bedrijven en kleinhandel (KMO-K):

- de zone wordt ontwikkeld voor de vestiging van KMO's, ambachtelijke bedrijven en kleinhandelszaken met een verkoopsoppervlakte van > 800 m²
- beperkte opslag van schroot wordt toegestaan i.f.v. autoherstelplaatsen, autoverkoopsruimtes en de daaraan verbonden werkplaatsen. Om de beeldkwaliteit t.h.v. de Antwerpsesteenweg te garanderen, dient schroot aan de achterzijde van de percelen opgeslagen te worden, niet zichtbaar vanop de Antwerpsesteenweg.

Met betrekking tot de inrichting:

- het kleinhandelslint dient met aandacht voor intensief ruimtegebruik te worden ingericht. Volgende aandachtspunten worden hierbij gehanteerd:
 - gekoppeld of gesloten bouwen (groepsbouw, schakelbouw)
 - ondergronds of in de hoogte bouwen (meerlagig bouwen)
 - aanleggen van gemeenschappelijke infrastructuur (vnl. parkeerterreinen...)
- bij de inrichting van het kleinhandelslint dient er voldoende aandacht te gaan naar de beeldkwaliteit van het kleinhandelslint en deze van de bedrijven zelf (inrichting en voorkomen terrein en gebouw). Specifieke aandacht kan gaan naar:
 - het materiaalgebruik van de gebouwen
 - de groenaanleg rond de bedrijfsgebouwen (perceel)
 - de groenaanleg op het kleinhandelslint zelf
- de afwikkeling van het verkeer dient afgestemd te worden op de ontwikkeling van de N10 als secundaire weg type III. De ontwikkelingsvisie van de N10 zal worden vastgelegd in een streefbeeld.
- de parkeerproblematiek van de bedrijven mag niet afgewimpeld worden op het openbaar domein, maar dient zo goed als mogelijk binnen de geëigende zone opgevangen worden.

Met betrekking tot het beheer:

Omdat er binnen het stedelijk netwerk gekozen wordt om slechts één locatie voor kleinhandel te ontwikkelen, de andere locaties worden bevroren of op termijn afgebouwd, dient de mogelijkheid voorzien te worden om in deze locatie de mogelijkheid open te houden om bestaande kleinhandelsbedrijven elders in de gemeente naar deze locatie te herlocaliseren.

Beperkte afwijking inzake afmeting, plaatsing en uitzicht van de gebouwen en inzake perceelsafmetingen kunnen op gemotiveerd verzoek toegestaan worden.

bestaande bouwvolume meer bedroeg dan 1 000 m³;

(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 m².

De percelen mogen samengevoegd worden.

Bebouwing en constructies:

Aard van de gebouwen:

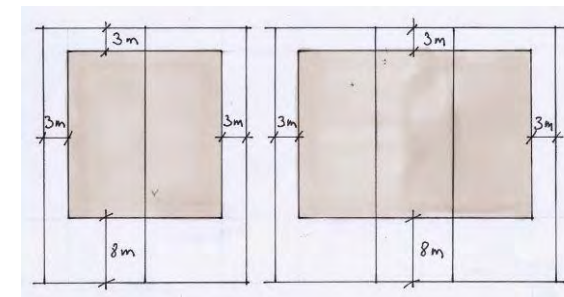
Gebouwen voor grootschalige kleinhandelsbedrijven dienen gegroepeerd gebouwd te worden (gekoppelde of aaneengesloten bebouwing).

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 m² 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 m² per auto. Per 100 m² 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 infiltratiegebied en de grondoppervlakte. Indien het hemelwater niet voldoende geïnfilterd 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.



<p>KMO-K</p>	<p>(zie toelichting artikel 2: zone voor grootschalige kleinhandel)</p> <p>In het plangebied van deelplan 'Garage Nova nv en Garage Van Brempt nv' uit het sectoraal BPA zonevremde bedrijven blijven de, in het sBPA opgestelde stedenbouwkundige voorschriften, van kracht.</p>	<p>voorzien en afbakenen van een gemengde zone voor grootschalige kleinhandel en KMO-activiteiten</p> <p>aandacht voor intensief ruimtegebruik en beeldkwaliteit bij de inrichting</p>	<p>artikel 3: zone voor ambachtelijke bedrijven en grootschalige kleinhandel</p> <p>1. Bestemming:</p> <p>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 m² per (winkel)unit en max. 5.000 m² per gebouw, alsook voor autoherstelplaatsen, benzinstations, car- of truckwash.</p> <p>Bij verbouwing van bestaande kleinhandel zal de minimumnorm van 800 m² 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</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Voor de zone, aangeduid als sectoraal BPA Zonevremde bedrijven, blijven de voorschriften uit dit sectoraal BPA van kracht.</p> <p>Eén bedrijfswoning per kleinhandelsbedrijf, geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximaal volume van 1.000 m³, of 1.250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 m³ en deze uitbreiding een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijdt <p>en mits voldaan is aan volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> (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 woongelegenheden in het gebouw of gebouwcomplex niet vermeerdert; (5) het bouwvolume van de herbouwde en/of uitgebreide woning beperkt wordt tot 1000 m³ nuttige ruimte indien het bestaande bouwvolume meer bedroeg dan 1 000 m³; (6) ingeval van plotse ramp buiten de wil van de eigenaar gebeurt de aanvraag binnen het jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag. <p>Indien voor de betreffende woningen functiewijzigingen worden aangevraagd zijn de voorschriften van art. 3 van toepassing.</p> <p>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.</p> <p>2. Inrichting:</p> <p>De bepalingen van art. 2 'zone voor grootschalige kleinhandel' zijn ook hier van kracht.</p> <p>3. Beheer:</p> <p>De bepalingen van art. 2 'zone voor grootschalige kleinhandel' zijn ook hier van kracht.</p>
---------------------	---	--	---



<p>KH-KMO</p>	<p>(zie toelichting artikel 2: zone voor grootschalige kleinhandel)</p> <p>Loutere restaurants zijn niet toegelaten vermits deze in concurrentie kunnen treden met de binnenstad. Onder horeca wordt hier grootschaligere en geluidsproducerende activiteiten verstaan (bv. discotheken en kartings).</p>	<p>voorzien en afbakenen van een gemengde zone voor grootschalige kleinhandel en horeca (geluidsproducerende recreatieve bedrijven)</p> <p>bestaande horeca dient behouden te blijven, nieuwe horeca is niet toegelaten</p> <p>aandacht voor intensief ruimtegebruik en beeldkwaliteit bij de inrichting</p>	<p>artikel 4: zone voor grootschalige kleinhandel, KMO en horeca</p> <p>1. Bestemming:</p> <p>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 m² per (winkel)unit en max. 5000 m² per gebouw, alsook voor autoherstelplaatsen, benzinstations, car- of truckwash.</p> <p>De geluidsproducerende recreatieve bedrijven kunnen enkel plaatsvinden in de gebouwen, buiten de gebouwen worden deze niet toegelaten.</p> <p>Bij verbouwing van bestaande kleinhandel zal de minimumnorm van 800 m² 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.</p> <p>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.</p> <p>Eén bedrijfswoning per kleinhandelsbedrijf, geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximaal volume van 1.000 m³, of 1.250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 m³ en deze uitbreiding een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijdt <p>en mits voldaan is aan volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> (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 woongelegenheden in het gebouw of gebouwcomplex niet vermeerdert; (5) het bouwvolume van de herbouwde en/of uitgebreide woning beperkt wordt tot 1000 m³ nuttige ruimte indien het bestaande bouwvolume meer bedroeg dan 1 000 m³; (6) ingeval van plotse ramp buiten de wil van de eigenaar gebeurt de aanvraag binnen het jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag. <p>Indien voor de betreffende woningen functiewijzigingen worden aangevraagd zijn de voorschriften van art. 4 van toepassing.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>2. Inrichting:</p> <p>De bepalingen van art. 2 'zone voor grootschalige kleinhandel' zijn ook hier van kracht.</p> <p>3. Beheer:</p>
----------------------	---	--	--



			De bepalingen van art. 2 'zone voor grootschalige kleinhandel' zijn ook hier van kracht.
SW	<p>Het gebied tussen de woonzone Plaslaar en het te ontwikkelen regionaal bedrijventerrein wordt bestemd als zone voor stedelijk wonen.</p> <p>Gelet op de nabijheid van het stadscentrum kunnen hier enkel buurtwinkels toegelaten worden met een max. opp. van 250 m². Voor buurtwinkels zal, naast de max. oppervlakte-norm, bij aanvragen, geval per geval, een beoordeling worden opgemaakt ofdat de buurtwinkels of bedrijven verweefbaar zijn met het wonen. Niet-verweefbaar wordt aangegeven als kleinhandel of bedrijvigheid die qua ruimte-inname en/of verkeersgeneratie (dynamiek) het woongebeuren overstijgt en hinder veroorzaakt.</p> <p>De voorschriften van goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen blijven van toepassing op de percelen die er in gelegen zijn.</p> <p>Nieuwe bebouwing moet zich integreren in de omgeving. Voor percelen waarvoor geen verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn, zijn bezonning, privacy, architecturale kwaliteit, een kwalitatieve omgevingsaanleg, een zo klein mogelijke impact op het waterbergend vermogen,... belangrijke criteria.</p> <p>De vigerende regelgeving inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozingen van afvalwater en hemelwater dient te worden toegepast. Kleinere verharde oppervlakken op privaat terrein worden in waterdoorlatende materialen aangelegd conform de sectorale regelgeving.</p>	<p>rechtszekerheid leefbaar en gedifferentieerd woongebied kwalitatieve inpassing in de omgeving</p>	<p>artikel 5: zone voor stedelijk wonen</p> <p>1. Bestemming: Het gebied is bestemd voor stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan: buurtwinkels met een max. opp. van 250 m², horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaarvervoer-voorzieningen, 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.</p> <p>2. Inrichting: De voorschriften wat betreft bestemming en inrichting in bestaande niet-vervallen goedgekeurde verkavelingen blijven behouden.</p> <p>Elke andere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Hierbij wordt gestreefd naar een kwalitatieve ontwikkeling tot een architectonisch en stedenbouwkundig geheel in verenigbaarheid met de omgeving.</p> <p>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.</p> <p>In functie van duurzaam waterbeheer dient de sectorale regelgeving terzake toegepast.</p> <p>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.</p>
RW	<p>Het gebied tussen de Guido Gezellelaan en Stomatoloog Dr. J. Hintjes wordt bestemd als zone voor residentieel wonen :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de zone wordt hoofdzakelijk bestemd voor wonen, alle andere functies die een oppervlakte innemen van > 100 m² worden hier uitgesloten om te vermijden dat de zone verder evolueert naar een kleinhandelslint. 	<p>rechtszekerheid vermijden van verder inname door kleinhandel of KMO-activiteiten</p>	<p>artikel 6: zone voor residentieel wonen</p> <p>3. Bestemming: Het gebied is bestemd voor residentieel wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen (< 100m²).</p> <p>Onder aan het wonen verwante voorzieningen, < 100m², wordt enkel verstaan: - alle vergunningsvrije functiewijzigingen tot 100 m² te integreren in de woning;</p> <p>4. Inrichting: De voorschriften wat betreft bestemming en inrichting in bestaande niet-vervallen goedgekeurde verkavelingen blijven behouden.</p> <p>Elke andere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Hierbij wordt gestreefd naar een kwalitatieve ontwikkeling tot een architectonisch en stedenbouwkundig geheel in</p>



			<p>verenigbaarheid met de omgeving.</p> <p>Minimaal volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bouwen in tweede lijn is niet toegestaan <p>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.</p> <p>Ten aanzien van overstromingsrisico dient de sectorale regelgeving terzake toegepast.</p> <p>5. Beheer:</p> <p>Bestaande kleinhandelzaken 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.</p>
	Het betreft een rechtzetting van de huidige situatie, een perceelsdeel met recreatieve activiteiten (tennis) dat deels in industriegebied gelegen is, deels in recreatiegebied. Door het meenemen van het gehele perceel als zone voor recreatie in het plangebied, verheldert de rechtszekerheid.	rechtzetting van een onduidelijke bestemming op perceelsniveau naar recreatiezone	<p>artikel 7: zone voor recreatie</p> <p>1. Bestemming:</p> <p>De zone is hoofdzakelijk bestemd voor dagrecreatie.</p> <p>2. Inrichting:</p> <p>Gebouwen, verhardingen en afsluitingen in functie van het uitoefenen van sporten of er aan verwant (bv. cafetaria, parking,...) zijn toegelaten.</p>
B	<p>Het gebied ten noorden van het te ontwikkelen regionaal bedrijventerrein, ten noorden van de woonzone Plaslaar en ten zuiden van de zone voor ambachtelijke bedrijven en kleinhandel wordt bestemd als zone voor buffer.</p> <p>Onderstaande inhoudelijke elementen dienen in de mate van het mogelijke vertaald te worden in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de zone heeft tot doel om het te ontwikkelen regionaal bedrijventerrein en de kleinhandelzone langs de Antwerpsesteenweg via een groene, visuele buffer landschappelijk te integreren in zijn omgeving. <p>De buffer dient met streekeigen groen te worden aangeplant (zie bijlage).</p>	buffering van de geplande activiteiten naar de omgeving	<p>artikel 8: zone voor buffer</p> <p>1. Bestemming:</p> <p>De zone is bestemd voor de aanleg van een groenscherm ten aanzien van het achterliggende open landschap of ten aanzien van het aangrenzende woongebied.</p> <p>Nevenbestemming: maatregelen in functie van het integraal waterbeheer, recreatieve routes...</p> <p>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.</p> <p>2. Inrichting:</p> <p>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.</p> <p>In de buffer kunnen maatregelen geïntegreerd worden in het kader van het integraal waterbeheer van het bedrijventerrein of de kleinhandelzone.</p> <p>In de buffer ten noorden van het regionaal bedrijventerrein kan er een recreatieve route worden aangelegd.</p> <p>3. Beheer:</p> <p>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.</p> <p>De realisatie van de buffer achter de KMO-K zone, ten zuiden van de Antwerpsesteenweg wordt gekoppeld aan het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.</p>
	Het gebied wordt bestemd als zone voor openbare wegenis. Voor de overige wegen worden volgende inhoudelijke elementen voorop gesteld:		<p>artikel 9: zone voor openbare wegenis</p> <p>1. Bestemming:</p> <p>De zone voor openbare wegenis is bestemd voor alle vormen van verkeer, met uitzondering van waterwegen en spoorwegen.</p> <p>2. Inrichting:</p> <p>De rooilijnenbreedte van de openbare wegen bedraagt minimum 15 meter uitgezonderd de toegangsweg voor het</p>



			<p>bereiken van de garages en tuinen van de bewoners van Plaslaar. Deze bedraagt max. 7m (op maat van het erftoegangsverkeer).</p> <p>3. Beheer:</p> <p>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.</p>
	<p>Het betreft het toegankelijk maken van het regionaal bedrijventerrein voor openbaar vervoer en fiets. Binnen het mobileitsplan wordt er een stedelijke openbaar vervoersverbinding voorzien in het bedrijventerrein, de hoofdverbinding van het openbaar vervoer bevindt zich echter op de Antwerpsesteenweg. Het is van belang dat vanaf de haltes voor openbaar vervoer het bedrijventerrein vlot bereikbaar is.</p>	<p>voorzien in vlotte langzaam verkeerverbindingen naar de Antwerpsesteenweg</p>	<p>artikel 10: zone voor langzaam verkeer</p> <p>1. Bestemming:</p> <p>De zone voor langzaam verkeer is bestemd voor fiets- en voetgangers.</p> <p>De zone voor langzaam verkeer mag ook gebruikt worden voor de aanleg van nutsleidingen.</p> <p>2. Inrichting:</p> <p>De rooilijnbreedte van de langzaam verkeerswegen bedraagt minimum 5 meter.</p>
	<p>Op het plan wordt een zone aangeduid waar een ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein dient gerealiseerd te worden:</p> <p>De ontsluitingsweg verzorgt de ontsluiting van het bedrijventerrein naar de Ring. In afwachting van de realisatie van het knooppunt op de ring en in geval van calamiteiten wordt het bedrijventerrein naar de Antwerpsesteenweg ontsloten.</p>	<p>voorzien in een ontsluiting van het bedrijventerrein</p>	<p>artikel 11: te realiseren ontsluitingsweg voor regionaal bedrijventerrein</p> <p>1. Bestemming:</p> <p>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.</p> <p>2. Inrichting:</p> <p>De rooilijnbreedte van de ontsluitingsweg dient minimaal 15 meter te bedragen.</p> <p>Het profiel van de weg omvat minstens een 2 x 1 profiel. Voor het langzaam verkeer kan geopteerd 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.</p> <p>3. Beheer:</p> <p>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.</p>
	<p>Op het plan wordt een zone aangeduid waar een langzaam-verkeersverbinding dient gerealiseerd te worden:</p> <p>De langzaam verkeersverbindingen staan in voor een verbinding tussen de N10 als openbaar vervoersas en het bedrijventerrein. Ze verbinden de openbaarvervoershaltes langs de N10 met het te ontwikkelen bedrijventerrein.</p>	<p>voorzien in vlotte langzaam verkeersverbindingen naar de Antwerpsesteenweg</p>	<p>artikel 12: te realiseren langzaam verkeersverbinding</p> <p>1. Bestemming:</p> <p>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.</p> <p>2. Inrichting:</p> <p>De rooilijnbreedte van de langzaam verkeersverbindingen bedraagt minimaal 5 meter</p>
	<p>Een 70 kV bovengrondse hoogspanningsleiding loopt door het plangebied ter hoogte van Klaplaar.</p>	<p>aangeven randvoorwaarden m.b.t. veiligheid, bereikbaarheid hoogspanningsnet.</p>	<p>artikel 13: hoogspanningsleiding</p> <p>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.</p>

**11. BIJLAGE STREEKEIGEN BEPLANTINGEN****Naaldhoutsoorten**

Pinus Sylvestris (b)	grove den
Taxus baccate (s)	gewone taxus
Juniperus communis (s)	gewone jeneverbes

Loofhoutsoorten

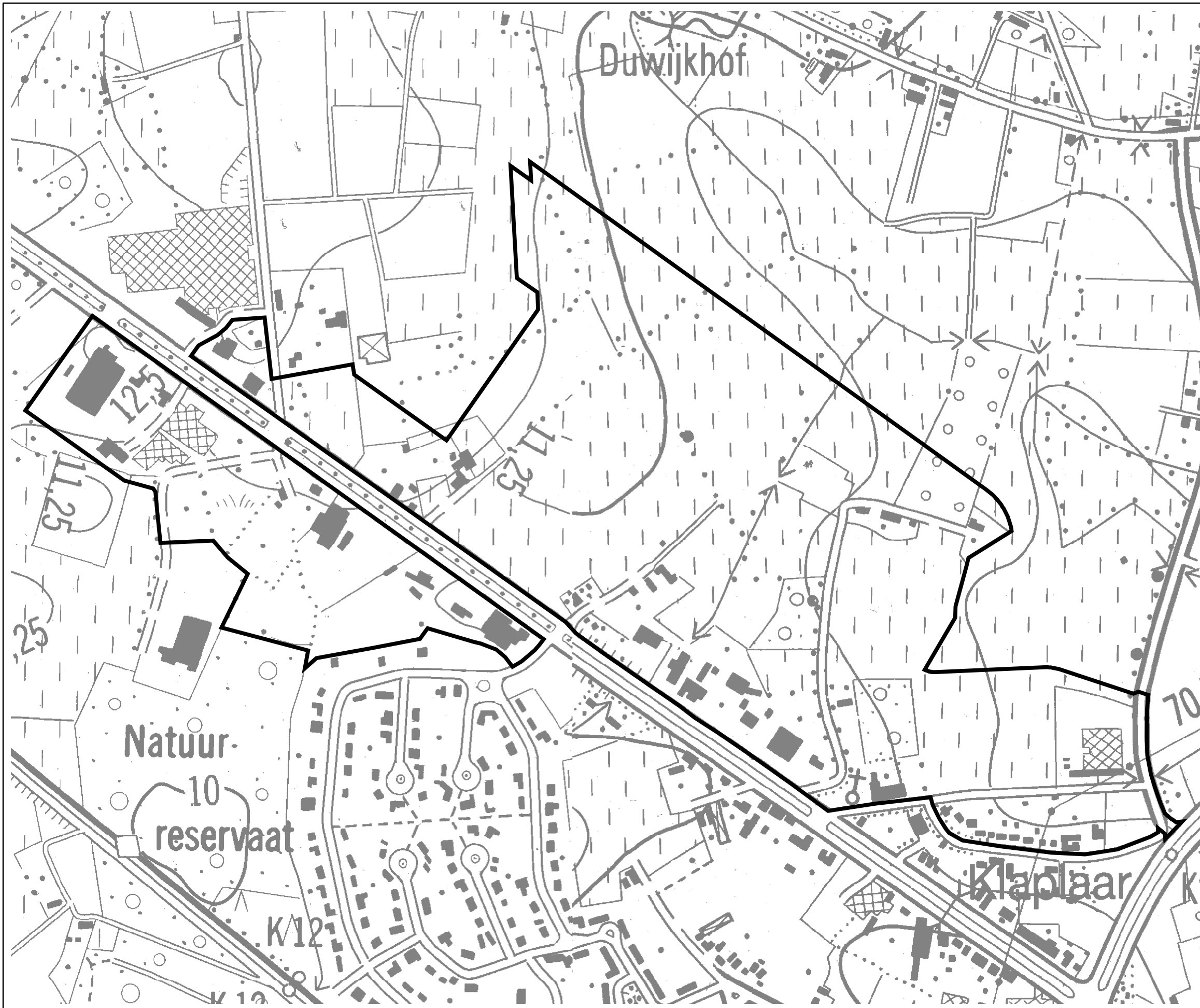
Acer campestre (b)	veldesdoorn od Spaanse aak
Acer platanoides (b)	Noorse esdoorn
Acer pseudoplatanus (b)	gewone esdoorn
Aesculus hippocastanum (b)	witte paardekastanje
Alnus glutinosa (b)	-syn. <i>A. vulgaris</i> zwarte els
Alnus incana	grauwe els
Amellanchier lamareckii (s-b)	-syn. <i>A. canadensis</i> , <i>A. laevis</i> Amerikaans of Canadees krenteboompje
Betula pendula (b)	-syn. <i>B. verrucosa</i> , <i>B. alba</i> ruwe berk of witte berk
Betula pubescens (b)	-syn. <i>Buddleia variabilis</i> zachte berk
Carpinus betulus (s-b)	haagbeuk – gewone of Europese
Cornus mas (s)	gele kornoelje
Cornus sanguinea (s)	-syn. <i>Thelycrania sanguinea</i> 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. <i>Rhamnus frangula</i> sporkehout
Fraxinus exelsior (s-b)	gewone es
Genista tinctoria (s)	verfbrem
Genista anglica (s)	stekelbrem
Ilex aquifolium (s)	gewone hulst
Juglans regia (b)	okkernoot
Ligustrum vulgare (s)	gewone liguster
Lonicera periclymenum (s)	wilde kamerfolie
Lonicera caprifolium (s)	gewone kamerfolie
Lonicera xylosteum (s)	rode kamerfolie
Malus sylvestris (b)	-syn. <i>M. communis</i> , <i>Pyrus malus</i> 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. <i>Cerasus avium</i> zoete kers / wilde kers
Prunus padus (s)	vogelkers
Prunus spinosa (s)	sleedoorn / zwarte doorn

Quercus petraea (b)	-syn. <i>Q. sessilis</i> , <i>Q. sessiliflora</i>	wintereik
Quercus robur (b)	-syn. <i>Q. pendunculata</i>	zomereik
Rhamnus catharticus (s)		wegedoorn
Rhamnus frangula (s)		gewone vuilboom
Ribes rubrum (s)*	-syn. <i>R. vulgare</i> , <i>R. sylvestre</i>	aalbes
Robinia pseudoacacia (b)*		acacia of gewone robinia
Rosa arvensis (s)		akkerroos
Rosa canina (s)	-syn. <i>R. sepium</i>	hondsroos
Rosa rubignosa (s)	-syn. <i>R. eglanteria</i>	egelantier
Ribes nigrum (s)		zwarte bes
Ribes uva-crispa (s)	-syn. <i>R. grossularia</i>	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. <i>S. acuminata</i>	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 repens (s)		kruiwilg
Salix triandra (s)	-syn. <i>S. amygdalina</i>	amandelwilg
Salix viminalis (s)		katwilg
Sambucus nigra (s)		gewone vlier
Sarothamnus scoparius (s)	-syn. <i>Cytisus scoparius</i>	brem
Sorbus aucuparia (s)	-syn. <i>Symphoricarpus racemosus</i>	
	<i>Symphoricarpus rivularis</i>	gewone lijsterbes
Tilia cordata (b)	-syn. <i>T. parvifolia</i> , <i>T. ulmifolia</i>	winterlinde / kleinbladige linde
Tilia platyphyllos (b)		zomerlinde / grootbladige linde
Tilia vulgaris (b)	-syn. <i>T. X intermedia</i> , <i>T. europaea</i>	
	<i>T. platyphyllos</i>	Hollandse linde
Ulex europaeus		gaspeldoorn
Ulmus glabra		ruwe iep
Ulmus minor	-syn. <i>U. scabra</i> , <i>U. montana</i>	
	<i>U. campestris</i> , <i>U. vulgaris</i>	
	<i>U. carpiniifolia</i>	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



Legende:

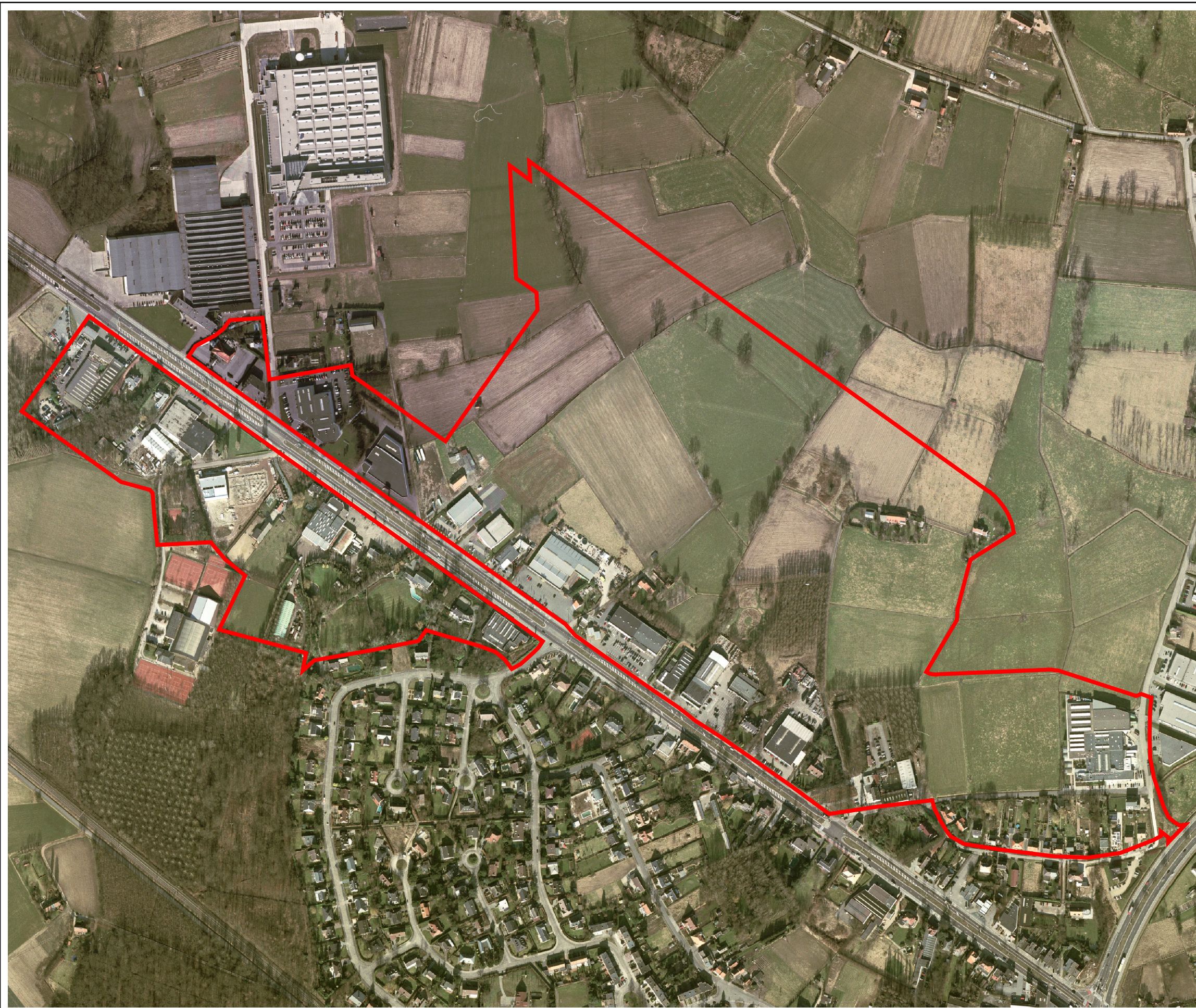
 RUP-grens Antwerpsesteenweg

RUP-Antwerpsesteenweg
Kaart 1: situering van het plangebied




Bron: OC- GIS Vlaanderen, NGI - Topografische kaart
Projectw.: Ruben Haerens
Projectmw.: Aster Vanermen
augustus 2005
Projectnr.: 07/4454
4454_krt_000A.mxd
Schaal: 1/5.000





Legende:

 RUP-grens Antwerpsesteenweg

RUP-Antwerpsesteenweg

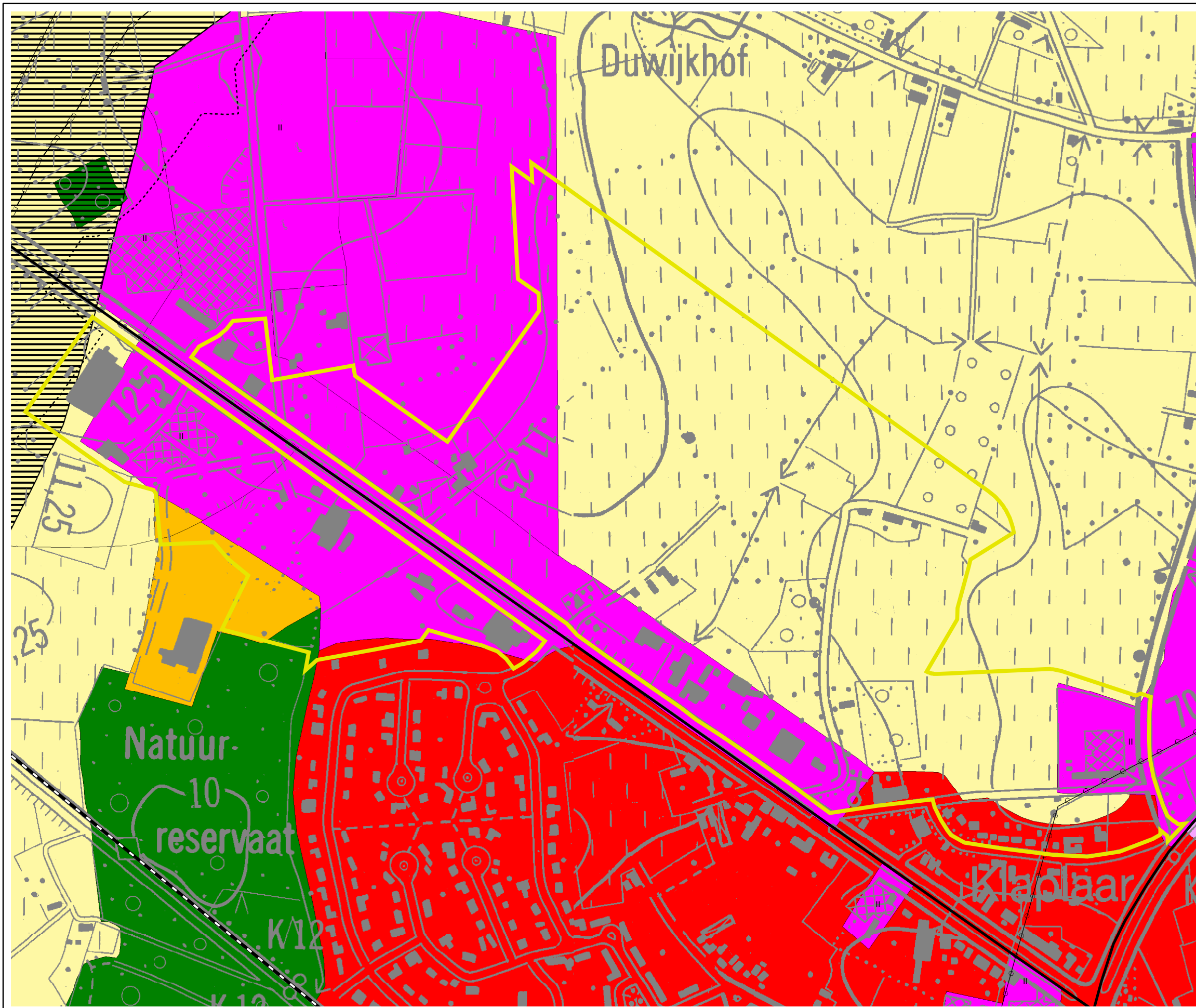
Kaart: Orthofoto

Bron: OC- GIS Vlaanderen, NGI - Orthofoto 2003
Projectw.: Ruben Haerens
Projectmw.: Aster Vanermen
augustus 2005
Projectnr.: 07/4454
4454_krt_000A.mxd
Schaal: 1/5.000



0 25 50 100 150
Meter







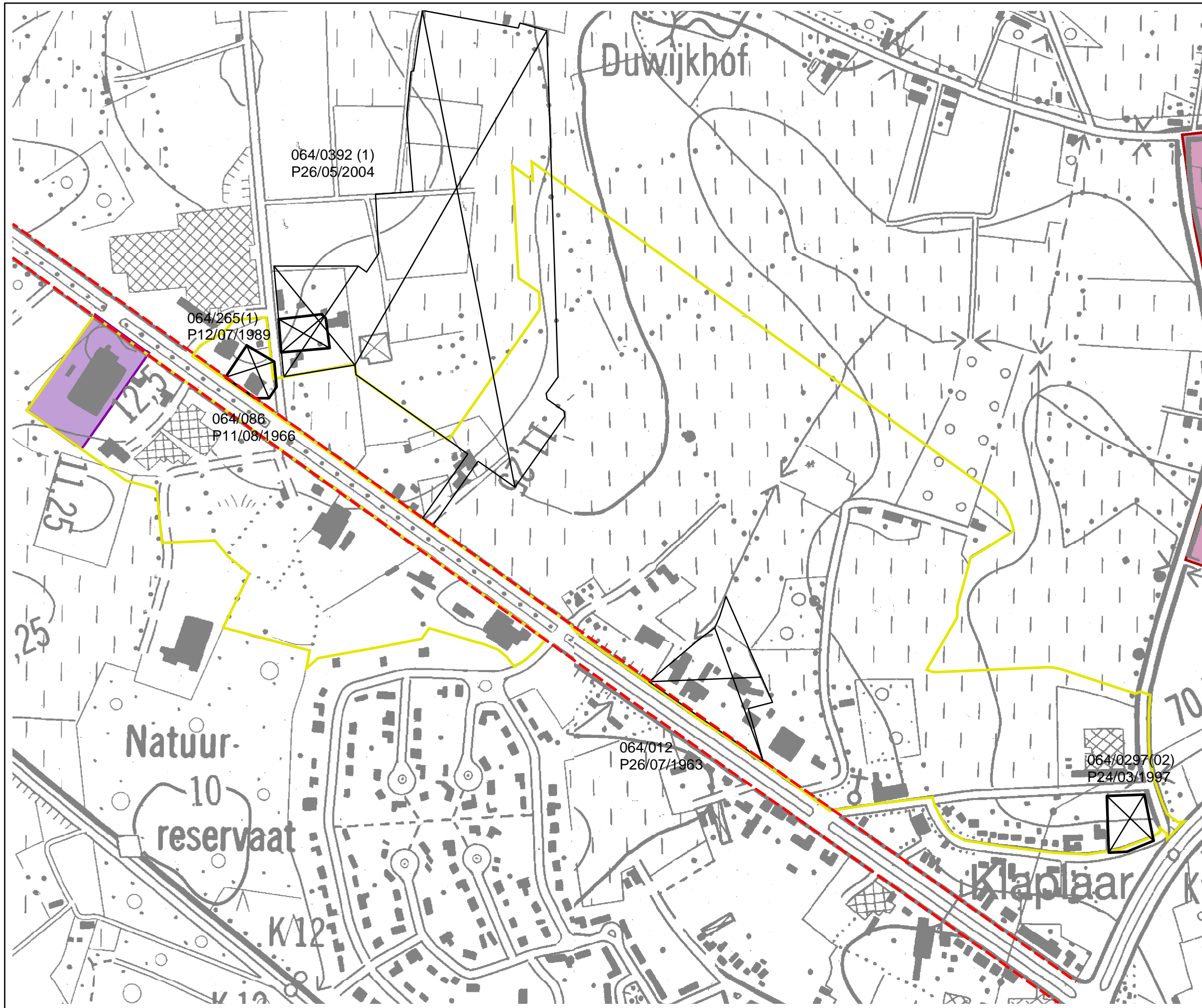
- Legende:**
- RUP-grens Antwerpsesteenweg
 - woongebied
 - recreatiegebieden
 - bosgebieden
 - agrarische gebieden
 - industriegebieden
 - reservatiegebied
 - bestaande hoofdverkeerswegen
 - aan te leggen afzonderlijke leidingen
 - aan te leggen leidingstraten
 - bestaande hoogspanningsleidingen





RUP-Antwerpsesteenweg
 Kaart: juridische toestand -
 gewestplan

Bron: OC- GIS Vlaanderen, NGI - Topografische kaart, gewestplan
 Projectmw.: Ruben Haerens,
 Projectmw.: Aster Vanermen
 augustus 2005
 Projectnr.: 07/4454
 4454_krt_000A.mxd
 Schaal: 1/5.000

0 25 50 100 150
 Meter




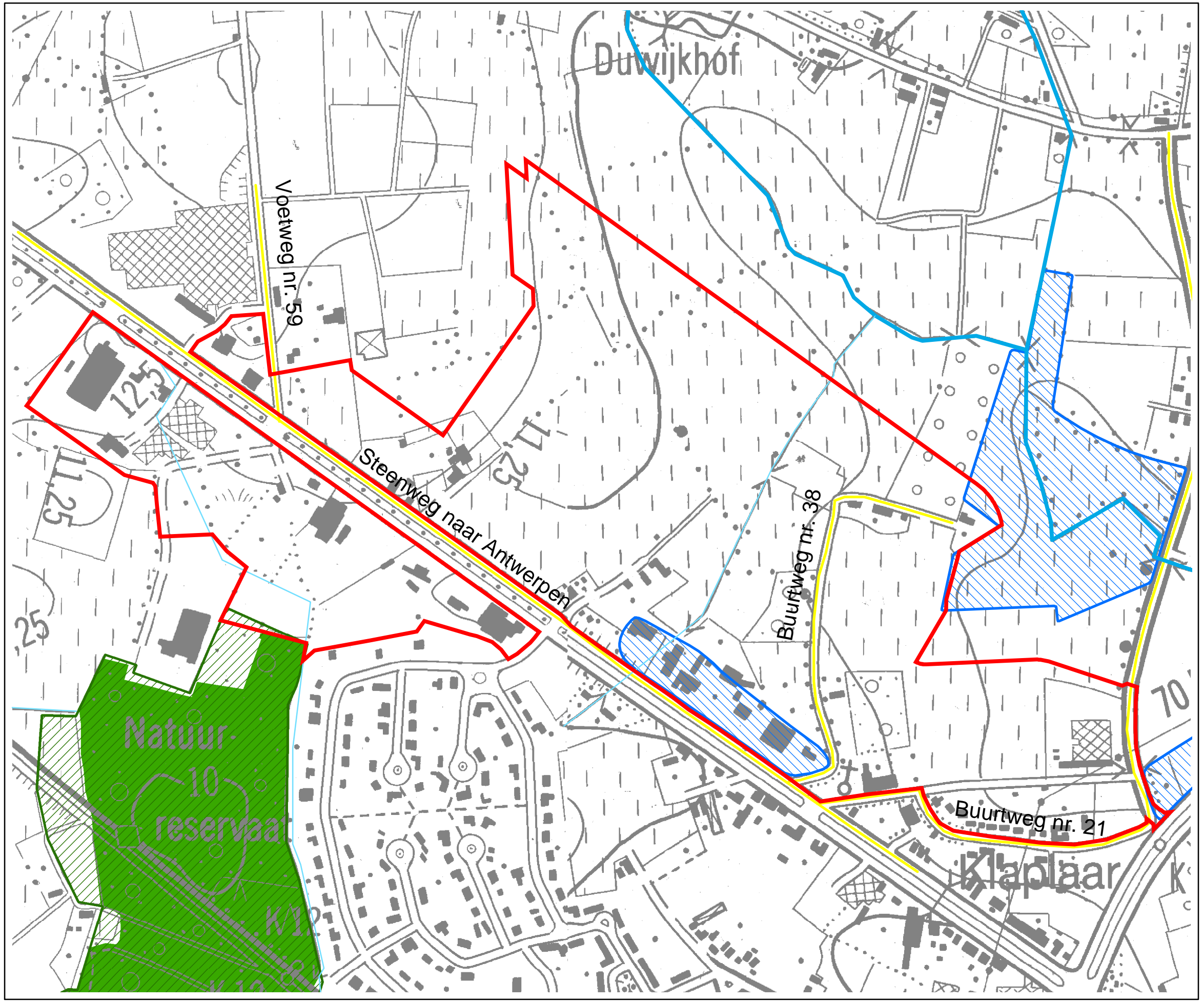
- Legende:**
-  RUP-grens Antwerpsesteenweg
 -  SBPA-zonevremde bedrijven
 -  Verkavelingen
 -  Rooilijn

RUP-Antwerpsesteenweg
 Kaart 4: juridische toestand -
 BPA's & verkavelingen

Bron: OC- GIS Vlaanderen, NGI - Topografische kaart
 Projectvw.: Ruben Haerens
 Projectmw.: Aster Vanermen
 augustus 2005
 Projectnr.: 07/4454
 4454_krt_000A.mxd
 Schaal: 1/5.000

0 25 50 100 150
 Meter





- Legende:**
- RUP-grens Antwerpsesteenweg
 - Waterlopen**
 - Bevaarbaar
 - 1ste categorie
 - 2de categorie
 - 3de categorie
 - Niet geklasseerd
 - Risicozones overstromingen
 - Recent overstroemd gebied (ROG)
 - Voet- en buurtwegen
 - Natuur**
 - Habitatrichtlijngebieden
 - Ven-gebieden**
 - Grote eenheden natuur

RUP-Antwerpsesteenweg
Kaart 5: juridische toestand

Bron: OC- GIS Vlaanderen, NGI - Topografische kaart
 Projectw.: Ruben Haerens
 Projectmw.: Aster Vanermen
 augustus 2005
 Projectnr.: 07/4454
 4454_krt_000A.mxd
 Schaal: 1/5.000

0 25 50 100 150 Meter

