



Ministerieel besluit houdende goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Transpico te Niel van de provincie Antwerpen

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING EN RUIMTELIJKE ORDENING,

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 46, §1 en §2;

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, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 15 oktober 2004, 23 december 2005, 19 mei 2006, 30 juni 2006, 1 september 2006, 15 juni 2007, 28 juni 2007, 10 oktober 2007, 14 november 2007, 5 september 2008, 22 september 2008 en 6 januari 2009;

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 het Ministerieel Besluit van 2 juli 2008 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Transpico' van de provincie Antwerpen;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 18 december 2008 houdende definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Transpico';

Overwegende de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek, met name van 5 mei 2008 tot en met 3 juli 2008;

Overwegende de tijdens het openbaar onderzoek ingediende adviezen;

Overwegende het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen en de bijhorende bezwaarschriftweering van 22 september 2008;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Transpico' 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 de opmaak van dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan het gevolg is van het afleveren van een positief planologisch attest met randvoorwaarden door de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen op 12 oktober 2006;

Overwegende dat het bedrijf gelegen is in Niel, een gemeente die in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd is als deel van het grootstedelijk gebied Antwerpen; dat het planningsproces voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen werd afgerond; dat het bedrijf gelegen is binnen de afbakeningslijn van het grootstedelijk gebied Antwerpen; dat het voorontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan verenigbaar is met de algemene beleidsopties uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen met betrekking tot de stedelijke gebieden;

Overwegende dat delen van de gemeente Niel volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan deel uitmaken van de 'Brabantse Poort'; dat het gebied wordt gekenmerkt door een verknoping van infrastructuren, economische activiteiten en verstedelijking waar men maximaal moet inspelen op de economische potenties in het algemeen en de logistieke potenties in het bijzonder; dat de provincie een kaderplan heeft uitgewerkt voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de Brabantse Poort; dat Krekelenberg II hierin wordt aangegeven als een omgeving voor een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in functie van de Brabantse Poort; dat de ontwikkeling van het wetenschapspark vanuit de visievorming op de Brabantse Poort wordt ondersteund;

Overwegende dat de opmaak van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Transpico, dat ruimtelijk een geheel vormt met zowel het wetenschapspark als de bedrijventerreinen Krekelenberg, uitvoering geeft aan elementen aangehaald in het provinciaal ruimtelijk structuurplan en in overeenstemming is met het opgemaakte kaderplan voor de 'Brabantse poort';

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid inzonderheid op artikel 8 over de watertoets; dat een watertoets werd opgenomen in de toelichtingsnota; dat het plangebied in zijn huidige

toestand reeds in belangrijke mate bebouwd of verhard is; dat door het plan slechts in beperkte mate bijkomende bebouwing en verharding wordt toegelaten; dat nieuwe verhardingen waterdoorlatend moeten zijn, tenzij dit verboden is vanuit een andere regelgeving of omwille van technische redenen onmogelijk is; dat voorzieningen voor waterbuffering en -infiltratie binnen het plangebied gerealiseerd moet worden en enkel vertraagde afvoer naar de plan ten oosten van het plangebied toegestaan is indien hierover een overeenkomst bestaat;

BESLUIT

Enig artikel. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Transpico' van de provincie Antwerpen, bestaande uit een plan van de feitelijke en juridische toestand, een verordend grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften wordt goedgekeurd.

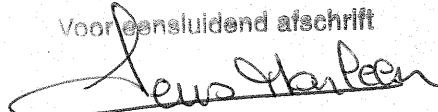
Brussel,

18 MAART 2009

Viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van
Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening


Dirk VAN MECHELEN

Voor aansluitend afschrift



Leus Marleen
assistent

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP Transpico te Niel

Grafisch plan

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 18 december 2008

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

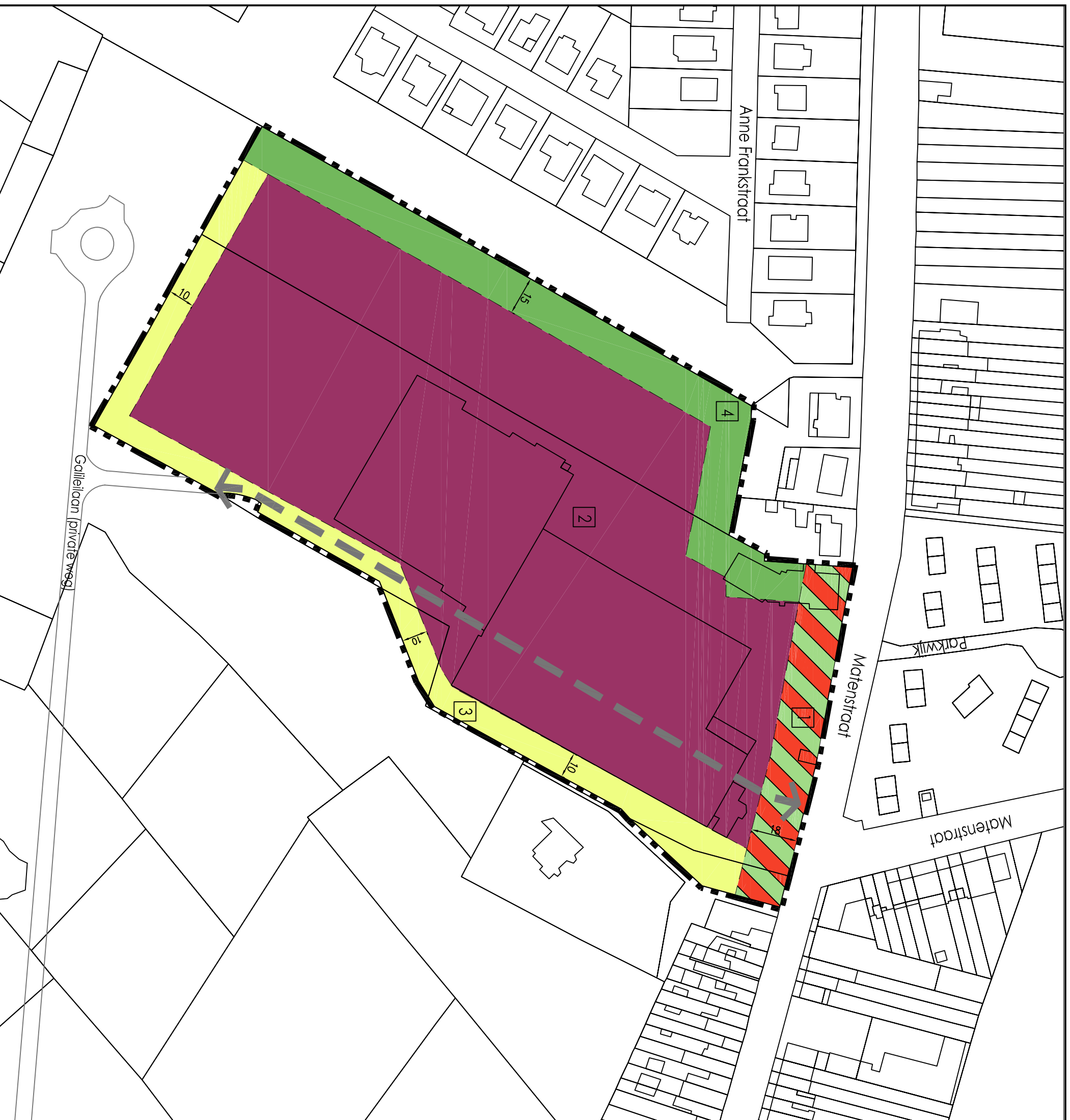
L. Neefs

Ruimtelijke planner:
Raïssa Bratkowski










Dienst Ruimtelijke Planing

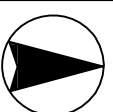


PROVINCIE
ANTWERPEN



LEGENDE

-  Behouwing privaat karakter
-  Perceelsgrens
-  Grans PRUP TRANSPICO
-  Zonegrens
-  art. 1
Zone voor voortuin en bedrijfswoning
-  art. 2
Zone voor bedrijvigheid
-  art. 3
Zone voor buffer
-  art. 4
Zone voor landschappelijke buffer
-  art. 5
Toegangsweg (indicatief)



schaal 1:1500

PRUP Transpico te Niel
Grafisch plan



provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP Transpico te Niel

Stedenbouwkundige Voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 18 december 2008

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

L. Neefs

Ruimtelijke planner:
Raïssa Bratkowski

Dienst Ruimtelijke Planing



PROVINCIE
ANTWERPEN

Colofon



Opdrachtgever:

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

contactpersoon:

Johan Arnauw
johan.arnauw@admin.provant.be

Opdrachthouder:

Grontmij
Hanswijkvaart 51, 2800 Mechelen
tel.: 015/45 13 00, fax: 015/45 13 10

contactpersoon:

Raïssa Bratkowski
Raissa.bratkowski@grontmij.be

medewerker:

Tom De Cubber

Inhoud

1.	Algemene bepalingen	5
1.1.	Begripsomschrijving	5
1.2.	Algemeen geldende voorschriften	5
2.	Specifieke voorschriften.....	7
3.	Bijlage : ecologisch verantwoorde en streekeigen beplanting	11

1. Algemene bepalingen

1.1. Begripsomschrijving

Begrip	begripsomschrijving
Bestemming	Doeleinde van ruimtegebruik dat, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. Mogelijk te detailleren in één of meerdere hoofdbestemming(en) en één of meerdere nevenbestemming(en) waarbij laatstgenoemde(n) ondergeschikt is of zijn aan eerstgenoemde(n).
Houtkant	strook begroeid met bomen, struiken en kruiden
Inheemse en streekeigen plantensoort	Inheemse soorten komen van oudsher in deze streken voor en behoren alle tot ons ecologisch systeem. Streekeigen soorten zijn soorten die typerend zijn voor de streek en bijgevolg landschappelijk bepalend.
Instandhoudingswerken	Werken die het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder valt eveneens de vervanging van dakgebinten en het gedeeltelijk vervangen van bestaande buitenmuren (maximum 30%). Het betreft ingrepen die noch de bestemming noch de morfologie wijzigen.
Kroonlijst	Bovenste lijst van de gevel.
Maaiveld	Bovenkant van het terrein.
Nok	Hoogste gedeelte van een dak dat is samengesteld uit meerdere schuine vlakken.
Perceel	Een kadastraal bekend, aaneengesloten stuk grond, toebehorend aan één of een groep eigenaars.

1.2. Algemeen geldende voorschriften

1.2.1. WATERBUFFERING EN -INFILTRATIE

Werken, handelingen en/of wijzigingen mogen geen negatieve invloed hebben op de waterhuishouding en/of op het waterbergend vermogen van het gebied. Voor opvang, afwatering en infiltratie van hemelwater moeten maatregelen worden genomen. Enkel vertraagde afvoer naar de plas ten oosten van het plangebied is toegestaan indien hierover een overeenkomst bestaat. Aansluiting op de riolering voor afvoer van hemelwater is niet toegestaan.

1.2.2. AFVALWATERZUIVERING

Indien er geen aansluiting is op het rioleringsstelsel, dient door de eigenaar de nodige infrastructuur voor afvalwaterzuivering (IBA of Individuele Behandeling Afvalwater) op eigen terrein of aansluiting op de riolering te worden voorzien.

1.2.3. VERHARDINGEN

Nieuwe verhardingen moeten waterdoorlatend zijn, tenzij dit verboden is vanuit een andere regelgeving of omwille van technische redenen onmogelijk is.

1.2.4. ALGEMENE INRICHTING

De inplanting van de gebouwen en de inrichting van de niet-bebouwde delen moeten op een danige manier gebeuren dat hulpdiensten ten allen tijde de gebouwen kunnen bereiken. Eveneens moet er voldoende zichtbaarheid zijn vanaf de openbare weg naar de toegangsweg en omgekeerd om de verkeersveiligheid te garanderen.

1.2.5. BEDRIJFSWONING

Er wordt maximaal één bedrijfswoning in het plangebied toegelaten en dit enkel in de zones zoals bepaald in de specifieke voorschriften.

1.2.6. ONTSLUITING


Ten allen tijde moeten nooddiensten zich via de toegangsweg in het plangebied vlot kunnen verplaatsen tussen de Matenstraat en de Galileilaan.

Ontsluiting van de bedrijfsactiviteiten dient via de Matenstraat georganiseerd te worden. Afhankelijk van de activiteiten kan in de stedenbouwkundige vergunning een verplichting worden opgelegd om bepaalde zones en/of gebouwen in het plangebied te ontsluiten via het wetenschapspark.


1.2.7. BESTAANDE VERGUNDE CONSTRUCTIES


Bestaande vergunde constructies die niet in overeenstemming zijn met de voorschriften van dit PRUP, mogen behouden blijven. Instandhoudingswerken zijn toegelaten. Verbouwing en/of uitbreiding niet.



2. Specifieke voorschriften

Ruimtelijke opties	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze zone dient ingericht te worden in functie van representativiteit en passend in het straatbeeld.</p>	<p>Art.1 Zone voor voortuin en bedrijfswoning</p>  <p>Art.1.1 Bestemming Deze zone is bestemd als voortuin. De oprichting van een bedrijfswoning is toegestaan. Bedrijfsactiviteiten en parkeren is in deze zone verboden.</p> <p>Art 1.2 Inrichting en beheer</p> <p>Art 1.2.1 Bebouwing Aan volgende bepalingen moet voldaan worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - afstandsbepalings: minimum 8 meter ten opzichte van de rooilijn en 5 meter ten opzichte van de overige grenzen van het PRUP moet gerespecteerd worden. - kroonlijsthoogte: maximum 6,50 meter - nokhoogte of hoogste peil van de dakconstructie: maximum 9,00 meter - bebouwde opp.: maximum 150 m² - dakvorm: vrij te bepalen - gevelmateriaal: hoofdaandeel moet gerealiseerd worden in baksteen - bijgebouwen mogen enkel als één ruimtelijk geheel met de woning worden geconcipeerd en gebouwd; een losstaande berging, garage en/of tuinhuis is niet toegelaten. - de afbakening van een stuk tuin aansluitend op en behorende bij de woning is toegestaan. Dergelijke afbakening moet minimum 5 meter van de rooilijn verwijderd zijn en mag enkel uitgevoerd worden in metselwerk of haag. De maximaal toegestane hoogte bedraagt 2,00 meter. <p>Art 1.2.2 Niet-bebouwde delen De niet-bebouwde delen moeten ingericht en beheerd worden als tuin. Maximaal 25% ervan mag verhard worden in functie van inritten, paden en terrassen. De niet-verharde en niet-bebouwde ruimte moet worden ingezaaid en/of aangeplant.</p>

	<p>Vanop de Matenstraat zijn maximaal één in- en uitrit voor het bedrijf en eventueel één bijkomende aparte in- en uitrit voor de bedrijfswoning toegestaan.</p> <p>Reclame moet beperkt blijven tot één paneel of gelijkaardige voorziening van maximum 5 m².</p> <p>Op de rooilijn mogen afsluitingen en poorten worden voorzien met een maximale hoogte van 1,20 meter, op de overige zonegrenzen bedraagt de toegelaten hoogte max 2,00 m. De afsluitingen en de poorten mogen enkel uitgevoerd worden in metaal/draad in een neutrale kleur, metselwerk of haag.</p>
--	--

<p>In deze centrale zone kunnen bedrijfsactiviteiten plaats vinden en zullen de bedrijfsgebouwen opgericht worden.</p>	<p>Art.2 Zone voor bedrijvigheid</p>  <p>Art.2.1 Bestemming</p> <p>Art.2.1.1 Hoofdbestemming Deze zone is bestemd voor het behoud en de uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten zijnde transport en logistiek. Nieuwe of andere activiteiten ter vervanging van de bestaande bedrijfsactiviteiten die niet meer hinder veroorzaken dan de aanwezige activiteiten zijn eveneens toegestaan. Hieronder wordt verstaan beperkte productie-activiteiten. Bedrijven die risico's op zware ongevallen met gevolgen voor mens en milieu inhouden, zijn niet toegelaten.</p> <p>Art.2.1.2 Nevenbestemming Nevenactiviteiten en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering zijn toegelaten (waaronder kantoren en verkoopsruimte). Maximaal 25% van de oppervlakte van deze zone mag hiervoor aangewend worden. Eén bedrijfswoning mag eveneens in deze zone gerealiseerd worden.</p> <p>Art 2.2 Inrichting</p> <p>Art 2.2.1 Algemeen Maximaal 80% van deze zone mag bebouwd worden. De overige delen mogen volledig verhard worden. Reclame is enkel toegestaan op de gevels en mits geïntegreerd in de architectuur.</p>
--	--

	<p>Art 2.2.2 Bebouwing Aan volgende bepalingen moet voldaan worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kroonlijsthoogte: minumu 4,00 meter en maximum 8,00 meter; - nokhoogte: maximum 12,00 meter; - aantal bouwlagen: maximaal twee bouwlagen + één onder het dak (enkel in geval er niet voor een plat dak wordt geopteerd); - dakvorm: vrij te bepalen; - architectuur en materiaalgebruik: de gevels gericht naar de bufferstrook en de voortuinstrook moeten voldoende representatief zijn om te passen in het straatbeeld (Matenstraat) en het wetenschapspark. Enkel duurzame en esthetische materialen zijn toegelaten. Geleding en doordacht volumewerking zijn belangrijke aandachtspunten. Een wezenlijk aandeel van de gevel moet uitgevoerd worden in baksteen; als minimum geldt 30% van de geveloppervlakte; - bedrijfswoning: een eventuele bedrijfswoning moet geïncorporeerd worden in de bedrijfsgebouwen. Het voorkomen van dit deel van het gebouw mag afwijken van de rest van het gebouw maar moet er wel een eenheid mee vormen. Het maximaal toegestane volume voor een bedrijfswoning bedraagt 1000 m³.
<p>Deze zone vormt de aansluiting van de centrale zone (bedrijvigheid) in het plangebied met het wetenschapspark.</p>	<p>Art.3 Zone voor buffer</p>  <p>Art.3.1 Bestemming Deze zone is bestemd als buffer naar de aanliggende terreinen. Het gebruik ervan voor verplaatsingen is toegestaan; overige activiteiten en specifiek stockage is verboden.</p> <p>Art 3.2 Inrichting De niet verharde delen moeten ingezaaid en/of aangeplant worden met inheemse en streekeigen beplanting. Hekwerk is toegestaan met een maximale hoogte van 2.00 meter. Om integratie en visuele relaties tussen het terrein en de omgeving te bekomen moet het merendeel van de afsluiting van die aard zijn dat doorzichten worden gerealiseerd. Voor dit deel is enkel metalen hekwerk of draadafsluiting in een neutrale kleur toegestaan. Voor de delen waar de afsluiting ook voor visuele afscheiding moet zorgen, is enkel metselwerk of een haag (eventueel gecombineerd met draad) toegestaan.</p>

<p>Deze zone staat in voor de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omliggende woonfuncties.</p>	<p>Art.4 Zone voor landschappelijke buffer</p>  <p>Art.4.1 Bestemming</p> <p>Art.4.1.1 Hoofdbestemming Deze zone is bestemd als buffer naar de omliggende woonfuncties. Bedrijfsactiviteiten, parkeren en/of stockage zijn niet toegestaan.</p> <p>Art.4.1.2 Nevenbestemming Als nevenbestemming kan deze zone worden aangewend voor de opvang van hemelwater.</p> <p>Art 4.2 Inrichting Over de volledige lengte van deze zone moet een houtkant van minstens 10 meter breed aangeplant worden (enkel ecologisch verantwoorde en streekeigen soorten) en met een minimale hoogte van 4 meter. Deze zone mag niet worden bebouwd noch verhard met uitzondering van eventuele ingrepen noodzakelijk voor het realiseren van de buffercapaciteit voor de opvang van hemelwater (bufferen in functie van infiltratie en eventueel vertraagde afvoer). Afgravingen en ophogingen van maximum 1,50 meter ten opzichte van het maaiveld zijn toegestaan in zoverre dit verantwoord wordt. De overige delen moeten worden ingezaaid en/of aangeplant met ecologisch verantwoorde en streekeigen beplanting. Afsluitingen zijn enkel toegestaan in draad (neutrale kleur) en met een maximale hoogte van 2,00 meter.</p>
<p>Toegangsweg voor bedrijfsvoering en nooddiensten.</p>	<p>Art.5 Toegangsweg (indicatieve aanduiding op het grafisch plan)</p>  <p>Art.5.1 Bestemming Een toegangsweg moet het terrein toegankelijk maken en de Matenstraat met het wetenschapspark (Galileilaan) verbinden. Naast eigen gebruik moet de toegangsweg ten allen tijde doorgang verschaffen aan nooddiensten</p> <p>Art 5.2 Inrichting Inrichting (profiel, materiaalgebruik, verlichting e.d.) moet afgestemd zijn op het gebruik van de weg i.f.v. de bedrijfsvoering en de doorgang voor nooddiensten.</p>

3. Bijlage : ecologisch verantwoorde en streekeigen beplanting

Met de keuze voor inheemse en/of ecologisch verantwoorde beplanting wordt het herstel of behoud van het ecologisch systeem nagestreefd. Een ecologisch systeem bestaat uit een kringloop van fauna en flora die voor hun voortbestaan afhankelijk zijn van elkaar. Indien er teveel schakels wegvallen uit het systeem, zijn ook alle andere fauna en flora van dit systeem bedreigd. De inheemse soorten, welke van oudsher in deze streken voorkomen, behoren alle tot ons ecologisch systeem. Bijkomend zijn er nog andere soorten, die hier met de loop der tijd zijn ingeburgerd en mee functioneren in het systeem. Beide zijn te omschrijven als 'ecologisch verantwoorde soorten'.

Onderstaande selectie van ecologisch verantwoorde en streekeigen plantensoorten mag aangeplant worden in de zone voor landschappelijke buffer (art. 4).

Aalbes	Ribes rubrum
Acacia of gewone robinia	Robinia pseudoacacia
Akkerroos of Bosroos	Rosa arvensis
Alpenbes	Ribes alpinum
Amandelwilg	Salix triandria
Beuk	Fagus sylvatica
Bittere wilg	Salix purpurea
Blauwe bosbes	Vaccinium myrtillus
Boerenjasmijn	Philadelphus coronarius
Brem	Sarothamnus scoparius
Buddleia of vlinderstruik	Buddleia davidii
Cultuurpeer	Pyris communis
Eenstijlige meidoorn	Crataegus monogyna
Europees krenteboompje	Amalanchier ovalis
Europese blazenstruik	Colutea arborescens
Framboos	Rubus idaeus
Gaspeldoorn	Ulex europaeus
Gelderse roos	Viburnum opulus
Geoorde wilg	Salix aurita
Gewone es	Fraxinus Excelsior
Gewone of gladde iep of veldiep	Ulmus minor
Gewone sering	Syringa vulgaris
Gewone vlier	Sambucus nigra
Grauwe els	Alnus incana
Grauwe wilg	Salix cinerea
Haagbeuk	Carpinus betulus
Hazelaar	Corylus avellana
Hollandse linde	Tilia vulgaris
Hondsroos	Rosa Canina
Hulst	Ilex aquifolium
Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus
Katwilg	Salix viminalis
Kerspruim	Prunus cerasifera
Kraakwilg	Salix fragilis
Kroosjes	Prunus insititia
Kruipbrem	Genista pilosa
Kruipwilg	Salix repens
Liguster	Ligustrum vulgare
Lijsterbes	Sorbus aucuparia
Meelbes	Sorbus avia

Mispel	Mespilus germanica
Paardekastanje	Aesculus hippocastanum
Palmboompje	Buxus sempervirens
Pruim	Prunus domestica
Ratelpopulier of esp	Populus tremula
Rimpelroos	Rosa rugosa
Rode kornoelje	cornus sanguinea
Rosse wilg	Salix atrocinerea
Ruwe berk of witte berk	Betula pendula
Ruwe iep	Ulmus glabra
Schietwilg	Salix alba
Sleedoorn	Prunus spinosa
Sneeuwbes	Symphoricarpus albus
Sporkehout	Frangula alnus
Steelep of fladderiep	Ulmus laevis
Tweestijlige meidoorn	Crataegus laevigata
Vogelkers	Prunus padus
Waterwilg of boswilg	Salix caprea
Wegedoorn	Rhamnus catharticus
Wilde appel	Malus sylvestris
Wilde kamperfoelie	Lonicera periclymenum
Wilde peer	Pyrus pyraster
Winterlinde of kleinbladige linde	Tilia cordata
Wollige sneeuwbal	Viburnum lantana
Zachte berk	Betula pubescens
Zoete kers	Prunus avium
Zure kers	Prunus cerasus
Zomereik	Quercus robur
Zomerlinde of grootbladige linde	Tilia platyphyllos
Zwarte bes	Ribes nigrum
Zwarte els	Alnus glutinosa
Zwarte populier	Populus nigra

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP Transpico te Niel

Memorie van Toelichting

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 18 december 2008

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

L. Neefs

Ruimtelijke planner:
Raïssa Bratkowski



Colofon



Opdrachtgever:

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

contactpersoon:

Johan Arnauw
Johan.arnauw@admin.provant.be

Opdrachthouder:

Grontmij
Hanswijkvaart 51, 2800 Mechelen
tel.: 015/45 13 00, fax: 015/45 13 10

contactpersoon:

Raïssa Bratkowski
raissa.bratkowski@grontmij.be

medewerker:

Tom De Cubber

Inhoud

1.	Inleiding.....	5
1.1.	Aanleiding van de opdracht	5
1.2.	Procesverloop.....	5
2.	Algemene situering.....	6
2.1.	Situering in de ruimere regio	6
2.2.	Situering PRUP in de omgeving	6
3.	Planningscontext	9
3.1.	Relatie met het gewestelijk niveau	9
3.2.	Relatie met het provinciaal niveau	10
3.3.	Gemeentelijk niveau.....	11
3.4.	Relevante sectorale wetgeving.....	14
3.5.	Sectorale studies en beleidsdocumenten.....	16
4.	Bestaande ruimtelijke structuur	18
4.1.	Bestaande ruimtelijke structuur	18
4.2.	Juridische aspecten	20
5.	Gewenste ruimtelijke structuur.....	23
5.1.	Knelpunten en potenties	23
5.2.	Ruimtelijke motivering.....	23
5.3.	Visie	24
5.4.	Concepten	24
5.5.	Watertoets.....	25
6.	Bestemmingsplan	26
6.1.	Toelichting bij de bestemmingen	26
6.2.	Opgave voorschriften die strijdig zijn met voorschriften van het PRUP	26
7.	Ruimtebalans.....	27
8.	Fotoreportage	28
9.	Bijlagen	29
9.1.	Bijlage 1: Afgeleverd planologisch attest	29
9.2.	Bijlage 2: Op te heffen voorschriften BPA Kapittel.....	30
9.3.	Bijlage 3: Bestaande feitelijke toestand.....	31
9.4.	Bijlage 4: Bestaande juridische toestand	32

Tabellen

Tabel 1: vergunningstoestand	20
Tabel 2: overzicht juridische toestand	21

Figuren

Figuur 1 Situering plangebied PRUP Transpico	6
Figuur 2 Topografische kaart	7
Figuur 3 Luchtfoto (bron Google maps)	8
Figuur 4 Gewestplan voor en na de wijziging dd 28/10/1998	10
Figuur 5 GRS: gewenste ruimtelijke structuur (bron: Soresma)	11
Figuur 6 GRS: wegencategorisering (bron: Soresma)	12
Figuur 7 GRS: fietsroutes (bron: Soresma)	13
Figuur 8 BPA Kapittel	13
Figuur 9 VEN-gebieden	14
Figuur 10 Waterlopen en overstromingsgebieden	15
Figuur 11 Vogelrichtlijn-, habitatrichtlijn- en Ramsargebieden.....	15
Figuur 12 Gewenste ruimtelijke structuur Brabantse poort (bron: Iris consulting)	17
Figuur 13 Luchtfoto (bron: provincie Antwerpen)	19
Figuur 14 BWK en Landschapsatlas	20
Figuur 15 Rooiijnplan Matenstraat	22

1. Inleiding

1.1. Aanleiding van de opdracht

Op basis van artikel 145ter van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, is op 12 oktober 2006 door de deputatie van de Provincie Antwerpen een positief planologisch attest afgeleverd aan de NV Transpico te Niel mits naleving van meerdere randvoorwaarden (zie 4.2.2 en bijlage 01).

1.2. Procesverloop

De toekomstperspectieven voor het plangebied werden reeds in de fase van het planologisch attest getoetst en afgewogen in samenspraak met de verschillende betrokken overheden en administraties.

In navolging van het decreet, moet de plenaire vergadering uiterlijk op 12 oktober 2007 worden gehouden; één jaar nadat het positief planologisch attest werd afgeleverd.

Onderstaand wordt in grote lijnen het stappenplan incl. overlegmomenten weergegeven

<i>fase</i>	<i>omschrijving</i>	<i>timing</i>
schetsontwerp PRUP	startvergadering	30 juli 2007
	overleg gemeentebestuur Niel	3 augustus 2007
	opmaak schetsontwerp	augustus 2007
voorontwerp PRUP	opmaak voorontwerp	september 2007
	verzending voor advies (plenaire vergadering)	half oktober 2007
	plenaire vergadering	8 november 2007
ontwerp PRUP	opmaak ontwerp	januari 2008
	voorlopige vaststelling door provincieraad	28 februari 2008
	openbaar onderzoek	mei – juni 2008
	advies procoro	september 2008
PRUP	definitieve vaststelling door provincieraad	december 2008
	goedkeuring Vlaamse regering	februari 2009

2. Algemene situering

2.1. *Situering in de ruimere regio*

Het plangebied is gelegen in Niel, een betrekkelijk kleine gemeente in de Rupelstreek. De Rupelstreek stond in het verleden bekend voor de klei-ontginningen en de hieraan gekoppelde steenbakkerijen. De baksteenindustrie is ondertussen grotendeels verleden tijd. Een gedwongen economische herprofilering ging gepaard met de ontwikkeling van grote aaneengesloten regionale bedrijventerreinen zoals Krekelenberg I en II op het grondgebied van Boom maar in de onmiddellijke omgeving van het PRUP Transpico.

Figuur 1 Situering plangebied PRUP Transpico



2.2. *Situering PRUP in de omgeving*

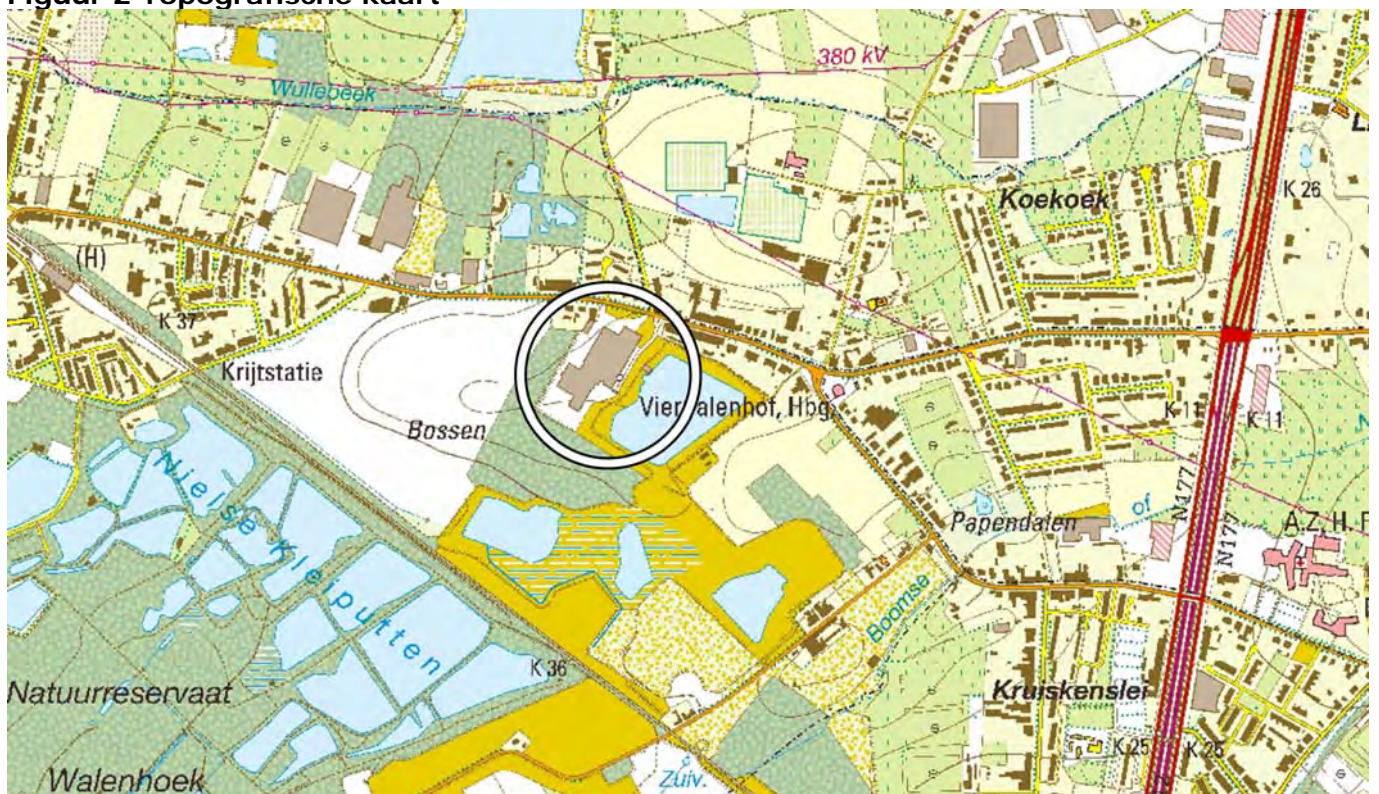
Het plangebied omvat de voormalige steenbakkerij Kapittel en is gesitueerd ten oosten van de kern van Niel, tussen de kern en de A12. De site ligt langs de Matenstraat, de ontsluitingsweg die Niel met de A12 verbindt. Het terrein sluit aan de noord- en westzijde aan op woongebied en in oostelijke en zuidelijke richting op het voormalig klei-ontginningsgebied. De klei-ontginningsputten van Kapittel vormen samen met de klei-ontginningsputten van Hellegat-Walenhoek een groter geheel als restant van de bloeiperiode van de baksteenindustrie in de Rupelstreek. Beide gebieden zijn evenwel van mekaar gescheiden door spoorlijn 52 Antwerpen-Boom. Spontane natuurontwikkeling rond de putten heeft een omgeving gecreëerd met belangrijke natuurlijke waarden.

Recent werd gestart met de aanleg van het researchpark Waterfront in het voormalige ontginningsgebied aansluitend op het plangebied.

Het researchpark Waterfront is gemeenschappelijk initiatief van de Universiteit Antwerpen, de GOM Antwerpen, het Universitair bedrijventerrein Antwerpen en Soficom development. Het researchpark richt zich tot kennisintensieve KMO's en grotere, bestaande bedrijven die actief zijn in de hightechsectoren. Het is de bedoeling dat deze bedrijven binnen het researchpark hun innovatieve activiteiten kunnen uitbouwen, apart van de dagelijkse routine en in nauwe samenwerking met universiteitslaboratoria en –onderzoekers. Het half vergraven landschap met kleigroeven heeft bijzondere ruimtelijke kwaliteiten. De invulling van het bedrijvenpark komt echter traag op gang. De wegenis en de toegangspoort zijn aangelegd maar er werd tot nu slechts één constructie opgetrokken. Een belangrijk knelpunt in de uitbouw van het gebied zijn de stedenbouwkundige voorschriften. De gebouwen dienen harmonieus te worden geïntegreerd in hun omgeving door het gebruik van traditionele en duurzame materialen zoals baksteen en dakpannen. De eisen op vlak van materiaalgebruik en de beperkte bouwhoogte laat de oprichting van opslag- en assemblagehallen niet toe.

Via de wegenis van het researchpark is het plangebied PRUP Transpico ook langs de achterzijde bereikbaar. Ruimtelijk vormt het plangebied één geheel met het researchpark Waterfront, dat op zijn beurt aansluit bij de regionale bedrijvenzones Krekelenberg I en II.

Figuur 2 Topografische kaart



Figuur 3 Luchtfoto (bron Google maps)



3. Planningscontext

3.1. *Relatie met het gewestelijk niveau*

3.1.1. RSV

Stedelijke gebieden

De gemeente Niel maakt vermoedelijk geheel of gedeeltelijk deel uit het grootstedelijk gebied Antwerpen en is gelegen binnen de Vlaamse Ruit.

De 'Vlaamse Ruit' is een centraal stedelijk netwerk op internationaal niveau, waarbinnen de belangrijkste stedelijke ontwikkelingen worden gestimuleerd. Daartoe worden de krachtlijnen en ontwikkelingsperspectieven voor dit stedelijk netwerk als één samenhangend gebied opgesteld.

Lijninfrastructuur

De A12 is geselecteerd als primaire weg type I.

3.1.2. AFBAKENING GROOTSTEDELIJK GEBIED ANTWERPEN

Volgens het afbakningsvoorstel voor het grootstedelijk gebied Antwerpen is Transpico, evenals het aanpalend wetenschapspark, gelegen binnen het voorstel van afbakeninglijn. Het bedrijf is binnen het afbakningsvoorstel gecategoriseerd als 'klein bedrijventerrein'. De bestaande kleinschalige bedrijven die verweven zijn met het bestaande weefsel worden vermeld als belangrijke drager van de economische positionering van het grootstedelijk gebied. De verweving moet blijvend ondersteund worden en de kleine bedrijventerreinen moeten maximaal behouden worden.

Het aanpalende wetenschapspark wordt in het afbakningsvoorstel vermeld als locatie voor kantoren en kantoorachtigen, waar nood is aan ondersteuning bij de ontwikkeling.

3.1.3. GEWESTPLAN

Het plangebied was volgens het gewestplan oorspronkelijk volledig bestemd als industriegebied.

Met de goedkeuring van Het BPA kapittel werd het gewestplan verfijnd wat betreft de zone binnen de begrenzing van het PRUP.

Ten gevolge van de gewestplanwijziging dd 28/10/1998, werd een deel van het BPA vervolgens herbestemd tot groengebied.

Figuur 4 Gewestplan voor en na de wijziging dd 28/10/1998

3.1.4. GEWESTELIJKE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Niet van toepassing.

3.2. *Relatie met het provinciaal niveau*

3.2.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE ANTWERPEN

Het handhaven van een sterke en geconcentreerde ruimtelijk economische structuur vormt één van de basisdoelstellingen binnen het Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen (RSPA).

In het RSPA worden beleidslijnen uitgezet voor de vier hoofdruimten in de provincie. Niel wordt daarbij beschouwd als deel van de 'Antwerpse fragmenten', een hoofdruimte die deel uitmaakt van de Vlaamse Ruit. Eén van de ruimtelijke concepten voor de 'Antwerpse fragmenten' is de uitbouw van de 'Brabantse poort' (omgeving Boom – Willebroek) als economische concentratie in onderling verband met de haven en het Alberkanaal. De Brabantse poort drukt de economische noord-zuidrelaties uit binnen de hoofdruimte. Niel ligt op de rand van de Brabantse poort.

Niel wordt in het RSPA geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp type I. Dit zijn kernen in het buitengebied met een taak op het vlak van opvang van de behoefte aan bijkomende lokale bedrijventerreinen.

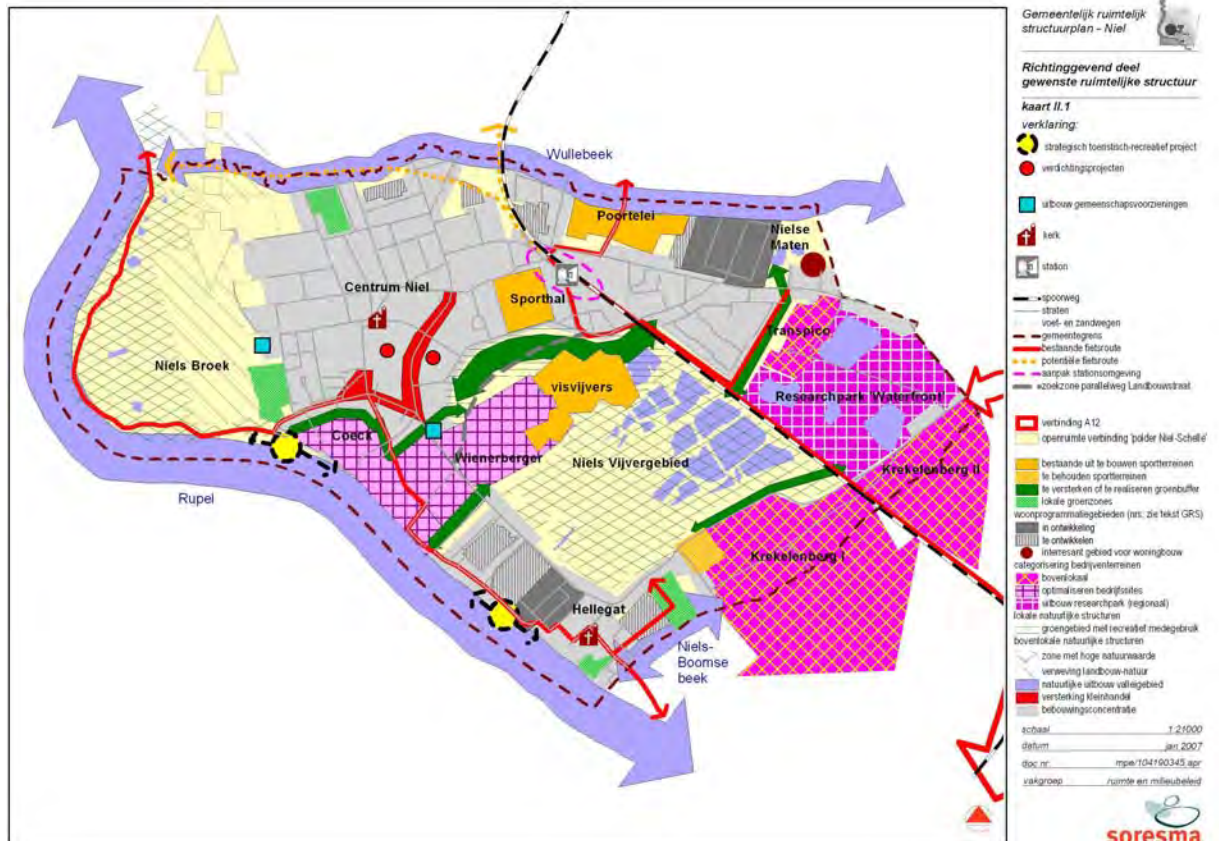
3.2.2. PROVINCIALE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Niet van toepassing.

3.3. Gemeentelijk niveau

3.3.1. GEMEENTELIJKE RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Figuur 5 GRS: gewenste ruimtelijke structuur (bron: Soresma)



Onderstaand worden de essentiële aspecten uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan weergegeven met betrekking tot het plangebied.

Wat betreft gewenste economische structuur wordt gesteund op volgende visie en ruimtelijk concept. De economische structuur van Niel is sterk verbonden met de historische structuur van de kleiontginning zoals ingebed in de Rupelstreek en heeft in hoofdzaak een bovenlokaal karakter. De uitbouw van de bedrijvigheid dient dan ook bekeken te worden in het kader van het grootstedelijk gebied Antwerpen enerzijds en de Brabantse Poort anderzijds. De visie ten aanzien van de economische bedrijvigheid bestaat uit een aantal elementen met ondermeer:

- de visie op de uitbouw van bestaande regionale bedrijventerreinen;
- de visie houdt rekening met- Niel als (potentieel) deel van het grootstedelijk gebied Antwerpen en de Brabantse Poort met de mogelijkheid voor de uitbreiding van bestaande en de realisatie van nieuwe regionale bedrijventerreinen;

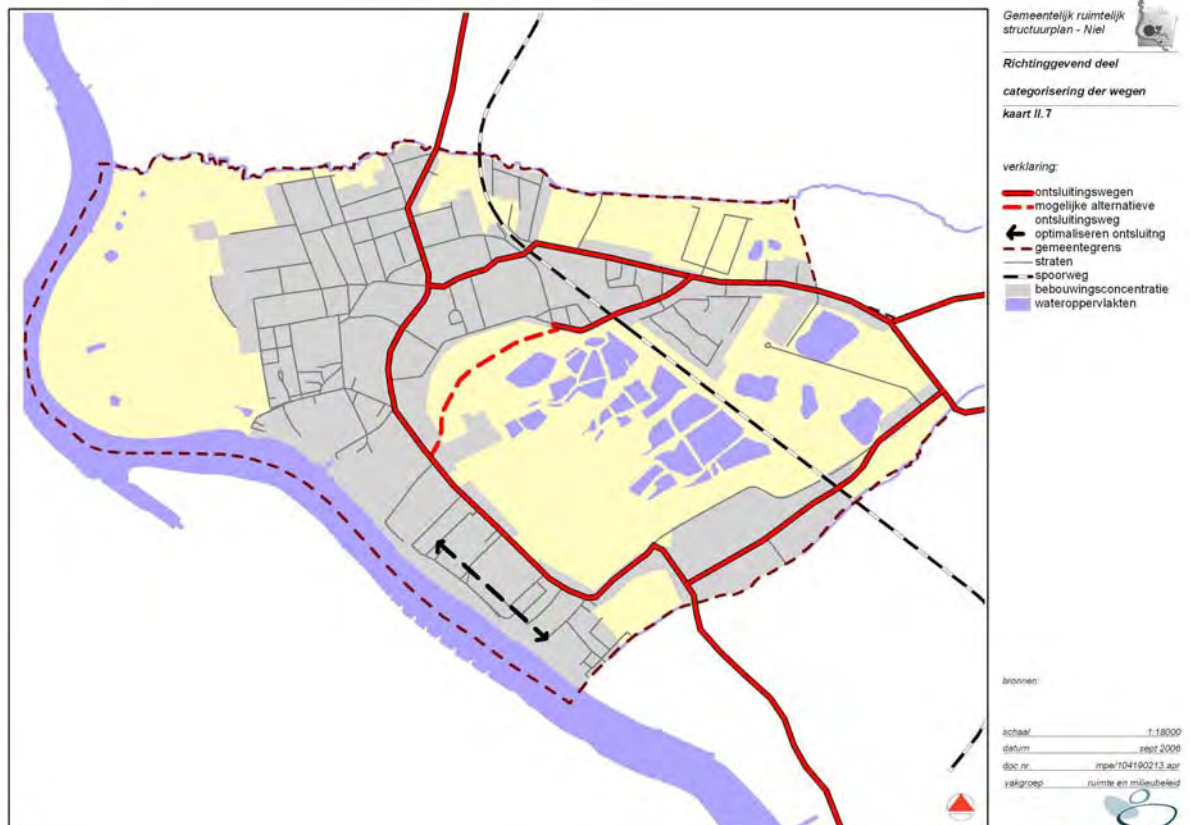
Als onderdeel van het grootstedelijk gebied Antwerpen en de Brabantse Poort streeft de gemeente geen verdere uitbreiding na van de op het gewestplan voorziene bedrijvonzones. Het optimaliseren en verder uitbouwen van de bestaande bedrijvonzones (bedrijventerrein Krekelenberg en researchpark Waterfront) op basis van een gedifferentieerde aanpak, wordt nagestreefd. De wegenstructuur vormt hierbij voor deze differentiatie een sterk ordenend element. Meer dan vroeger wil de gemeente vooral werk maken van het imago en de verschijningsvorm van de bedrijfsgebieden, de uitbouw

van efficiënte buffers naar de woongebieden toe en het optimaliseren van de verkeersontsluiting in functie van het vrijwaren van de woonkwaliteit in de dorpskernen. De integratie van de bestaande natuurlijke waarden in de bedrijfsgebieden wordt nagestreefd, naast een mogelijke ontsluiting voor voetgangers en fietsers, in de zin van het vervullen van functionele en recreatieve routes.

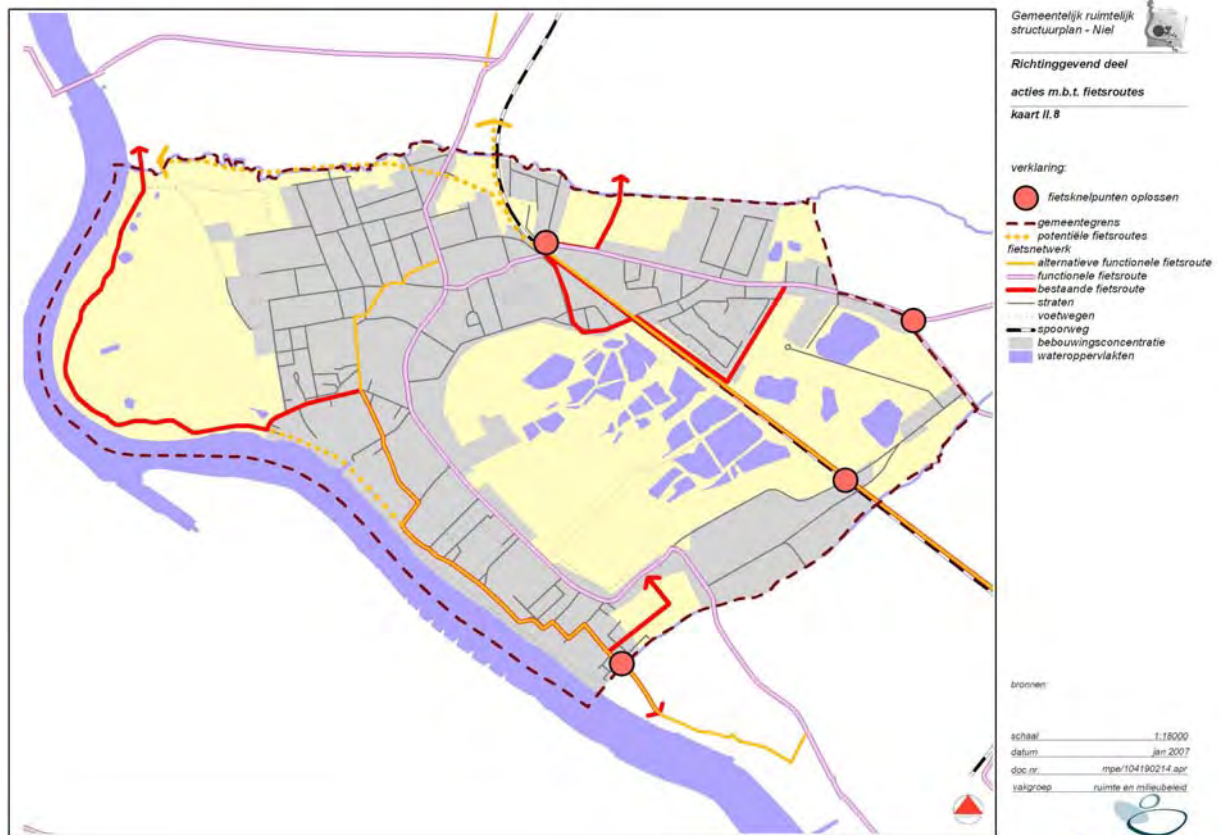
Specifiek over de zone Transpico wordt volgende gesteld. Het lokaal bedrijventerrein Transpico is gelegen aan de Matenstraat te Niel en is volledig gerealiseerd. De bedrijfszone kan enigszins als complementair beschouwd worden aan de activiteiten in het researchpark Waterfront omdat hier kan worden voorzien in de nodige opslag en distributiecapaciteiten. Het bedrijfsgebied beslaat een oppervlakte van ongeveer 5ha. Bij de laatste gewestplanwijziging is een deel van de gronden gewijzigd naar groengebied. De redenen hiervoor zijn onduidelijk. In functie van een meer efficiënte bedrijfsvoering wenst het bedrijf deze gronden alsnog te integreren in de bedrijfsactiviteiten. Op korte termijn wordt gestreefd naar de uitbouw aan bijkomende opslagruimte die voldoet aan strenge voorwaarden m.b.t. veiligheid en verwarming. Op langere termijn wordt gestreefd naar een synergie met het researchpark Waterfront, waarbij de bedrijfsvoering een verdere verankering met de instellingen op het researchpark vormen waarbij dan opslag en assemblageruimte wordt aangeboden. De uitbouw van volwaardige bufferstroken naar het woongebied toe wordt ondersteund, waarbij de integratie van een wandel- en fietsverbinding dient te worden onderzocht. Bij de opmaak van een PRUP als gevolg van een voorwaardelijk gunstig planologisch attest, zal de uitbouw van efficiënte buffers naar de woonomgeving toe een onderdeel zal zijn van de ontwikkelingsvisie.

Wat betreft verkeer, wordt de Matenstraat gecategoriseerd als ontsluitingsweg op gemeentelijk niveau. In het fietsroutenetwerk is de Matenstraat geselecteerd als bovenlokale functionele fietsroute, een alternatief wordt voorzien langs de spoorlijn.

Figuur 6 GRS: wegcategorisering (bron: Soresma)



Figuur 7 GRS: fietsroutes (bron: Soresma)



3.3.2. BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG

Op 30 juni 1994 werd het BPA kapittel goedgekeurd. Het BPA voorziet in de bestemming van de omgeving van de voormalige steenbakkerij Kapittel als researchpark in een landschappelijk hoogwaardige omgeving.

Het plangebied van het PRUP ligt volledig binnen de oorspronkelijke contour van het BPA. Het BPA voorziet/voorzag in volgende bestemmingen binnen het plangebied:

- kadastrale percelen 58v en 58r: bestemming zone voor niet-hinderlijke bedrijven
- kadastrale percelen 58x en 58w: bestemming zone voor een businesspark.

Ten gevolge van de gewestplanwijziging van 1998 werd een deel van het BPA opgeheven.

Figuur 8 BPA Kapittel



© OC GIS-4

3.3.3. GEMEENTELIJKE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

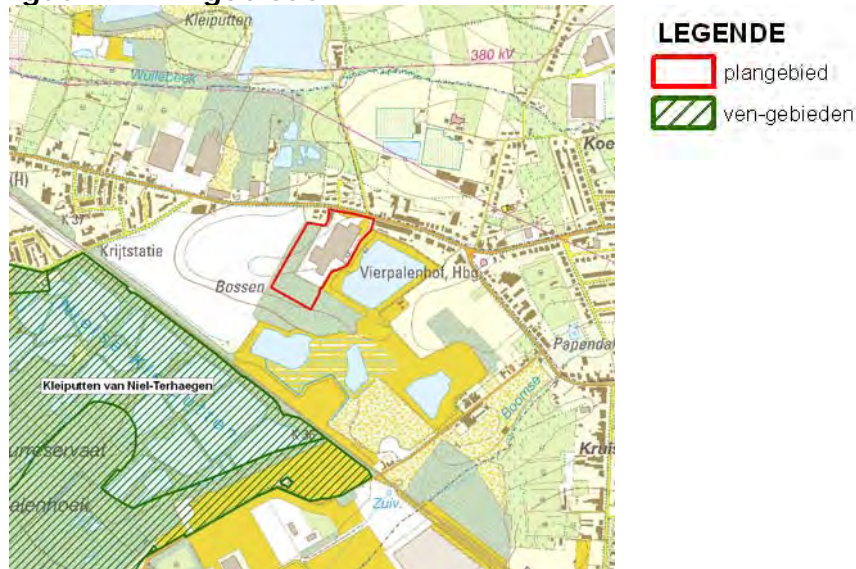
Niet van toepassing.

3.4. Relevante sectorale wetgeving

3.4.1. NATUURDECREET

Het plangebied is niet gelegen in VEN-gebied. Er bevinden zich geen speciale beschermingszones (habitat- of vogelrichtlijngebieden) in het plangebied of in de onmiddellijke omgeving ervan.

Figuur 9 VEN-gebieden



3.4.2. BOSDECREET

In het plangebied is sprake van een bestaand 'bosfragment'. Indien hierin gekapt wordt, moet machtiging gevraagd worden. Bij ontbossing moet gecompenseerd worden.

3.4.3. BESCHERMD ERFGOED

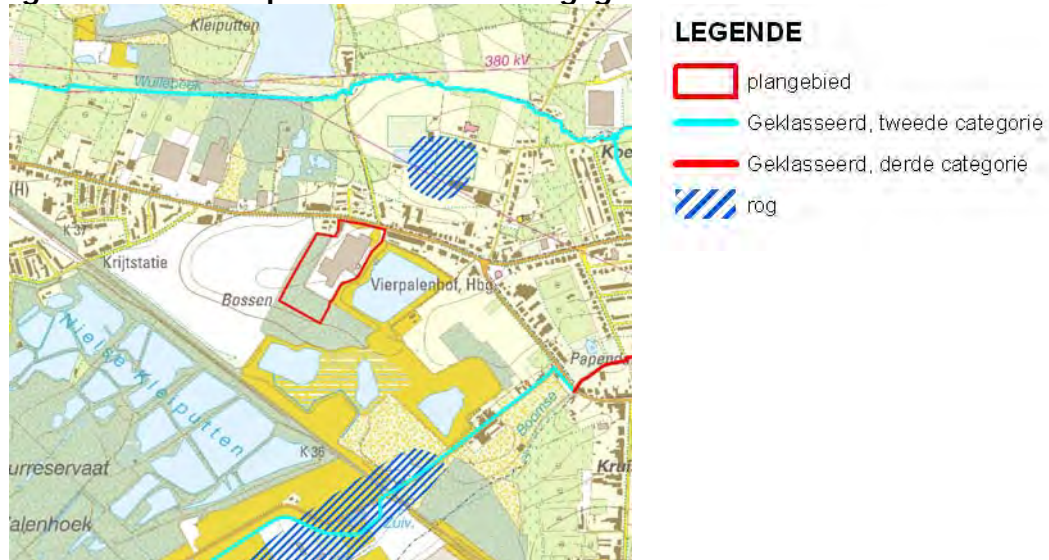
Het plangebied omvat geen beschermd erfgoed. Betreffende regelgeving is bijgevolg niet van toepassing.

3.4.4. DECREET BETREFFENDE INTEGRAAL WATERBEHEER

Het Decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003 vormt een vertaling van de Europese Kaderrichtlijn Water en beoogt een integrale aanpak van het waterbeleid in Vlaanderen. Een belangrijk instrument om dit te realiseren is de watertoets. Voor elk plan, project of programma dient een watertoets uitgevoerd te worden waarin wordt nagegaan of er een impact te verwachten is op het watersysteem en eventueel dienen milderende of compenserende maatregelen getroffen te worden. Voor onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan is het nodig een watertoets uit te voeren.

Het plangebied ligt in het Beneden-Scheldebekken. Er lopen geen waterlopen door het gebied. Het plangebied zelf is niet overstromingsgevoelig.

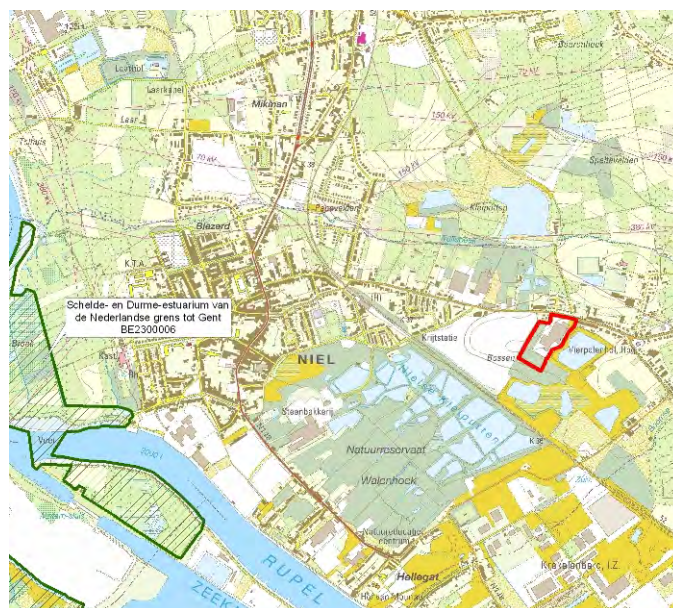
Figuur 10 Waterlopen en overstromingsgebieden



3.4.5. VOGELRICHTLIJN-, HABITATRICHTLIJN- EN RAMSARGEBIEDEN

Het plangebied is meer dan 1.850 m verwijderd van het habitatrictlijngebied 'Schelde- en Durmeestuarium van de Nederlandse Grens tot Gent'. Er zijn geen overige habitatrictlijnen, vogelrichtlijngebieden en/of RAMSAR gebieden in de omgeving gesitueerd. De opmaak van een passende beoordeling is bijgevolg niet van toepassing.

Figuur 11 Vogelrichtlijn-, habitatrictlijn- en Ramsargebieden



3.4.6. VEILIGHEID EN VEILIGHEIDSRAPPORTAGE

Op 26 januari 2007 keurde de Vlaamse Regering definitief het besluit houdende nadere regels inzake Ruimtelijke Veiligheidsrapportage goed. De in het besluit vastgestelde criteria vormen de basis voor de beslissing van de bevoegde gewestelijke administratie of de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport over ruimtelijke uitvoeringsplannen al dan niet vereist is. De doelstelling van deze regelgeving bestaat erin een ruimtelijk ordeningsbeleid uit te bouwen dat rekening houdt met de risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen, op zo'n wijze dat op langetermijnsbasis voldoende afstand wordt gecreëerd of blijft bestaan tussen de Seveso-inrichtingen enerzijds en in het besluit gedefinieerde aandachtsgebieden anderzijds.

In antwoord op de adviesvraag van de provincie in verband met het PRUP Transpico te Niel, heeft de dienst VR per mail op 31 juli 2007 gemeld dat er in principe geen RVR gevraagd zal worden, op voorwaarde dat er in de stedenbouwkundige voorschriften vermeld wordt dat er op deze plaats geen Seveso-inrichtingen gevestigd worden, gezien de onmiddellijke nabijheid van aandachtsgebieden (hier: o.m. woongebieden).

In voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan worden activiteiten die onderhevig zijn aan veiligheidsrapportage (inrichtingen als bedoeld in het artikel 3 §1 1^e lid van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken) uitgesloten. In de voorschriften wordt bepaald dat 'bedrijven die risico's op zware ongevallen met gevolgen voor mens en milieu inhouden, niet zijn toegelaten'.

In het kader van de vergunningsaanvraag zal advies worden gevraagd aan de bevoegde administratie inzake veiligheidsrapportering.

3.4.7. MER

Door de Dienst Ruimtelijke planning van de Provincie Antwerpen werd op 13/07/2007 schriftelijk aan LNE gevraagd of in het kader van dit PRUP een plan-MER moet worden opgemaakt. Hierbij werd ervan uitgegaan dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Op 31/07/2007 werd schriftelijke bevestigd door LNE dat de opmaak van dit PRUP niet plan-MERplichtig is en wordt er derhalve geen plan-MER opgemaakt.

3.5. Sectorale studies en beleidsdocumenten

3.5.1. BRABANTSE POORT

Algemeen

Het kaderplan Brabantse poort werd uitgevoerd in opdracht van de provincie Antwerpen als één van de acties uit het RSPA. Het kaderplan voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de Brabantse poort fungeert als beleidskader voor de opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. De Brabantse Poort bestaat uit het grondgebied van de gemeenten Bornem, Puurs, Niel, Willebroek en Boom.

Huidige economische beeld van de Brabantse Poort

De Brabantse Poort is gelegen nabij hoogwaardige infrastructuren, zijnde E19, A12, het

Zeekanaal en de HST-verbinding en kent bijgevolg een intermodaal karakter. Bovendien is dit gebied gelegen tussen twee poorten van internationaal belang: Antwerpse haven en de luchthaven.

De bedrijfstakken waarin de Brabantse Poort op provinciaal niveau goed scoort zijn de chemische sector en de voedingssector. De meeste ontwikkelingskansen worden toegekend aan chemie, farmaceutica en bouwmaterialen.

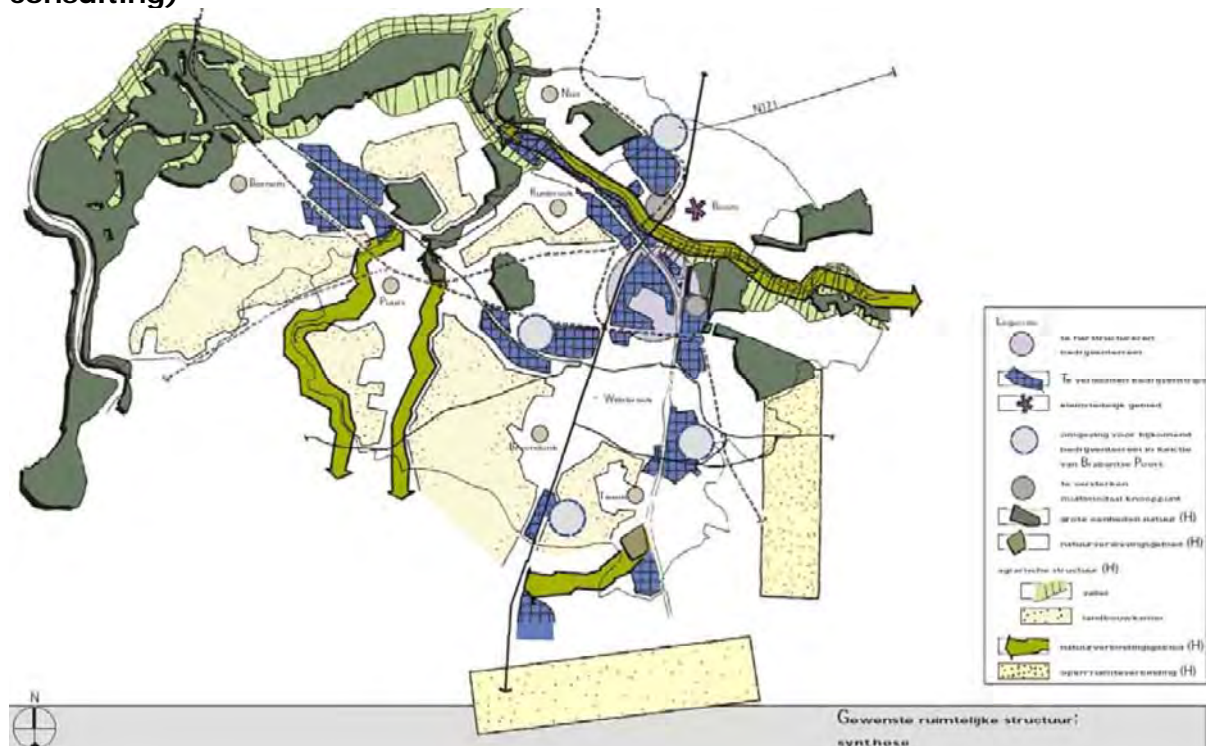
Visie op de regionale ontwikkeling

De visie op regionale ontwikkeling steunt op een samenhangend geheel van sterke knooppunten en strategische keuze van doelgroepen.

Deelruimtebenadering

Algemeen wordt voor de verstedelijkte noordelijke Rupeloever gesteld dat deze verder als een patchwork van hoogdynamische activiteiten dient te worden uitgebouwd: Niel als mogelijk onderdeel van het grootstedelijk gebied Antwerpen, Krekelenberg als onderdeel van de Brabantse Poort en kleinstedelijk gebied Boom.

Figuur 12 Gewenste ruimtelijke structuur Brabantse poort (bron: Iris consulting)



3.5.2. HERINRICHTING VEROUDERDE BEDRIJVENTERREINEN EN ECONOMISCHE LOCATIES

In opdracht van de GOM Antwerpen werd een studie uitgevoerd rond herinrichting van verouderde bedrijventerreinen. De site Kapittel werd hierin geselecteerd als een terrein waar de nood aan herontwikkeling hoog is. In navolging hiervan werd een specifiek rapport opgesteld voor de site Kapittel (opgesteld door Arcadis Gedas, februari 2006). In de studie komen volgende aspecten aan bod: kenmerken en knelpunten (situering, ruimtelijke kenmerken, juridische en planologisch relevante elementen), ruimtelijke behoeften en visie en tot slot een actieplan. Het actieplan omvat als enige actie herbestemming.

4. Bestaande ruimtelijke structuur

4.1. *Bestaande ruimtelijke structuur*

Zie ook plan Bestaande feitelijke toestand in bijlage (9.3).

Het plangebied van het PRUP Transpico behelst vier kadastrale percelen, nl. 58r, 58v, 58w en 58x. Percelen 58w en 58x zijn zeer beperkt in oppervlakte en hoofdzakelijk aangewend voor wegenis. Perceel 58r is voor het overgrote deel begroeid met struikgewas en bomen. Perceel 58v is praktisch volledig bebouwd en verhard. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit loodsen en magazijnen. De constructies zijn bouwtechnisch nog in goede staat, maar ogen visueel weinig aantrekkelijk. De gemiddelde nokhoogte van deze bedrijfsgebouwen bedraagt 8 m, de gevels zijn bekleed met industriële gevelmaterialen. De voormalige woning aan Matenstraat doet momenteel dienst als kantoorruimte.

De verharding achter de kantoren functioneert als parking voor de wagens van personeelsleden en voor de stalling van vrachtwagens en bestelwagens van het bedrijf.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een weg die de Matenstraat met de Galileilaan (private weg Researchpark Waterfront) verbindt. Momenteel is het terrein enkel toegankelijk via de Matenstraat. De doorsteek naar het researchpark is enkel toegelaten voor nooddiensten

Het aantal voertuigbewegingen dat door de huidige bedrijfsactiviteiten gegenereerd wordt, bedraagt dagelijks (weekdagen) 150 à 170 voertuigbewegingen.

Figuur 13 Luchtfoto (bron: provincie Antwerpen)

Het begroeide deel van het plangebied is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch zeer waardevol en faunistisch belangrijk. De omgeving is in de landschapsatlas aangeduid als de relictzone 'Klei-ontginningsgebied Niel, Boom en Rumst'. Het is een half-open landschap dat wordt gekenmerkt door sporen van vergaande industrie (oude droogloodsen, ovens, schoorstenen, ...), enorme uitgegraven putten met spontane natuurontwikkeling en langgerekte hooilanden afgewisseld met riet- en wilgenopslag. In het plangebied zelf staat nog een schouw die gebouwd is in functie van de baksteenproductie op de site.

Figuur 14 BWK en Landschapsatlas



4.2. Juridische aspecten

4.2.1. VERGUNNINGENTOESTAND

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de vergunningstoestand. Zie ook plan Bestaande juridische toestand in bijlage (9.4).

Bouwvergunningen / stedenbouwkundige vergunningen

Tabel 1: vergunningstoestand

perceel	dossierrnr	onderwerp	beslissing	datum
11030/C/58c	1960/00109	bouwen van 3 droogloodsen	vergund	04/02/1960
11030/C/58l	1964/00053	verbouwen van droogplaatsen voor bakstenen	vergund	25/03/1964
11030/C/58l	1965/00049	verbouwing van woning	vergund	25/05/1965
11030/C/58l	1974/00069	bijbouwen van een magazijn	geweigerd	10/12/1974
11030/C/58l	1975/00036	bouw van 2 magazijnen, gasreducerstation en schouw	vergund	29/04/1975
11030/C/58l	1985/00023	verbouwen van loodsen voor opslag en transit van goederen + bouwen van burelen + laad- en loskade	vergund	23/07/1985
11030/C/58l	1986/00056	bijbouwen van burelen	vergund	21/10/1986
11030/C/58s	1989/00014	uitbreiden van kantoren	vergund	11/04/1989
11030/C/58l	1999/00080	uitbreiden van bestaande loods en parking	vergund	28/07/1999

Milieuvergunningen

Transpico is onderworpen aan de meldingsplicht: meldingsplicht klasse 3-inrichtingen d.d. 15 oktober 1998.

4.2.2. PLANOLOGISCH ATTEST

Door de deputatie werd in de zitting van 12 oktober 2006 een positief planologisch attest afgeleverd.

Het standpunt m.b.t. het behoud van het bedrijf en tot de uitbreiding op korte en lange termijn wordt als volgt beschreven.

Er wordt een gunstig advies uitgebracht inzake het behoud van het bedrijf op de betreffende locatie en inzake de aangegeven ontwikkelperspectieven op korte en lange

termijn, mits nalevering van de volgende voorwaarden:

- de gevels dienen afgewerkt in duurzame en esthetische materialen en dienen in harmonie te zijn met de omgeving;
- er dient zorg te worden besteed aan de landschappelijke inkleding van het geheel en dient een buffer van 10m00 te worden voorzien;
- de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten dient te worden toegepast.

4.2.3. JURIDISCHE TOESTAND

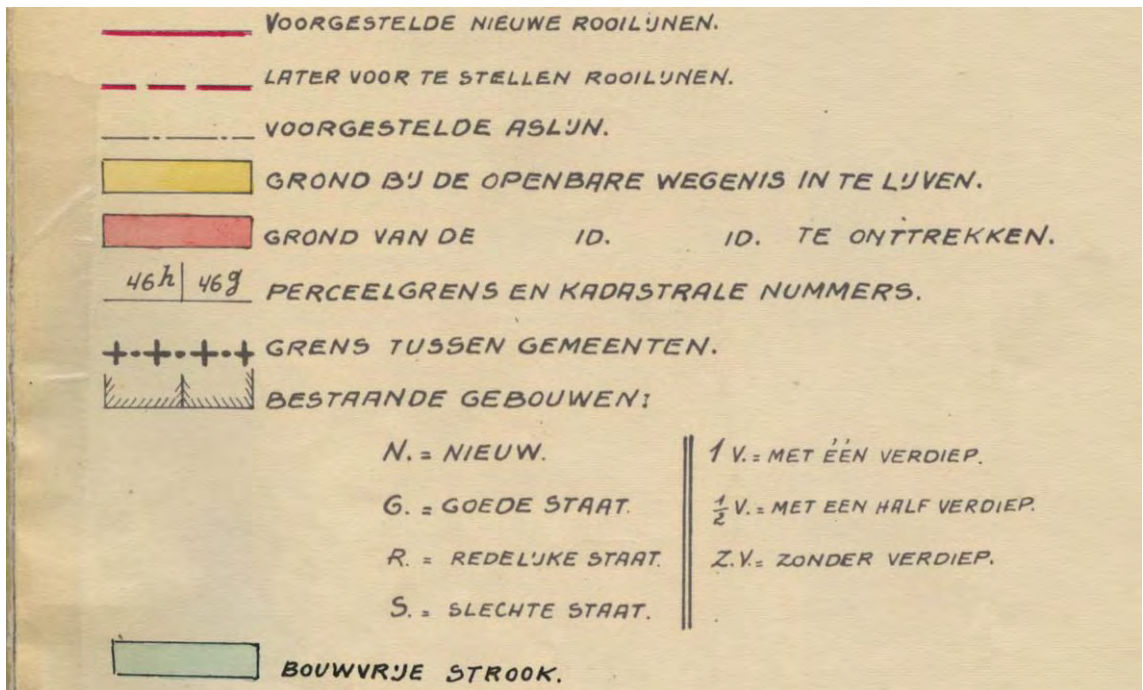
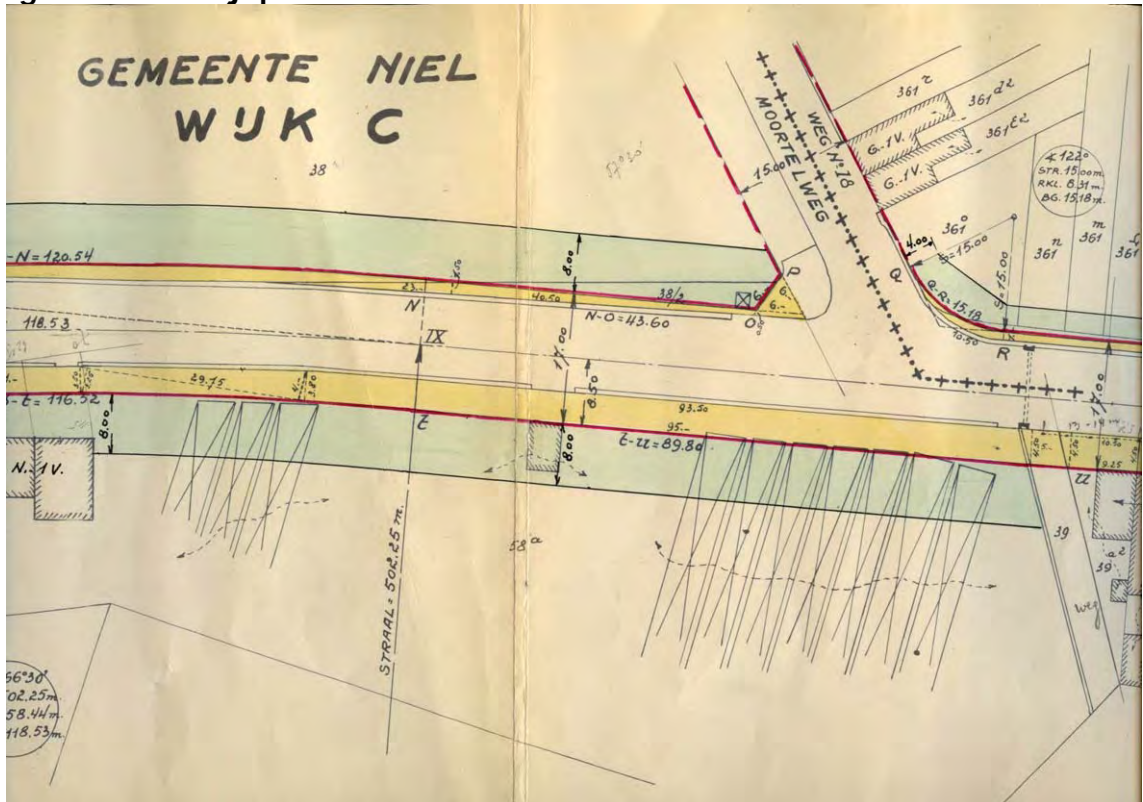
Zie ook plan Bestaande juridische toestand in bijlage (9.4).

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de juridische structuur van het plangebied.

Tabel 2: overzicht juridische toestand

omschrijving	in het plangebied	grenzend aan het plangebied
Gewestplan	gewestplan nr. 14 Antwerpen (KB van 03/10/1979 en gewijzigd bij BVR op 28/10/1998)	gewestplan nr. 14 Antwerpen (KB van 03/10/1979 en gewijzigd bij BVR op 28/10/1998)
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
Algemene plannen van aanleg	geen	geen
Bijzondere plannen van aanleg	BPA Kapittel (goedgekeurd bij MB op 30/06/1994 en deels vervallen ten gevolge van de gewestplanwijziging d.d. 28/10/1998)	BPA Kapittel (goedgekeurd bij MB op 30/06/1994)
Verkavelingen	geen	nvt
Beschermde erfgoed	geen	geen
Buurt- en voetwegen	geen	geen
Rooilijnplannen	afd 1, sectie C, kadastrale percelen 58v en 58x worden getroffen door een rooilijnplan goedgekeurd d.d. 01/12/1953	n.v.t.
Vogelrichtlijngebieden	geen	geen
Habitatrichtlijngebieden	geen	geen
Vlaams Ecologisch Netwerk	geen	geen
Natuurreservaten	geen	geen
Beschermingszones grondwaterwinning	geen	geen
Bevaarbare waterlopen	geen	geen
Onbevaarbare waterlopen	geen	geen
Risicozone overstromingsgebied	geen	geen
recht van voorkoop	geen	n.v.t.

Figuur 15 Rooilijnplan Matenstraat



4.2.4. EIGENDOMSTRUCTUUR

Alle percelen binnen het plangebied (met name afd 1, sectie C, kadastrale percelen 58r, 58v, 58w en 58x) zijn in eigendom van de vennootschap Picas, Matenstraat 206-208, 2845 Niel.

5. Gewenste ruimtelijke structuur

5.1. *Knelpunten en potenties*

Onderstaand wordt een beknopt overzicht gegeven van de knelpunten en de potenties met betrekking tot het plangebied en de bijhorende activiteiten.

aspect	knelpunten	potenties
Bedrijfsvoering	Het bedrijf kan niet aan efficiënt ruimtegebruik op vlak van stockage doen door de aard van de bedrijfsactiviteiten. De huidige bouwtechnische toestand van de gebouwen kan de verschuiving in het verhuizen van de gespecialiseerde productielijnen die gespecialiseerde opslagruimten vereisen niet meer volgen.	Het gebied paalt aan het wetenschapspark Waterfront. Beperkingen opgelegd door de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Kapittel verhinderen de bouw van opslag- en assemblagegebouwen in het wetenschapspark. Deze leemte kan worden gecompenseerd met het PRUP waardoor een synergie kan ontstaan tussen het researchpark en het gebied Transpico
Planningscontext		Het terrein is gelegen binnen de Brabantse poort en in het grootstedelijk gebied Antwerpen. In de stuurgroep van de studie 'herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en economische locaties in opdracht van de GOM Antwerpen bestond een ruime consensus om via een planologisch attest de herbestemming te onderzoeken. Een positief planologisch attest werd afgeleverd.
Juridisch aspect	De gewestplanwijziging van 1998 heeft zonder aanwijsbare redenen de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf aan banden gelegd.	
Ruimtelijk aspect	De constructies zijn bouwtechnisch nog steeds in goede staat, maar ogen door visueel minder aantrekkelijk	Het gebied is door de nabijheid van de A12 optimaal gesitueerd om nationaal en zelfs internationaal te kunnen opereren. Transpico staat via wegnis in direct verbinding met het researchpark. Er is uiteraard een ruimtelijke samenhang met het researchpark door de historische situatie waarbij in het plangebied de steenbakkerij gevestigd was en in het researchpark klei werd ontgonnen.

5.2. *Ruimtelijke motivering*

Ruimtelijk vormt het betrokken terrein een geheel met het wetenschapspark Waterfront dat op zijn beurt aansluit op Krekelenberg I en II. De wegnis in het wetenschapspark is reeds aangelegd alsook één constructie. Een verdere uitbouw van het wetenschapspark wordt beoogd.

De uitbreiding van het bestaande en vergunde bedrijf is in overeenstemming met de visie zoals voorzien in de beleidsdocumenten op hoger niveau. De herbestemming van het deel dat momenteel bestemd is als natuurgebied in functie van bedrijvigheid, past binnen de beleidsvisies en is planologisch verantwoord. Het gaat daarenboven over een beperkte oppervlakte, quasi volledig omringd door bedrijventerrein. De spoorlijn vormt

daarenboven een barrière ten opzichte van het meer zuidelijke gelegen natuurreserveaat waardoor de samenhang tussen beide gebieden eerder beperkt is.

Ten westen van het plangebied bevindt zich een residentiële wijk. Teneinde de hinder (o.a. visueel en van geluid) zoveel mogelijk te beperken, moet een degelijke buffer worden voorzien aan de westzijde van het plangebied.

5.3. *Visie*

Als onderdeel van het grootstedelijk gebied Antwerpen en de Brabantse Poort wordt voor de site optimalisatie en verdere uitbouwen nagestreefd. Imago en de verschijningsvorm, de uitbouw van efficiënte buffers naar de woongebieden toe en het optimaliseren van de verkeersontsluiting in functie van het vrijwaren van de woonkwaliteit staan centraal. De integratie van de bestaande natuur- en landschappelijke waarden wordt nagestreefd.

De bedrijfszone Transpico vormt een ruimtelijk geheel met het wetenschapspark en kan als enigszins complementair beschouwd worden aan de activiteiten in Waterfront. In functie van een meer efficiënte bedrijfsvoering is herbestemming van het stuk groengebied wenselijk

Op korte termijn wordt gestreefd naar de uitbouw aan bijkomende opslagruimte die voldoet aan strenge voorwaarden m.b.t. veiligheid en verwarming.

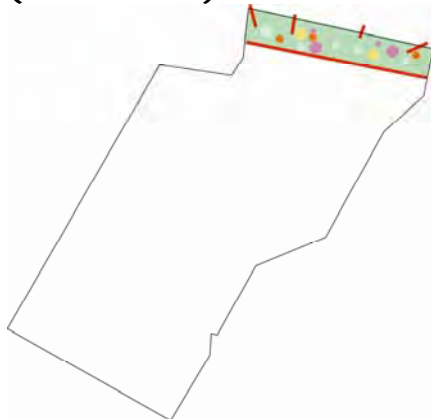
Op langere termijn wordt de mogelijke synergie met het wetenschapspark Waterfront als meerwaarde gezien. De bedrijfsvoering kan mogelijk verankerd worden met de instellingen op het researchpark waarbij opslag- en assemblageruimte wordt aangeboden.

De bestaande toegangsweg zorgt momenteel niet enkel voor de ontsluiting van het plangebied maar ook voor de ontsluiting van een aantal garages (behorend bij meerdere woningen langs de Matenstraat) en van het bedrijf dat grenst aan het plangebied. De weg is ook noodzakelijk om het wetenschapspark bereikbaar te maken voor hulpdiensten. Wat betreft ontsluiting, blijft de Matenstraat de belangrijkste rol vervullen. Afhankelijk van vergunde activiteiten is het mogelijk dat de ontsluiting op termijn deels via de Galileilaan zal worden georganiseerd.

5.4. *Concepten*

Volgende concepten liggen aan de basis van het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften.

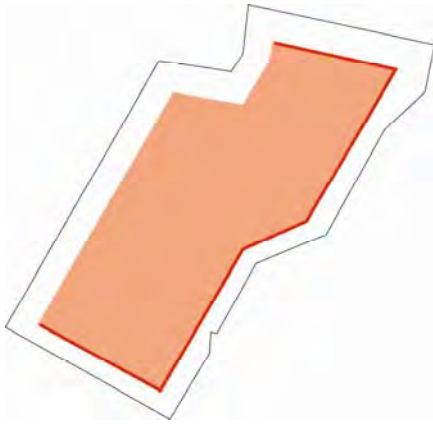
**integratie in het straatbeeld
(Matenstraat)**



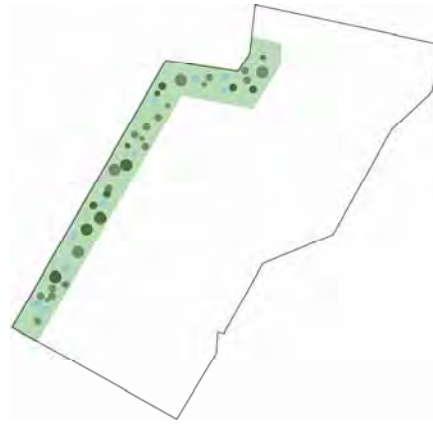
integratie in het wetenschapspark



maximale benutting = duurzaam ruimtegebruik



een landschappelijke buffer verzoent wonen en bedrijvigheid



5.5. **Watertoets**

In het plangebied noch in de onmiddellijke omgeving ervan zijn er effectieve of mogelijk overstromingsgevoelige gebieden of winterbeddingen van waterlopen (zie ook 3.4.4). Het plangebied van het PRUP is in zijn huidige toestand reeds in belangrijke mate bebouwd of verhard. De stedenbouwkundige voorschriften van onderhavig plan laten slechts in beperkte mate bijkomende bebouwing en verharding toe. De stedenbouwkundige voorschriften bepalen bovendien dat:

- nieuwe verhardingen waterdoorlatend moeten zijn, tenzij dit verboden is vanuit een andere regelgeving of omwille van technische redenen onmogelijk is;
- voorzieningen voor waterbuffering en –infiltratie binnen het plangebied gerealiseerd moeten worden en enkel vertraagde afvoer naar de plas ten oosten van het plangebied toegestaan is indien hierover een overeenkomst bestaat. Aansluiting op de riolering voor afvoer van hemelwater is niet toegestaan.

Bijgevolg kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect van het plan conform de bepalingen inzake integraal waterbeheer is.

6. Bestemmingsplan

6.1. Toelichting bij de bestemmingen

Zone voor voortuin en bedrijfswoning	Deze zone dient ingericht te worden in functie van representativiteit en passend in het straatbeeld.
Zone voor bedrijvigheid	In deze centrale zone kunnen bedrijfsactiviteiten plaats vinden en zullen de bedrijfsgebouwen opgericht worden.
Zone voor buffer	Deze zone vormt de aansluiting van de centrale zone (bedrijvigheid) in het plangebied met het wetenschapspark.
Zone voor landschappelijke buffer	Deze zone staat in voor de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omliggende woonfuncties.
Toegangsweg	Toegangsweg voor bedrijfsvoering en nooddiensten.

6.2. Opgave voorschriften die strijdig zijn met voorschriften van het PRUP

Ten gevolge van dit PRUP worden volgende voorschriften opgeheven.

6.2.1. GEWESTPLAN

Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

ART. 7.

2. De industriegebieden:

2.0. Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.

Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

ART. 13.

4.3. De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

6.2.2. BPA KAPITTEL

- zone voor niet-hinderlijke bedrijven (zie 9.2)
- zone voor een businesspark (zie 9.2)

7. Ruimtebalans

bestemming	-
Groengebied (gwp)	73 are
wetenschapspark (BPA)	1 ha 26 are
niet-hinderlijke bedrijvigheid (BPA)	2 ha 23 are

bestemming	+
Zone voor voortuin en bedrijfswoning	24 are
Zone voor bedrijvigheid	3 ha en 6 are
Zone voor buffer	46 are
Zone voor landschappelijke buffer	46 are
Toegangsweg	-

totaal	4 ha 22 are
---------------	-------------

8. Fotoreportage



1. Matenstraat ter hoogte van het plangebied



2. Galileilaan ter hoogte van het plangebied



3. oostelijke toegang Transpico vanaf Matenstraat



4. westelijke toegang Transpico vanaf Matenstraat



5. toegang Transpico vanaf Galileilaan



6. toegang Transpico vanaf Galileilaan

9. Bijlagen

9.1. *Bijlage 1: Afgeleverd planologisch attest*

Bijlage V

Model V

POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST

De bestendige deputatie heeft de aanvraag, ingediend door Dino Naegels namens **Transpico nv**, met als adres met als adres Matenstraat 210 te 2845 Niel, van de gedelegeerd planologisch ambtenaar ontvangen op 8 maart 2006.

De aanvraag werd bij de gedelegeerd planologisch ambtenaar ingediend op 22 februari 2006.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Matenstraat 210 B te 2845 Niel en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 58r, 58v, 58w en 58x.

De deputatie heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Voor het terrein gelden momenteel de volgende planologische voorschriften (1):

Gewestplan:

- gedeeltelijk gelegen in **industriegebied** (bestaande constructies) volgens het gewestplan Antwerpen (origineel gewestplan KB van 3 oktober 1979)
- gedeeltelijk gelegen in **natuurgebied** (beoogde uitbreidingen) volgens het gewestplan Antwerpen (gewestplanwijziging van 28 oktober 1998).

Derhalve gelden volgende voorschriften:

"Industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.

Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop."

"De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden.

In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk."

De deputatie heeft het advies ingewonnen van de onderstaande instellingen en administraties.

De adviezen worden als bijlage bij het attest gevoegd.

Instelling of administratie	Datum adviesaanvraag	Datum advies
Min. VI.Gemsch., Afd. Bos en Groen Copernicuslaan 1 B7 2018 Antwerpen	21/03/2006	06/04/2006

Gemeentebestuur Niel Dorpsstraat 26 2845 Niel	17/03/2006	06/04/2006
Min. VI.Gem. Sch., Afd. Monumenten en Landschappen Koning Albert II-laan 19 1210 Brussel	20/03/2006	geen advies
Min. VI.Gem. Sch., Adm. Economie Markiesstraat 1 1000 Brussel	20/03/2006	10/04/2006
Min. VI.Gem. Sch., Afd. Land Copernicuslaan 1 B2 2018 Antwerpen	20/03/06	geen advies
Min. VI.Gem. Sch., Afd. Natuur Copernicuslaan 1 B7 2018 Antwerpen	21/03/06	18/04/2006
Min. VI.Gem. Sch., Afd. Water, Adm. Milieu-, Natuur-, Land- en Waterbeheer Copernicuslaan 1/2 2018 Antwerpen	21/03/2006	geen advies
Afdeling Milieuvergunning – Antwerpen Copernicuslaan 1 bus 8 2018 Antwerpen	21/03/2006	20/04/2006
Dienst waterbeleid K. Elisabethlei 22 2018 Antwerpen Provinciebestuur Antwerpen	20/03/2006	geen advies

De bestendige deputatie heeft over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden van maandag 27 maart 2006 tot en met dinsdag 25 april 2006. Bij de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening (PROCORO) werden **één** bezwaarschrift ingediend.

De bestendige deputatie heeft kennis genomen van het advies van de PROCORO, uitgebracht op 2 juni 2006.

Het advies luidt als volgt :

Ontvankelijkheidsvoorwaarden planologisch attest : is in orde.

- Ofwel moet het bedrijf een omzet hebben van min. 250.000 euro in het jaar voorafgaand aan de aanvraag (in casu is dit het geval);
- Ofwel moet het een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf betreffen (in casu niet het geval);
- Ofwel moet het bedrijf onderworpen zijn aan de milieuvergunningsplicht van het decreet van 28 juni 1985 (in casu is dit niet het geval)

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, dat liep van 27 maart 2006 tot en met 25 april 2006 werd er **1 individueel (gunstig) bezwaarschrift** ingediend en **6 adviezen**.

ROPR 06-32**Planologisch attest Transpico NV**

nr	bezwaarindiener	Vertegenw.	datum	Bezwaar
1	Researchpark Waterfront Galileilaan 18 2845 Niel	M. Van Boven Voorzitter beheerscomité	18/04/2006	Positief Voorgestelde wijziging werkt positief complementair voor ontwikkeling wetenschapspark

ROPR 06-32**Planologisch attest Transpico NV**

nr	Adviesverlenende instantie	datum	Advies
1	Min. VI.Gemsh., Afd. Bos en Groen Copernicuslaan 1 B7 2018 Antwerpen	06/04/2006	Ongunstig advies (in afwachting van bijkomende informatie) - Picas NV verhuurt slechts deel gebouwen aan Transpico. Kunnen gebouwen verhuurd aan derden ruimtegebrek opvangen? - Heeft bedrijf geen actie ondernomen om gewestplanwijziging te verhinderen of bij te sturen? - Wat is juiste perimeter van researchpark? Waarom werd NV Transpico niet mee opgenomen in researchpark als bestaande bedrijvigheid? Chronologie in relatie tot gewestplanwijziging van 1998?
2	Gemeentebestuur Niel Dorpsstraat 26 2845 Niel	06/04/2006	Gunstig advies - beheerscomité researchpark Waterfront heeft geen bezwaar - inplanting drie loodsen niet storend voor omgeving
3	Min. VI.Gemsh., Adm. Economie, Afd. Europa Economie Markiesstraat 1 1000 Brussel	10/04/2006	Gunstig advies - relatief beperkte uitbreiding - ruimtelijk complementair met naastgelegen wetenschapspark - economisch complementair met naastgelegen wetenschapspark - <u>Randvoorwaarde</u> : waken over een goede ontsluiting van de zone en degelijke buffering naar woningen aan westzijde van bedrijfssite
4	Agentschap Natuur en Bos Buitendienst Antwerpen	18/04/2006	Ongunstig advies (in afwachting van bijkomende informatie) Sluit zich aan bij advies Bos en Groen
5	Afdeling Milieuvergunning – Antwerpen Copernicuslaan 1 2018 Antwerpen	20/04/2006	Gunstig advies - uitbreiding is noodzakelijk voor het optimaal functioneren van het bedrijf te kunnen garanderen - er zijn geen afstandsregels mbt. de uitgeoefende activiteit

Planologische context

Gewestplan:

Het bedrijf is volgens het gewestplan Antwerpen gedeeltelijk gelegen in industriegebied (bestaande constructies) en gedeeltelijk gelegen in natuurgebied (beoogde uitbreidingen) (gewestplanwijziging van 28 oktober 1998). Volgens het originele gewestplan zou het terrein gelegen zijn in industriegebied (KB van 3 oktober 1979). Ook het BPA nr. 6 'Kapittel' van 30 juni 1994 bestemde het betrokken terrein als een zone voor niet-hinderlijke bedrijven. Dit gedeelte is echter van rechtswege vervallen vermits er een later en strijdig hoger plan werd goedgekeurd.

Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen (RSV):

Volgens het afbakeningsvoorstel voor het grootstedelijk gebied Antwerpen is het bedrijf, evenals het aanpalend wetenschapspark, gelegen binnen het voorstel van afbakeningslijn. Het bedrijf is binnen het afbakeningsvoorstel gecategoriseerd als 'klein bedrijventerrein'. De bestaande kleinschalige bedrijven die verweven zijn met het bestaande weefsel worden vermeld als belangrijke drager van de economische positionering van het grootstedelijk gebied. De verweving moet blijvend ondersteund worden en de kleine bedrijventerreinen moeten maximaal behouden worden.

Het aanpalende wetenschapspark wordt in het afbakeningsvoorstel vermeld als lokatie voor kantoren en kantoorachtigen, waar nood is aan ondersteuning bij de ontwikkeling.

Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA):

Volgens het RSPA is Niel geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp type I. Dit zijn kernen in het buitengebied met een taak op het vlak van de opvang van behoefte aan bijkomende lokale bedrijventerreinen.

Bovendien maakt Niel deel uit van de Brabantse poort: een verknoping van infrastructuren, economische activiteiten en verstedelijking waar men volgens het structuurplan van de provincie Antwerpen maximaal moet inspelen op de economische potenties in het algemeen en de logistieke potenties in het bijzonder.

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS):

Het voorontwerp van ruimtelijk structuurplan Niel geeft ontwikkelingsmogelijkheden aan het bedrijf mits er een afweging gebeurt naar de draagkracht van de omgeving en de goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke afweging

Om de bestaande ruimtelijke context te schetsen dient uitgegaan van de specifieke kenmerken van de omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van het gebruik, de aard en het voorkomen van de in die buurt aanwezige gebouwen of open ruimten. Naast de inschatting van de bestaande toestand dient hierbij evengoed een toekomstgerichte visie te worden gehanteerd die de te verwachten evoluties in het straatbeeld en de verdere bouw mogelijkheden van de plaats mee in rekening neemt.

Ruimtelijk vormt het betrokken terrein een geheel met het researchpark Waterfront dat op zijn beurt aansluit bij de regionale bedrijventerreinen Krekelenberg I en II.

De wegenis van het researchpark Waterfront is reeds aangelegd alsook één constructie. Een verdere uitbouw van het researchpark wordt beoogd.

De uitbreiding van het bestaand en hoofdzakelijk vergund bedrijf is in overeenstemming met de visie zoals voorzien in de beleidsdocumenten op hoger niveau. Het herbestemmen van het stukje natuurgebied naar industriegebied past binnen de beleidsvisies en kan vanuit de planologische context worden verantwoord.

Bovendien betreft het hier een klein stukje natuurgebied, quasi volledig omringd door industrieterreinen en afgesloten van het zuidelijk gelegen, groot aaneengesloten natuurgebied, door een spoorlijn.

Ten westen van het betrokken terrein bevindt zich een residentiële wijk. Teneinde de hinder (visueel, geluid,...) naar deze wijk zoveel mogelijk te beperken, dient een degelijke buffer te worden voorzien ten westen van het terrein.

Transpico is vooraan gelegen in een lintbebouwing t.o.v. de Matenstraat en ontsluit ook via deze straat. Deze straat betreft een 1x1 weg, waar langs de zijde van Transpico, een dubbel fietspad is gelegen. De Matenstraat bestaat hoofdzakelijk uit residentiële bebouwing.

Als gevolg van de geplande uitbreiding voorziet de aanvrager geen noemenswaardige uitbreiding van de mobiliteit.

Transpico is bovendien als gevolg van de bestaande wegenis van het researchpark bereikbaar via de achterzijde van het terrein. Op het terrein wordt een bestaande verharding aangeduid als over te dragen aan de gemeente. Het is niet duidelijk of deze weg een openbare weg wordt en of Transpico langs deze weg en verder via het researchpark zal worden ontsloten. Dit dient verder aangevuld.

Het gedeelte van het terrein waarop de uitbreiding wordt voorzien, is volgens de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch zeer waardevol en faunistisch belangrijk. Het terrein is bovendien bebost.

Het terrein is niet gelegen in een overstromingsgebied. Er wordt weliswaar veel bijkomende verhardingen voorzien. Hierdoor wordt de infiltratiecapaciteit verminderd. Bij een eventueel later op te maken plan zullen hiervoor maatregelen dienen te worden voorzien.

Op het plan van de bestaande toestand alsook in de nota, wordt beschreven dat een aantal van de constructies momenteel worden verhuurd aan derden. Het planologisch attest wordt echter aangevraagd teneinde de groeiende bedrijfsvoering van Transpico op te vangen alsook te voldoen aan de strengere eisen inzake veiligheid en verwarming die worden gesteld door de opdrachtgevers.

Momenteel kan niet worden nagegaan hoe een uitbreiding noodzakelijk is als er op het terrein zelf nog constructies kunnen worden verhuurd aan derden. Indien deze huurder(s) een functionele relatie hebben en hier gevestigd zijn ter ondersteuning van het aanvragende bedrijf of indien de uitbreiding om andere redenen kan worden verantwoord, lijkt de vraag tot uitbreiding aanvaardbaar. Indien er echter geen enkele functionele relatie is met het aanvragende bedrijf, lijkt een invulling van deze ruimte aangewezen alvorens verdere uitbreidingen worden gevraagd. Een verdere verduidelijking van deze materie is noodzakelijk alvorens een beslissing over het afleveren van het planologisch attest kan worden genomen.

Evaluatie adviezen en bezwaarschriften

Hieronder wordt algemeen ingegaan op de inhoud van de adviezen en bezwaarschriften, die niet of minder aan bod komen in het bovenvermelde luik "ruimtelijke afweging":

-Er werd één bezwaarschrift ingediend door het beheerscomité van researchpark Waterfront. Dit was echter positief. Meer nog, de voorgestelde uitbreiding wordt als positief complementair beschouwd.

-Het advies van de Administratie economie was positief met als randvoorwaarden te waken over een goede ontsluiting en een degelijke buffering naar de woningen aan de westelijke zijde. Met beide randvoorwaarden wordt akkoord gegaan (zie verder).

-De afdeling Bos en Groen en Natuur brachten een ongunstig advies uit vermits ze de vraag stellen waarom er aan derden wordt verhuurd en of deze verhuurde ruimte het ruimtegebrek van Transpico niet kan opvangen en wat de juiste perimeter van het researchpark is (en waarom het bedrijf er niet in werd opgenomen).

Bij de discussie omtrent de verhuurde ruimte, wordt aangesloten (zie verder). Voor wat betreft de ligging in het researchpark dient opgemerkt dat het researchpark meer naar het oosten ligt en dat het betrokken terrein hieraan niet paalt.

Conclusie

- behoud op huidige locatie:

Er kan een gunstig advies gegeven worden voor het behoud van het bedrijf op de huidige locatie en in de huidige schaal.

- ontwikkelingsperspectieven op korte termijn:

Alvorens een uitspraak kan worden gedaan over de ontwikkelingsperspectieven op korte termijn, dient de situatie aangaande de verhuurde ruimte te worden uitgeklaard.

Indien er een functionele relatie bestaat met de huurders of indien een noodzaak omwille van andere redenen kan worden aangetoond, kan een gunstig advies uitgebracht worden met betrekking tot de voorgestelde uitbreiding op korte termijn op voorwaarde dat:

- Er een buffer wordt voorzien ten overstaan van de westelijk gelegen woningen;
- Er een verduidelijking komt aangaande de ontsluiting van de weg;

- ontwikkelingsperspectieven op lange termijn:

Alvorens een uitspraak kan worden gedaan over de ontwikkelingsperspectieven op lange termijn, dient de situatie aangaande de verhuurde ruimte te worden uitgeklaard.

Indien er een functionele relatie bestaat met de huurders of indien een noodzaak omwille van andere redenen kan worden aangetoond, kan een gunstig advies uitgebracht worden met betrekking tot de voorgestelde uitbreiding op lange termijn op voorwaarde dat:

- Er een buffer wordt voorzien ten overstaan van de westelijk gelegen woningen;
- Er een verduidelijking komt aangaande de ontsluiting van de weg

De deputatie heeft kennis genomen van het advies van de gedelegeerd planologisch ambtenaar, uitgebracht op 2 juni 2006. Het advies luidt als volgt :

Er wordt een gunstig advies uitgebracht inzake het behoud van het bedrijf op de betreffende locatie en inzake de aangegeven ontwikkelingsperspectieven op korte en lange termijn, mits naleving van de volgende voorwaarden:

- De zuidelijke gevel (gelegen aan de hoofd-as) en de zijgevels worden in hoofdzaak uitgevoerd in gevelsteen (of gelijkwaardig) en de overige delen van de gevels worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde gevelmaterialen waarvan de aard, kleur en textuur in harmonie zijn met de ruime omgeving.
- Er dient zorg besteed aan de landschappelijke inkleding van het geheel. Rondom de gebouwen moet een verzorgde groenaanleg worden voorzien met streekeigen beplanting. Uiteraard blijft aan de rand van het perceel een bufferstrook van 10m00 overeenkomstig het BPA Kapittel van toepassing.
- In het kader van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en de opmaak van het PRUP dient aangetoond dat het bedrijf beschikt over de vereiste buffercapaciteit (hetzij via overeenkomst i.f.v. afvoer naar aanpalende klei-put, hetzij via eigen bufferbekken) overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De deputatie motiveert zijn standpunt als volgt (met minstens bespreking van alle adviezen van de instellingen en administraties, van het advies van de bevoegde commissie voor advies, van de bezwaren, en van het advies van de gedelegeerd planologisch ambtenaar en een evaluatie van de ruimtelijke behoeften op korte termijn en op lange termijn):

Algemeen standpunt:

Situering:

Het betrokken terrein betreft een vroegere steenbakkerij waar zich nadien het bedrijf Transpico heeft gevestigd. De klei-ontginningsputten die bij de voormalige steenbakkerij hoorden, vormen nu het decor voor het researchpark 'Waterfront' waar kennisintensieve kmo's en high tech bedrijven een plaats kunnen vinden.

Transpico is gespecialiseerd in specifieke oplossingen voor industriële verplaatsingen. Hiermee gaat ook tijdelijke opslag van materiaal gepaard.

Bedoeling is een synergie te vormen met de bedrijven van Waterfront omdat deze bedrijven moeilijk loods en dergelijke (voor assemblage,...) vergund krijgen als gevolg van de strenge stedenbouwkundige voorschriften die gelden voor het researchpark. Deze synergie wordt eveneens benadrukt door de provinciale ontwikkelingsmaatschappij.

Vergunningstoestand:

Stedenbouwkundige vergunningen

Het bedrijf beschikt over de nodige bouwvergunningen. Er kan uitgegaan worden van een hoofdzakelijk vergunde toestand.

Milieuvergunningen

Transpico wordt onderworpen aan de meldingsplicht: klasse 3 inrichting dd. 15 oktober 1998.

Korte- en langetermijnbehoeften:

In de aanvraag moet –onder meer- worden aangegeven welke de korte- en langetermijnbehoeften van het bedrijf zijn. Kortetermijnbehoeften zijn behoeften die het bedrijf binnen twee jaar na afgifte van het attest wenst te verwezenlijken. Langetermijnbehoeften strekken zich uit over een termijn van minstens 10 jaar.

Op korte termijn wenst het bedrijf de uitbreiding van het bedrijf met bijkomende bebouwing met een oppervlakte van 2.000m².

Op lange termijn voorziet het bedrijf een bijkomende uitbreiding met een oppervlakte van 4.000m².

De uitbreidingen op zowel korte als lange termijn worden voorzien met een bouwhoogte van 8m en worden opgericht, achter de bestaande constructies, weliswaar los hiervan.

Beleidskader:

Gewestplan

Het bedrijf is volgens het gewestplan Antwerpen gedeeltelijk gelegen in industriegebied (bestaande constructies) en gedeeltelijk gelegen in natuurgebied (beoogde uitbreidingen) (gewestplanwijziging van 28 oktober 1998).

Volgens het originele gewestplan zou het terrein gelegen zijn in industriegebied (KB van 3 oktober 1979). Ook het BPA nr. 6 'Kapittel' van 30 juni 1994 bestemde het betrokken terrein als een zone voor niet-hinderlijke bedrijven. Dit gedeelte is echter van rechtswege vervallen vermits er een later en strijdig hoger plan werd goedgekeurd.

Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen (RSV)

Volgens het afbakingsvoorstel voor het grootstedelijk gebied Antwerpen is het bedrijf, evenals het aanpalend wetenschapspark, gelegen binnen het voorstel van afbakingslijn. Het bedrijf is binnen het afbakingsvoorstel gecategoriseerd als 'klein bedrijventerrein'. De bestaande kleinschalige bedrijven die verweven zijn met het bestaande weefsel worden vermeld als belangrijke drager van de economische positionering van het grootstedelijk gebied. De verweving moet blijvend ondersteund worden en de kleine bedrijventerreinen moeten maximaal behouden worden.

Het aanpalende wetenschapspark wordt in het afbakingsvoorstel vermeld als locatie voor kantoren en kantoorachtigen, waar nood is aan ondersteuning bij de ontwikkeling.

RSPA

Volgens het RSPA is Niel geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp type I. Dit zijn kernen in het buitengebied met een taak op het vlak van de opvang van behoefte aan bijkomende lokale bedrijventerreinen.

Bovendien maakt Niel deel uit van de Brabantse poort: een verknoping van infrastructuur, economische activiteiten en verstedelijking waar men volgens het structuurplan van de provincie Antwerpen maximaal moet inspelen op de economische potenties in het algemeen en de logistieke potenties in het bijzonder.

GRS

Het voorontwerp van ruimtelijk structuurplan Niel geeft ontwikkelingsmogelijkheden aan het bedrijf mits er een afweging gebeurt naar de draagkracht van de omgeving en de goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke analyse:

- Ruimtelijk en functioneel vormt het betrokken terrein een geheel met het researchpark Waterfront dat op zijn beurt aansluit bij de regionale bedrijventerreinen Krekelenberg I en II. De wegenis van het researchpark Waterfront is reeds aangelegd alsook één constructie. Een verdere uitbouw van het researchpark wordt beoogd.

- De uitbreiding van het bestaand en hoofdzakelijk vergund bedrijf is in overeenstemming met de visie zoals voorzien in de beleidsdocumenten op hoger niveau. Het herbestemmen van het stukje natuurgebied naar industriegebied past binnen de beleidsvisies en kan vanuit de planologische context worden verantwoord.

Bovendien betreft het hier een klein stukje natuurgebied, quasi volledig omringd door industrieterreinen en afgesloten van het zuidelijk gelegen, groot aaneengesloten natuurgebied, door een spoorlijn.

-Ten westen van het betrokken terrein bevindt zich een residentiële wijk. Teneinde de hinder (visueel, geluid,...) naar deze wijk zoveel mogelijk te beperken, zou een degelijke buffer moeten worden voorzien ten westen van het terrein. Een buffer van 10m zoals het vroegere BPA voorzag is een minimum.

- Op het plan van de bestaande toestand alsook in de nota, wordt beschreven dat een aantal van de constructies momenteel worden verhuurd aan derden, voor zeer lange periode. Een planologisch attest wordt volgens het decreet gedefinieerd als *... ' een document dat aangeeft of een bestaand bedrijf al dan niet kan behouden worden op de plaats waar het gevestigd is. In geval van behoud worden de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op korte en op lange termijn meegedeeld. Een planologisch attest kan enkel aangevraagd worden door en voor een bedrijf waarvoor het maken of wijzigen van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of plan van aanleg overwogen moet worden om de uitbreiding of het herbouwen van het bedrijf mogelijk te maken....'.*

Een planologisch attest dient derhalve om de ontwikkelingsperspectieven van het bedrijf zélf te onderzoeken. Uit documenten die betrokkene bijkomend heeft binnengebracht, blijkt dat het maatschappelijk doel van het bedrijf ondermeer het uitbaten/verhuren van haar patrimonium inhoudt. Het verhuur van magazijn en kantoorruimte aan derden is dus volledig in overeenstemming met deze doelstellingen. Er bestaat bijgevolg een functionele relatie tussen de huurders en het betrokken bedrijf.

-Op de plannen staat een ontsluiting naar het aanpalende researchpark Waterfront. De huidige ontsluiting gebeurt via de Matenstraat. Het huidige mobiliteitsprofiel is vrij laag en genereert geen significante bijkomende mobiliteitsdruk. De uitbreiding van de bebouwing zal op korte en lange termijn geen toenemende mobiliteitseffecten met zich meebrengen omdat de uitbreidingen in functie zullen staan van een synergie met bedrijven op het aanpalende researchpark.

Standpunt m.b.t. het behoud van het bedrijf en tot de uitbreiding op korte en lange termijn:

Er wordt een gunstig advies uitgebracht inzake het behoud van het bedrijf op de betreffende locatie en inzake de aangegeven ontwikkelperspectieven op korte en lange termijn, mits nalevering van de volgende voorwaarden:

- de gevels dienen afgewerkt in duurzame en esthetische materialen en dienen in harmonie te zijn met de omgeving;
- er dient zorg te worden besteed aan de landschappelijke inkleding van het geheel en dient een buffer van 10m00 te worden voorzien;
- de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten dient te worden toegepast.

Standpunt met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de huidige locatie:

Er wordt een gunstig advies uitgebracht inzake het behoud van het bedrijf op de betreffende locatie.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op korte termijn:

Er wordt een gunstig advies uitgebracht inzake de aangegeven ontwikkelperspectieven op korte termijn, mits nalevering van de volgende voorwaarden:

- de gevels dienen afgewerkt in duurzame en esthetische materialen en dienen in harmonie te zijn met de omgeving;
- er dient zorg te worden besteed aan de landschappelijke inkleding van het geheel en dient een buffer van 10m00 te worden voorzien;
- de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten dient te worden toegepast

BIJGEVOLG LEVERT DE BESTENDIGE DEPUTATIE IN DE ZITTING VAN 12 oktober 2006 HET POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST AF.

DIT POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST WORDT AFGEGEVEN ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN:

- er dient een buffer te worden voorzien ten overstaan van de westelijk gelegen woningen.
- de gevelmaterialen dienen een harmonisch geheel te vormen met de omgeving.
- de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten dient nageleefd.

Het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan wordt binnen een jaar na afgifte van het attest verstuurd naar de betrokken instanties

De deputatie zendt op dezelfde dag een afschrift van het positief planologisch attest aan de aanvrager, de gedelegeerd planologisch ambtenaar, de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening en de adviserende instellingen en administraties.

De gedelegeerd planologisch ambtenaar kan, binnen 30 dagen na ontvangst van een afschrift van een attest, bij de Vlaamse regering beroep aantekenen tegen de afgifte van een positief planologisch attest door de deputatie.

Er kan alleen beroep worden aangetekend tegen het planologisch attest als het onverenigbaar is met een ruimtelijk structuurplan of met de goede ruimtelijke ordening.

Tegelijk met het instellen van het beroep stuurt de gedelegeerd planologisch ambtenaar een afschrift van zijn beroepsschrift aan de aanvrager en aan de deputatie. Het beroep werkt schorsend.

De Vlaamse regering beslist over het beroep binnen 60 dagen na het instellen ervan. Ze brengt de aanvrager en de bestendige deputatie onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

Indien de Vlaamse regering geen beslissing verstuurd heeft binnen 60 dagen na het instellen van het beroep, wordt het beroep geacht te zijn verworpen.

Dit positief planologisch attest houdt niet in dat de aanvrager vrijgesteld wordt van het verkrijgen van welke vergunning ook.

Privacywaarborg

De gegevens die u meedeelt, worden opgeslagen in een of meer bestanden. Ze kunnen bewaard worden bij de gemeente waar u de aanvraag indient, bij de provincie waarin de grond gelegen is en bij de administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening.

De bestanden zijn nodig voor de behandeling van uw dossier en kunnen ook gebruikt worden voor statistieken of wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

De provinciegriffier,

De gouverneur,

D. Toelen

C. Paulus

(1) Aanvullen met bestemmingen van gewestplan, algemeen en/of bijzonder plan van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen, als die bestaan.

9.2. *Bijlage 2: Op te heffen voorschriften BPA Kapittel*

ARTIKEL 6 - PLAATSEN BESTEMD VOOR NIET-HINDERLIJKE BEDRIJVEN.
 =====

Algemeen ordeningsvoorschrift.

Binnen de op de kaart aangeduide bestemmingsstrook bevindt zich een voormalige steenbakkerij, thans omgevormd in een transport- en opslagonderneming, evenals de ernaast gelegen braakliggende gronden palend aan het woonuitbreidingsgebied.

Het is duidelijk dat t.o.v. dit woonuitbreidingsgebied een bufferzone dient in acht genomen en dat binnen de voorgestelde bestemming zone enkel niet-hinderlijke bedrijven kunnen toegelaten worden.

HOOFDSTUK I - BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.
 =====

1.- BESTEMMING.
 =====

Instandhouding en gerechtvaardigde uitbreiding van de bestaande bedrijven, evenals de vestiging van kleine en middelgrote ondernemingen die geen abnormale hinder, met inbegrip van water- bodem- of luchtvervuiling en/of lawaaihinder veroorzaken voor de omgeving en die van de woonzones in een bedrijvenpark moeten geïsoleerd worden, om redenen van sociaal-economische aard, doch in de nabijheid ervan gelet op hun (dagelijkse)service-functie.

2.- AFWIJKINGSREGEL OP GROND VAN DE BESTAANDE TOESTAND.
 =====

Bestaande inrichtingen, gelegen binnen de grenzen van deze bestemmingszone, die strijdig zijn met de toegelaten bestemmingen en geen abnormale hinder veroorzaken mogen behouden blijven mits te voldoen aan de bouwvoorschriften en voor zover ze geen bijkomende hinder veroorzaken voor de omwonenden.

HOOFDSTUK II - BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.

=====

1. BEBOUWING.

=====

- a) Constructies, werkplaatsen en opslagplaatsen voor de bedrijven.
- b) Stapelplaatsen in open lucht voor machines, materialen en/of afvalproducten van het eigen bedrijf, die géén hinder voor de omgeving veroorzaken, zijn slechts toegelaten voor zover zij, vooraf, door een groenscherm zijn omgeven en vanaf de openbare weg en/of de voor het publiek toegankelijke plaatsen, aan het oog onttrokken worden.
- c) Opslagplaatsen van de voor de volksgezondheid schadelijke producten zijn verboden, evenals stapelplaatsen voor schroot.
- d) Distributiebedrijven.
- e) Administratieve vestigingen en dienstverlenende bedrijven.
- f) Kantoren, toonzalen en sociale inrichtingen behorende bij de bedrijven.
- g) Indien de bewaking of het beheer van het bedrijf dit vereist, kan één woongelegenheid per bedrijf worden toegelaten, onder uitdrukkelijke voorwaarde dat het bedrijfsgebouw vooraf of gelijktijdig met de woongelegenheid wordt opgetrokken. De woongelegenheid dient in het bedrijf te worden geïntegreerd en er één architecturaal geheel mee vormen.
- h) Toegangswegen, parkeerplaatsen, groene ruimten.

2. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN.

=====

- Vrij ingeplant binnen de op de kaart aangeduide bestemmingsstrook, echter met een bouwvrije strook t.o.v. :
- de openbare weg en/of de voor het publiek toegankelijke plaatsen : minimum 15 m.
 - de perceelgrenzen : minimum 6 m.

3. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN.

=====

a) Bouwhoogte :

Gemeten vanaf het grondpeil tot bovenkant kroonlijst of deksteen maximum 7 m, met dien verstande dat het gebouw zich bevindt binnen een gabarit, gevormd door een hoek van 45° met de horizontale en vertrekkend op de erfscheiding.
 Maximale nokhoogte bij schuine bedaking : 10 m.
 Minimale hoogte bovenkant kroonlijst of deksteen : 4,50 m.

b) Maximum grondbezetting.

Maximum 60 % van de perceelsoppervlakte mag bebouwd worden, tenzij op grond van de bestaande toestand een hogere bouwdichtheid kan verantwoord worden.

5. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN.

=====

a) Bedaking : vrij.b) Gevels :

Alle gevels dienen opgericht in duurzame en esthetisch verantwoorde gevelmaterialen.

5.- AFSLUITINGEN.

=====

Behoudens de beplantingen in de bouwvrije stroken, mogen de erfscheidingen slechts worden uitgevoerd in :

- levende hagen,
 - metalen hekwerk,
 - muren metselwerk van gevelsteen,
 - muren van gestructureerd beton,
- met een maximumhoogte van 2 m.

Afsluitingen met betonpalen en betonplaten zijn verboden.

6.- AANLEG VAN DE STROOK.

=====

a) Voortuinstrook :

Een strook van 5 m gemeten vanaf de rooilijn dient, behoudens als toegang, als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig in stand gehouden. In de overige 10 m zijn toegangen, benzinepompen en parkeerplaatsen toegelaten. Deze parkeerplaatsen mogen echter niet aangerekend worden om te voldoen aan de voorschriften van artikel 0.05 - Algemeengeldige voorschriften - 9° - parkeer-, laad- en stopplaatsen.

b) Zij- en achtertuintroeken :

De uiterste 3 m brede stroken langsheen de erfscheidingen dienen als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig voortdurend in stand gehouden. In de overige delen van deze bouwvrije stroken zijn rijwegen van minimum 3 m breedte verplicht zodat een normale toegang voor de brandweer, rond het gebouw, mogelijk is. Deze wegen mogen op geen enkel ogenblik als stapelplaats worden gebruikt.

c) Onmiddellijk na het oprichten der gebouwen en het aanleggen verhardingen, moeten de niet bebouwde of verharde delen van de strook als groene ruimte worden aangelegd en in stand gehouden.

d) Enkel beplantingen met streekeigen hoogstammige bomen. en heesters zijn toegelaten.

e) Publiciteit en uithangborden op bedrijfsgebouwen zijn slechts toegelaten overeenkomstig de bepalingen van artikel 8, punt 6, pagina 53.

f) Beschermende maatregelen voor bomen op bouwerven : zie bijzondere bepalingen, artikel 11.

HOOFDSTUK III - VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN.

=====

1.- VERKAVELING.

=====

Verkaveling is toegelaten voor zover elk bedrijf een afzonderlijke toegang heeft tot de openbare weg.

ARTIKEL 7 - PLAATSEN BESTEMD VOOR BUFFERZONE.
 =====

Algemeen ordeningsvoorschrift.

Deze zone dient te worden aangelegd als groenscherm tussen de woon-
 gebieden en het gebied voor niet-hinderlijke bedrijven.

HOOFDSTUK I - BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.
 =====

1. BESTEMMING.
 =====

Dicht groenscherm van hoogstammige streekeigen loofbomen en
 heesters, als scheiding tussen woongebied en zone voor niet-
 hinderlijke bedrijven.

HOOFDSTUK II - BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.
 =====

1.- BEBOUWING.
 =====

Geen bebouwing toegelaten.

2.- AANLEG VAN DE STROOK.
 =====

- a) Onmiddellijk na de oprichting van de gebouwen der zone voor
 niet hinderlijke bedrijven, waarvan de bouwstrook aan de buffer-
 strook grenst, dient de strook als groene ruimte te worden
 aangelegd en in stand gehouden.
- b) De beplantingen dienen te geschieden in een assortiment streek-
 eigen hoogstammige bomen en heesters, aangepast aan de plaatse-
 lijke bodemgesteldheid, de waterhuishouding en de klimatolo-
 gische omstandigheden.
- c) De breedte van de strook is vastgesteld op 10 m en 30 m.
 De helft van deze breedte, langsheen der erfscheidingen, dient
 derwijze beplant dat een dicht zichtscherm ontstaat.
 In de overige helft van de breedte mogen, op een oppervlakte
 van maximum 100 m², tuinconstructies worden aangelegd.

HOOFDSTUK III - VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN.
 =====

1. VERDELING.
 =====

Verdeling van deze strook is slechts toegelaten in functie
 van de verdeling der aanpalende strook voor niet-hinderlij-
 ke bedrijven.

ARTIKEL 8 - PLAATSEN BESTEMD VOOR EEN BUSINESS-PARK.

Algemeen ordeningsvoorschrift.

Het gebied wordt gevormd door de terreinen gelegen achter de bouwstroken voor woningbouw aan de Matenstraat, de 's Herenbaan en de Potaardestraat, en strekt zich uit tot aan de zone voor openbaar groen (artikel 10) langsheen de spoorweg en tot aan de grens met het woonuitbreidingsgebied aan de Uitbreidingsstraat.

Het betrokken gebied bestaat deels uit onaangerode gronden en deels uit afgegraven terreinen en uitgegraven kleiputten. De uitgegraven kleiputten werden, vóór het algemeen stortverbod van 1.1.1984, deels volgestort en de niet aangestorte kleiputten vormen belangrijke waterpartijen.

Het voornoemde gebied wordt in zijn geheel bestemd om te worden ingericht als een "Business-park" temidden van een landschappelijke groene ruimte.

De op te richten gebouwen worden gekenmerkt door hun beperkte bouwhoogte t.o.v. het peil van de voorliggende weg en hun beperkt volume. De gebouwen zullen geconcentreerd worden rond een centrale openbare hoofdweg en worden opgericht, deels op onaangerode gronden en deels ingegraven in de taluds der afgravingen en waterpartijen.

De op te richten gebouwen zullen gekenmerkt zijn door een hoogwaardige architectuur waarbij in hoofdzaak streekeigen materialen (baksteen, pannen) zullen aangewend worden. De vormgeving der gebouwen en de overdekte parkeerplaatsen zullen duidelijk verwijzen naar de vormentaal van een ambachtelijke steenbakkerij.

Het ontwerp kan in fasen worden uitgevoerd, doch het geheel dient één architecturaal geheel te vormen.

Het niet voor bebouwing in aanmerking komend deel van de bestemmingszone dient, verplichtend, integraal en uitsluitend aangelegd te worden als een homogene landschappelijke groene ruimte.

De strook voor bebouwing en de strook voor landschappelijke groene ruimte vormen samen één ondeelbaar geheel.

Samen met de groene ruimte van de niet bebouwbare zone, dienen alle niet bebouwde en niet verharde delen van de strook voor bebouwing als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig voortdurend in stand gehouden.

HOOFDSTUK I - BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.

=====

1. BESTEMMING.

=====

a) HOOFDBESTEMMING.

Kantoren, K.M.O.'s (laboratoria, high-tech bedrijven e.d.) en/of ambachtelijke bedrijven (bedrijvencentra, incubatie-bedrijven e.d.) die géén abnormale hinder, met inbegrip van water-, bodem- en luchtvervuiling of lawaaihinder veroorzaken voor de omgeving.

b) NEVENBESTEMMINGEN.

Enkel nevenbestemmingen in functie van de hoofdbestemmingen zijn toegelaten en worden beperkt tot :

- . Toonzalen en winkelruimten voor producten van het eigen bedrijf en waarvan de oppervlakte beperkt is tot maximum 30 % van de vloeroppervlakte van één bouwlaag.
- . Horecabedrijven : restaurant en/of klein hotel (max 10 kamers).
- . Service-diensten met loketfunctie (bank, post e.d.)
- . Parkeerplaatsen en toegangswegen.
- . Indien de bewaking of het beheer van het bedrijf dit vereist, kan één woongelegenheid per bedrijf worden toegelaten, onder uitdrukkelijke voorwaarde dat het bedrijfsgebouw vooraf of gelijktijdig met de woongelegenheid wordt opgetrokken. De woongelegenheid dient in het bedrijf te worden geïntegreerd en er één architecturaal geheel mee te vormen.
- . Groene ruimten.
- . Sociale voorzieningen voor de bedrijven.

c) ZIJN NIET TOEGELATEN.

- . winkelbedrijven.
- . Stapelplaatsen en werkplaatsen in open lucht.
- . Café's.
- . Alle instellingen waarvan de hoofdactiviteiten zich situeren in de laat-avonduren of tijdens de nacht.

2. AFWIJKINGSREGEL OP GROND VAN DE BESTAANDE TOESTAND.

=====

- a) Bestaande inrichtingen, gelegen binnen de grenzen van deze bestemmingszone, die strijdig zijn met de toegelaten bestemmingen en geen abnormale hinder veroorzaken, mogen behouden blijven mits te voldoen aan de bouwvoorschriften en voor zover ze geen bijkomende hinder veroorzaken voor de omwonenden.
- b) De voorschriften bij bouwaanvragen, kunnen bovenstaande bestemmingen nader specificeren of beperken.

HOOFDSTUK II - BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.

=====

Algemeen ordeningsvoorschrift.

De bebouwing en de infrastructuur zal worden aangelegd op basis van een totaalontwerp dat wordt geïntegreerd in de omringende landschappelijke groene ruimte.

Het hoofdaccent wordt gelegd op de specifieke vormgeving die verwijst naar een steenbakkerijcomplex, waarbij de gebouwen worden uitgevoerd volgens hoogwaardige architecturale ontwerpen waarbij in hoofdzaak streekeigen materialen worden aangewend.

Bebouwing en infrastructuur mogen in fasen worden uitgevoerd, op uitdrukkelijke voorwaarde dat de bereikbaarheid (voor de brandweer e.d.), alsmede de aanleg van de riolering en de nutsvoorzieningen worden gewaarborgd.

A. STROOK VOOR BEBOUWING.

=====

1. BEBOUWINGSWIJZE.

=====

De toegelaten gebouwen mogen vrij worden ingeplant binnen de op de kaart aangeduide strook voor bebouwing, met dien verstande dat elke bouwaanvraag, op straffe van onontvankelijkheid, dient vergezeld te zijn van een omgevingsplan met aanduiding van de toegangen, de parkeerplaatsen bestemd voor dat gebouw, alsmede van de verplicht uit te voeren beplantingen met aanduiding van aard en aantal streekeigen, hoogstammige loofbomen met aanduiding van hun stamomtrek.

2. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN.

=====

- . afstand t.o.v. de openbare weg : minimum 10 m.
- . afstand t.o.v. de private wegen : minimum 6 m.
- . afstand t.o.v. de perceelgrenzen : minimum de bouwhoogte X 2 met een minimale afstand van 10 m.
- . afstand t.o.v. de woonzones : minimum 25 m.
- . afstand t.o.v. de overige bestemmingszones : minimum 10 m.
- . afstand tussen twee gebouwen : minimum 25 m.

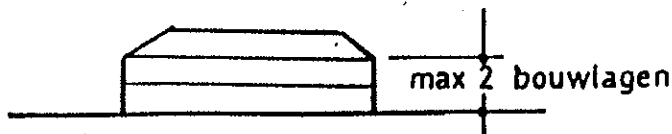
Opmerking : - in geval van koppeling van twee gebouwen bedraagt de afstand tussen deze gebouwen minimum 15 m.
 - De gebouwen met twee bouwlagen boven het peil van de hoofdweg, worden opgericht parallel met de as van de hoofdweg.
 - De gebouwen met twee bouwlagen boven het peil van de hoofdweg en maximum 4 bouwlagen in de taluds, worden opgericht met de lengte-as van deze gebouwen haaks op de as van de hoofdweg.

3. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN.

=====

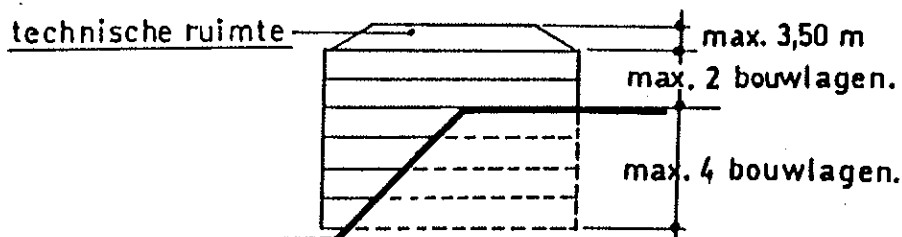
a) Bouwhoogte :1. Gebouwen volledig op te richten op het wegniveau :

Gemeten van het trottoirniveau van de voorliggende weg (openbaar of privaat) tot de bovenkant van de kroonlijst of deksteen : maximum 7,50 m met een maximum van twee bouwlagen.



2. Gebouwen deels ingegraven in de taluds.

Gemeten van het trottoirniveau van de voorliggende weg (openbaar of privaat) tot de bovenkant van de kroonlijst of deksteen : maximum 7,50 m of maximum twee bouwlagen, te vermeerderen met maximum 4 bouwlagen van maximum 3,50 m per bouwlaag in het talud, tussen het trottoirniveau van de voorliggende weg en het waterpeil van de vijvers of het grondpeil van de uitgegraven terreinen, volgens onderstaande schets.



b) Parameters der bebouwing.

- 1) Totale oppervlakte der bestemmingszone (strook voor bebouwing + strook voor landschappelijk groen) = volgens kadaster : 298.388 m².
- 2) Totale oppervlakte ter realiseren vloeroppervlakten : buitenwerks gemeten : maximum 55.000 m².
- 3) Bebouwingsdichtheid (verhouding V/T)

$$\frac{V = 55.000 \text{ m}^2.}{T = 298.388 \text{ m}^2.} = 0,1843$$

waarin : V = de som der oppervlakten van alle bedrijfsvloeren zo bovengronds als ondergronds, buitenwerks gemeten, doch de terrassen, de balcon, buitenwerkse toegangen, ondergrondse parkeerplaatsen en de technische verdiepingen niet inbegrepen. De vloeroppervlakten beneden het wegniveau bij de in de taluds ingegraven gebouwen, worden niet als ondergrondse vloeren aangerekend.

T = de bruto-oppervlakte van het gebied, de wateroppervlakten inbegrepen.

4) Bebouwing.

Ten noorden van de hoofdontsluitingsweg :

De gebouwen moeten kunnen ingeschreven worden in een vierkant van maximum 44 m. zijde, evenwijdig met de as van de ontsluitingsweg.

Ten zuiden van de hoofdontsluitingsweg :

De gebouwen moeten kunnen ingeschreven worden in een rechthoek van maximum 55 m bij 20 m, waarvan de lengte-as haaks staat op de as van de ontsluitingsweg.

5) Maximale vloeroppervlakte van één gebouw.

- Gebouwen van twee bouwlagen boven het wegniveau : maximum 3.500 m² vloeroppervlakte.
- Gebouwen met twee bouwlagen boven het wegniveau + maximum 4 bouwlagen ingegraven in de taluds : maximum 5.000 m² vloeroppervlakte.

6) Koppeling van de gebouwen.

De gebouwen mogen maximum per 2 aan elkaar gekoppeld worden, op voorwaarde dat de gekoppelde gebouwen als bouwvolume zelfstandig blijven en zij slechts verbonden worden met verbindingsgang(en) op het gelijkvloers waarvan de oppervlakte begrepen is in de maximale bebouwing van het betreffende bouwblok en op voorwaarde dat de grondbezetting van deze verbidingsconstructie niet groter is dan 1/10e maximale grondbezetting van één vrijstaand gebouw in de beschouwde bouwstrook.

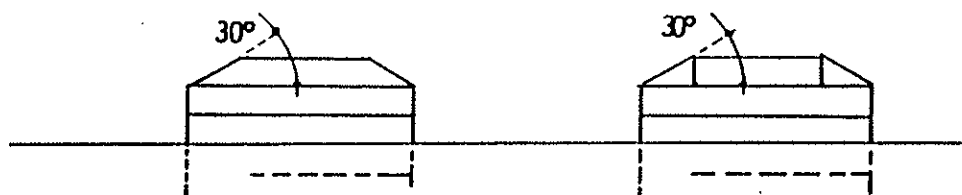
7) Technische verdieping.

De ruimten boven de kroonlijst- of deksteenhoogte mogen slechts aangewend worden als technische ruimte.

4. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN.

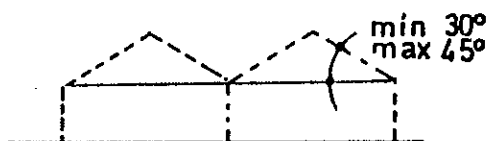
1. Bedaking.

a) Voor de gebouwen.



- 1) zichtbaar vanaf de buitenzijde der gebouwen : schuin dak verplicht met een helling van 30°
- 2) niet zichtbaar vanaf de buitenzijde der gebouwen : plat dak en/of constructief en esthetisch verantwoorde gemengde dakvormen.
- 3) Nokhoogte der schuine bedaking : Maximum 3,50 m boven de kroonlijst of deksteen, voorzicu onder punt 3.a) 1 en 2 hiervoor.
- 4) Dakbedekkingsmaterialen :
 - a) Voor de schuine daken : verplichtend, rode gebakken pannen.
 - b) Voor de overige daken : duurzame, constructief en esthetisch verantwoorde dakbedekkingsmaterialen.

b) Voor de overdekte parkeerplaatsen.



parkeerplaats minimum 5,50 m.

- 1) Dakvorm : zadeldaken verplicht, met een dakhelling van minimum 30° en max. 45°
- 2) Draagconstructie : duurzame, constructief en esthetisch verantwoorde constructie in hout en/of metaal.
- 3) Dakbedekkingsmaterialen : verplichtend, rode gebakken pannen.

2. Gevels.

a) Voor de gebouwen :

- 1) Alle gevels zullen in hoofdzaak uitgevoerd worden in streekeigen, gebakken gevelsteen in harmonie met de omgeving.

- 2) De overige delen van de gevels : duurzame, constructief en esthetisch verantwoorde gevelmaterialen waarvan de aard, kleur en textuur in harmonie is met de omgeving. Deze regel geldt eveneens voor de schrijnwerken, de beglazingen en de buitenschilderwerken.

b) Voor de overdekte parkeerplaatsen.

- 1) Houten constructies mogen gevernist, geïmpregneerd of geschilderd worden in een kleur die harmonieërt met de omgeving.
- 2) Metaalconstructies : zichtbaar blijvende metaalconstructies dienen behandeld of geschilderd te worden in een kleur die harmonieërt met de omgeving.

3. Terrassen.

=====

De terrassen van de laagste verdieping der in de taluds ingegraven gebouwen bevinden zich minimaal 0,30 m boven de hoogst mogelijke waterstand van de betreffende vijver.

5. INFRASTRUKTUUR.

=====

a) Openbare wegen :

De centrale ontsluitingsweg met aansluiting aan de Matenstraat, de Potaardestraat.

Voorname aansluitingen dienen derwijze aangelegd dat zij maximale veiligheid bieden voor voetgangers en fietsers.

De breedte van de centrale ontsluitingsweg heeft een breedte van minimum 12 m en maximum 15 m (eventueel met verbreding aan rondpunten en aan de aanliggende parkeerplaatsen).

Vanaf de centrale ontsluitingsweg dient een verbinding te worden voorzien met het woonuitbreidingsgebied, uitsluitend voorbehouden voor voetgangers en fietsers.

b) Private wegen :

De toegangswegen naar de gebouwen en de bedieningswegen naar de parkeerplaatsen, alsmede een eventuele verbinding tussen de parkeerplaatsen en de 's Herenbaan.

Deze wegen hebben een breedte van minimum 7 m en maximum 12 m.

c) Parkeerplaatsen :

Maximaal aantal parkeerplaatsen à rato van 1 parkeerplaats per 50 m² bedrijfsvloer : 1.100 parkeerplaatsen.

Deze parkeerplaatsen kunnen ondergronds dan wel op het straatniveau worden voorzien.

Ten minste 80 % van de parkeerplaatsen op straatniveau dienen te worden overdekt zoals hiervoor beschreven.

De parkeerplaatsen mogen in géén geval worden aangewend als stapelplaats, zelf niet ten tijdelijke titel.

d) Rioleringen.

Alle rioleringen dienen aangelegd volgens het gescheiden stelsel, en aangesloten aan het openbare rioleringsnet.

e) Wegverhardingen - bestratingsmaterialen.

Naargelang de hiërarchie en de functie der wegen dienen andere materialen voor de wegverhardingen te worden aangewend, met dien verstande dat voor elke functie eenzelfde materiaal wordt gebruikt voor het ganse project.

De te gebruiken materialen dienen vooraf aan de goedkeuring van de gemeente onderworpen.

De rijwegen, zo openbare als private, zullen een aan de verkeerseisen aangepaste minimumbreedte hebben, terwijl voorzieningen worden aangebracht om hoge rijsnelheden te vermijden.

De wegenwerken mogen in fasen worden uitgevoerd op voorwaarde dat de toegankelijkheid tot de gebouwen wordt gewaarborgd voor de brandweer en andere hulpdiensten.

De rijwegen van de openbare en de private wegen mogen in géén geval aangewend worden als parkeerruimte.

f) Nutsleidingen.

Ook bij uitvoering in fasen, dienen de nodige nutsleidingen vooraf te worden aangelegd en aangesloten aan de bestaande netten.

6. PUBLICITEIT EN UITHANGBORDEN OP BEDRIJFSGEBOUWEN.a) Aard :

Alle buitenreklame evenwijdig aan de voorgevel.

b) Oppervlakte :

- Maximum-oppervlakte van een publiciteitsmiddel : 3 m².
- Maximum twee publiciteitsmiddelen per bedrijf zijn toegelaten.
- Wanneer de reklamevermeldingen en het uithangbord tot één geheel zijn verenigd, mag de totale oppervlakte niet meer dan 3 m² bedragen.

c) Plaats.:1) aan de openbare weg :

evenwijdig met de rooilijn en gericht naar de openbare weg.

2) op de voorgevel der gebouwen :

De publiciteit moet in het vlak van de gevel aangebracht worden of evenwijdig met dat vlak waartegen zij steunt en mag niet buiten de gevel uitsteken. Zij mag géén lichtopeningen bedekken. Zij moet gericht zijn naar de voorliggende weg.

3) Onder géén beding is het plaatsen van publiciteitsmiddelen toegelaten die gericht zijn naar, en/of zichtbaar zijn vanaf de landschappelijke groene ruimte.

d) Hoogte :1) Aan de openbare weg.

Hoogte maximum 1,50 m, gemeten vanaf het grondpeil tot bovenkant publiciteitsmiddel.

2) Op de voorgevel.

De bovenkant van het publiciteitsmiddel op maximum 7,20 m, gemeten vanaf het grondpeil, met dien verstande dat het nooit boven de deksteen of de kroonlijst van het gebouw mag uitsteken.

Het is eveneens uitdrukkelijk verboden publiciteitsmiddelen op het dak te plaatsen.

e) Voorwaarden :

- De publiciteit moet betrekking hebben op de werkzaamheid in het gebouw uitgeoefend.
- Men mag géén gebruik maken van fosforëscerende of andere gelijksoortige producten.
- Vorm en afmetingen zijn ondergeschikt aan het gebouw of bedrijf en dienen verenigbaar te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

7. AANLEG VAN DE STROOK.

=====

- a) Op straffe van onontvankelijkheid zal elke bouwaanvraag, verplichtend vergezeld gaan van een plan met de gedetailleerde aanduiding van :
- de aan te leggen toegangen en parkeerplaatsen.
 - de aard en de plaatsing van de uithangborden en publiciteitsmiddelen.
 - de uit te voeren rioleringen.
 - de aan te leggen beplantingen met aanduiding van de aard en de soort van de bomen en heesters.
- b) Alle niet bebouwde en/of niet verharde delen van de bestemmingsstrook dienen als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig in stand gehouden.
- c) Door de bebouwing, de aanleg van de wegeninfrastructuur en de parkeerplaatsen wordt een belangrijk deel van de bestaande bebossing gerooid.
Nieuw bosplantsoen dient te worden aangeplant voor eenzelfde oppervlakte als de oppervlakte die wordt gerooid.
- d) Deze nieuwe, vervangende, aanplantingen mogen gebeuren in de strook voor bebouwing en in de strook voor landschappelijke groene ruimte en dienen als dusdanig voortdurend in stand gehouden.
- e) De beplantingen dienen te geschieden overeenkomstig de bepalingen van artikel 8.B. , strook voor landschappelijke groene ruimte, punt 6 hierna.

B. STROOK VOOR LANDSCHAPPELIJKE GROENE RUIMTE.

1. BESTEMMING.

Private landschappelijke groene ruimte, waarin zijn toegelaten :

- . wandelpaden,
- . constructies in functie van de bestemming (schuilhuisje(s) e.d.)
- . beperkte recreatiemogelijkheid in open lucht (max. 5000 m²), ten behoeve van de bedrijven van het business-park.

2. BEBOUWINGSWIJZE.

De toegelaten constructies mogen vrij worden ingeplant binnen de op de kaart aangeduide bestemmingsstrook, met dien verstande dat elke bouwaanvraag, op straffe van onontvankelijkheid, dient vergezeld te gaan van een omgevingsplan met aanduiding van de verplicht uit te voeren beplantingen.

3. PLAATSING VAN DE CONSTRUCTIES

Op minimum 50 m afstand van de openbare en private wegen, van de bedrijfsgebouwen, van de woonzones en andere bestemmingszones.

4. AFMETINGEN VAN DE CONSTRUCTIES.

- a) Maximum grondbezetting voor de gehele bestemmingsstrook : 50 m², met een maximum oppervlakte per constructie van 10 m².
- b) Bouwhoogte : gemeten van het grondpeil tot bovenkant van de kroonlijst : maximum 2,50 m.

5. WELSTAND VAN DE CONSTRUCTIES.

- a). Dakvorm : zadeldak verplicht, met een dakhelling van minimum 30° en maximum 45°.
- . Dakbedekking : verplicht rode, gebakken pannen.

b) Gevels :

- . ofwel, streekeigen, gebakken gevelsteen, met een kleur in harmonie met de omgeving.
- . ofwel, houten constructies, voor zover het hout is verduurzaamd en brandveilig gemaakt is.

6. AANLEG VAN DE STROOK.

- a) Als algemeen principe voor de aanleg van de strook geldt het volgende :
 - . De sanering van de strook door opruiming van alle vreemde materialen.
 - . Het (eventueel) herstellen van de afwateringsgrachten binnen het gebied.
 - . Het voortdurend in stand houden en stimuleren van het bestaande groenbestand.

- b) Binnen de strook is elke vorm van publiciteit strikt verboden.
- c) De aanleg en inrichting van de strook, zoals aangeduid onder a) hiervoor, zal worden aangevat ten minste bij de aanvang der werken voor de oprichting van het eerste bedrijfsgebouw in de strook voor bebouwing, en zonder onderbreking worden voortgezet om beëindigd te zijn, uiterlijk bij de aanvang der werken voor de oprichting van het laatste bedrijfsgebouw.
- d) De bouwaanvraag voor het eerste bedrijfsgebouw zal, op straffe van onontvankelijkheid, vergezeld gaan van een globaal inrichtingsplan voor de gehele bestemmingszone.
Dit plan wordt opgesteld door een gekwalificeerd landschapsarchitect en dient voor advies aan het College van Burgemeester en Schepenen te worden voorgelegd.
Het inrichtingsplan zal ten minste aangeven : de aard en de soort van de bomen en heesters van de bestaande groenstroken, alsmede de aard en de soort van de aan te planten hoogstammige bomen, heesters en plantengroepen.
- e) Bijkomende en/of vervangende beplantingen zullen bestaan uit een sortiment van de aan de bodem aangepaste, streekeigen, hoogstammige loofbomen, heesters en kruidachtigen die elkaar door hun natuurlijke evolutie aanvullen en leiden tot een natuurlijke en biologisch evenwichtige groene ruimte. De bodem zal een gunstige water/luchthuishouding hebben.
- f) Het bestaande bodemreliëf zal in hoofdzaak behouden blijven, ingrepen hierop zijn slechts toegelaten voor het oprichten der gebouwen, het aanleggen van de wegeninfrastructuur en de aanleg der parkeerplaatsen, alsmede voor het aanpassen van de taluds, voor zover die de stabiliteit van het terrein en de gebouwen zouden kunnen in het gedrang brengen.
- g) De versterkings-, verstevigings- en/of beveiligingswerken aan de taluds zullen, indien nodig, uitgevoerd worden in aan de omgeving aangepaste materialen en beplantingen, mede om de erosie van de taluds tegen te gaan.
- h) Begrassingen dienen tot een minimum beperkt.
- i) De beplantingen in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen moeten inzake het sortiment, harmonisch aansluiten bij dit van de omringende groene ruimte.
- j) Aan de randen van de strook, grenzend aan de woonzone, dient op een breedte van minimum 25 m, een dicht zichtscherm als bufferstrook te worden aangelegd.
- k) Inzonderheid langsheen de watervlakken dienen de nodige veiligheidsmaatregelen getroffen en de nodige reddingsmiddelen voorzien i.v.m. de diepte der vijvers en de veiligheid van personen.
- l) Voor de beschermende maatregelen voor bomen op bouwwerven, zie bijzondere bepalingen, artikel 11, punt 7.

7. WATERBEHEERSING.

=====

1. De waterbeheersing in het gebied wordt nu in grote mate geregeld door het grondwaterpeil op kleiïge gronden en door het water-

peil in de vijvers die met elkaar in verbinding staan, en die opgevangen worden in de Booms/Nielse beek, met een overloop naar het pompstation gelegen aan de overzijde van de spoorweg.

De nodige maatregelen dienen getroffen om, zo nodig, de waterbeheersing autonoom te verzekeren voor het op de kaart aangeduide gebied van het business-park en de strook voor openbaar groen langsheen de spoorweg.

De waterbeheersing binnen dit gebied dient derwijze geregeld dat, onder normale seizoenomstandigheden en bij een normale plantengroei de waardevolle waterminnende planten kunnen behouden blijven.

2. Maatregelen dienen getroffen om bij de hoogste natuurlijke waterstand, een verschil te behouden van minimum 0,30 m tussen de onderkant van de terrassen der laagste verdieping van de gebouwen en de waterspiegel.
3. De nodige begreppeling en/of drainering zal worden voorzien om het niet verontreinigde oppervlaktewater van de landschappelijke groene ruimte en de strook voor openbaar groen aan de spoorweg, zo mogelijk af te leiden naar de vijvers.
4. Indien mogelijk mag eveneens het niet verontreinigde oppervlaktewater van wegen, parkings, alsmede van de bedaking der gebouwen, naar de vijvers worden afgeleid. Voor het lozen in de vijvers diene de nodige vetvangsers voorzien te worden.
5. Afvalwaters mogen in géén geval in de vijvers worden geloosd.

HOOFDSTUK III - VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN.

1. VERDELING.

Verdeling of herverkaveling van kadastrale percelen voor het oprichten van gebouwen en voor het aanleggen van de wegeninfrastructuur is toegelaten op grond van artikel 56, par. 2 van de wet op de ruimtelijke ordening.

2. GROOTTE VAN DE KAVELS.

Op basis van een notariële akte kan voor een op te richten bedrijf slechts die oppervlakte grond in eigendom verworven worden waarop het gebouw wordt opgericht, oppervlakte die gelijk is aan de buitenwerkse afmetingen van het gebouw.

3. BEHEER.

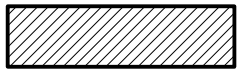

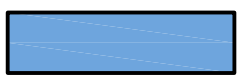


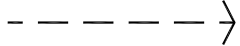








Het overige deel van het gebied zal opgenomen worden in een "akte van mede-eigendom" waarin de rechten en de plichten van alle eigenaars geregeld worden inzake beheer en onderhoud van het "business-park"

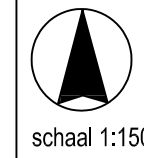
Deze basisakte van "mede-eigendom" zal aan het advies van het College van Burgemeester en Schepenen worden voorgelegd.

9.3. *Bijlage 3: Bestaande feitelijke toestand*



LEGENDE

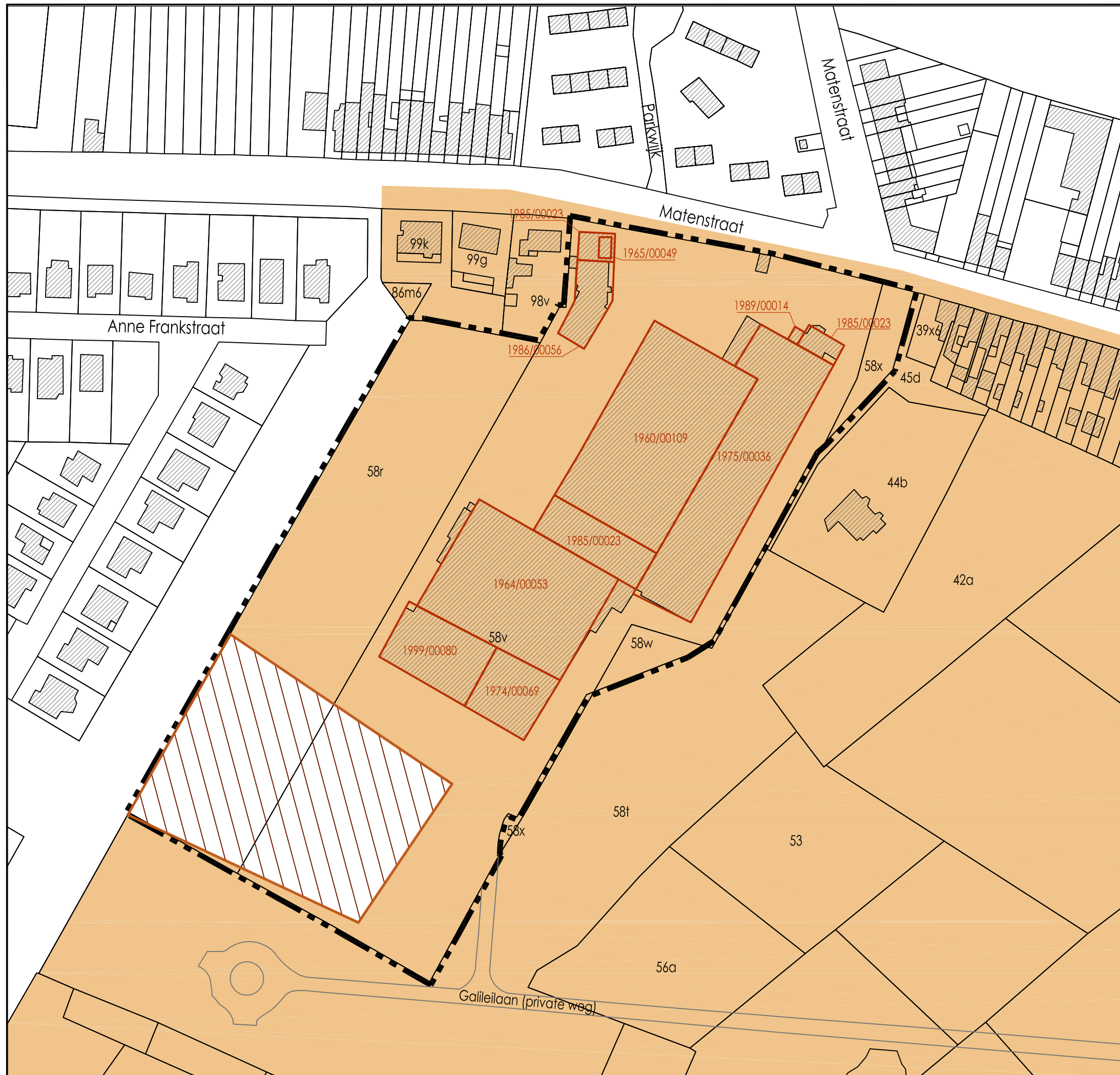
-  Bebouwing privaat karakter
-  Openbare wegenis
-  Kleiputten
-  Perceelsgrens
-  Grens PRUP TRANSPICO
-  Fietsverbinding
-  1 Bouwlagen met dak
-  1̄ Bouwlagen met plat dak
-  1+1 Bouwlagen met bouwlagen in dak
-  P Parking
-  Electriciteitscabine
-  Inrit - toegang
-  Bomen
-  1 Fotoaanduiding



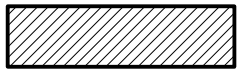

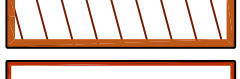



PRUP Transpico te Niel
Plan bestaande feitelijke toestand

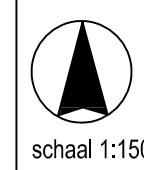


9.4. *Bijlage 4: Bestaande juridische toestand*



LEGENDE

-  Bebouwing privaat karakter
-  BPA Kapittel MB 30/06/1994
-  Gebied onttrokken aan BPA na gewestplanwijzigingen BVR 28/10/1998
-  Vergunningtoestand
-  Perceelsgrens
-  Grens PRUP TRANSPICO





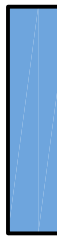



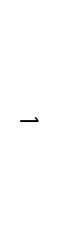
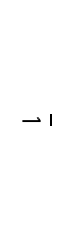
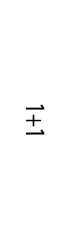




schaal 1:1500

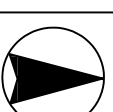
PRUP Transpico te Niel
Plan bestaande juridische toestand





LEGENDE

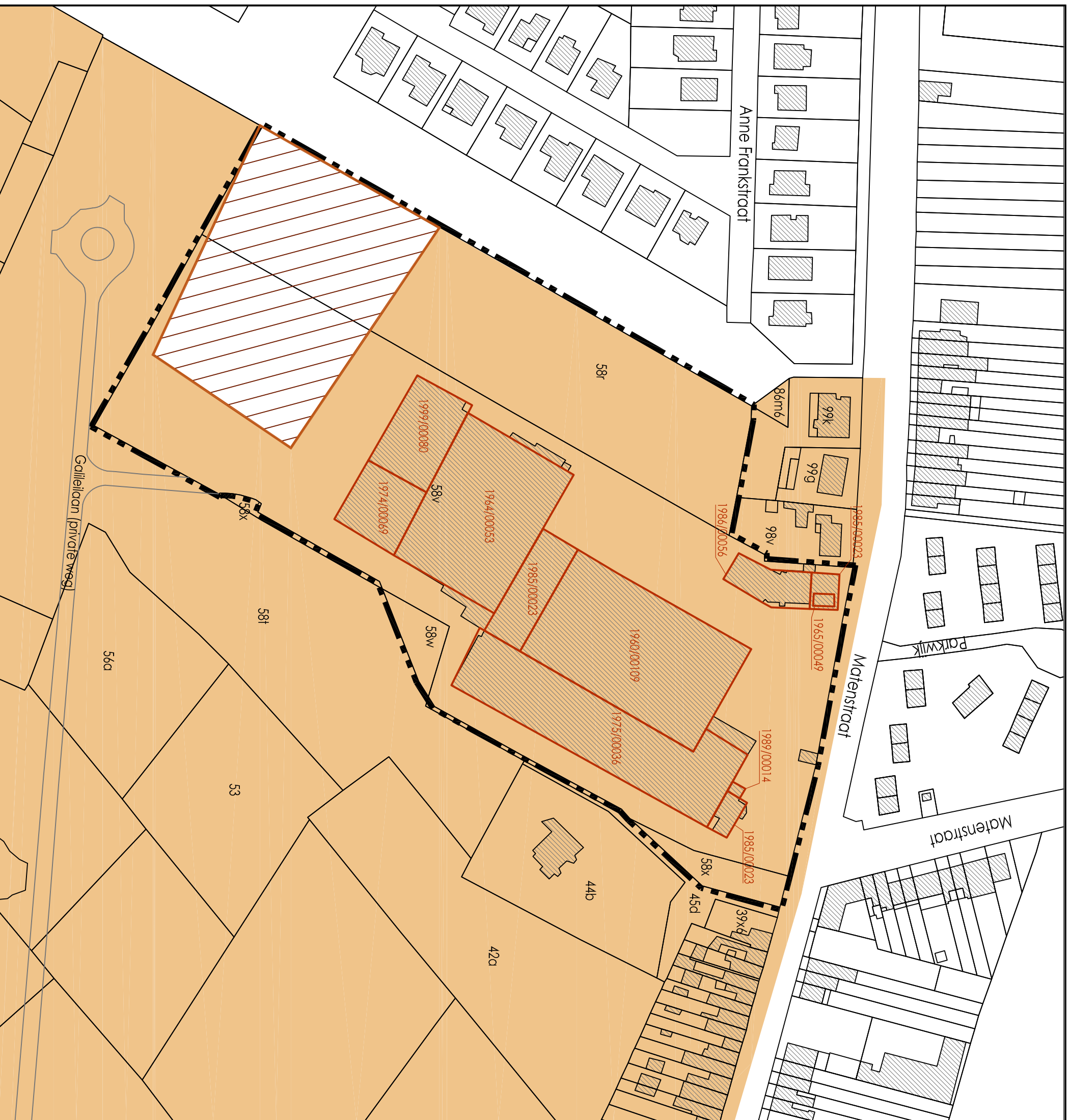
-  Bebouwing privaat karakter
-  Openbare wegenis
-  Kleiputten
-  Perceelsgrens
-  Grens PRUP TRANSPICO
-  Fietsverbinding
-  1
Bouwlagen met dak
-  1+1
Bouwlagen met plat dak
-  Parking
-  Electriciteitscabine
-  Inrit - toegang
-  Bomen
-  Fotoaanduiding









schaal 1:1500

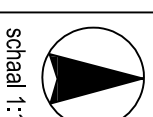
PRUP Transpico te Niel
Plan bestaande feitelijke toestand





LEGENDE

-  Bebouwing privaat karakter
-  BPA Kapitaal MB 30/06/1994
-  Gebied onttrokken aan BPA na gewesiplanwijzigingen BVR 28/10/1998
-  Vergunningtoestand
-  Perceelsgrens
-  Grans PRUP TRANSPICO



schaal 1:1500

PRUP Transpico te Niel
Plan bestaande juridische toestand

