

DEEL 2 Stedenbouwkundige voorschriften

1 Terminologie

Achtergevelbouwlijn

Denkbeeldige lijn die de maximale bouwdiepte aangeeft

Autochtoon plantgoed

Zijn nakomelingen van regiogebonden soorten die zich na de laatste ijs-tijd hier gevestigd en voortgeplant hebben.

Beheer

Voorschriften m.b.t. 'beheer' zijn gericht op het behoud van de ruimtelijke voorwaarden die gecreëerd zijn door de bestemming en de inrichting.

Biodiversiteit

Biodiversiteit is de verscheidenheid van alle levende wezens (fauna en flora): dieren, planten, zwammen en micro-organismen.

Bouwdiepte

Afstand gemeten vanaf de voorgevel tot de achtergevel van een gebouw

Bouwhoogte

Hoogte gemeten vanaf het referentiepeil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes,...

Bouwlijn

Denkbeeldige lijn waarop (een deel van) de gevel van een gebouw geplaatst moet worden

Constructie

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond gebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven bestaan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

Erfafsluiting

Fysieke afscheiding tussen twee eigendommen of tussen een eigendom en het openbaar domein bedoeld om een eigendom af te sluiten

Functie

Het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een gedeelte daarvan.

Gebouw

Elke constructie, die een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met muren omsloten ruimte vormt.

Handelingen

werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties

Inheems plantgoed

Soorten die hier reeds lange tijd op natuurlijke wijze voorkomen maar die niet noodzakelijk regiogebonden zijn. Inheems plantgoed kan zowel autochtoon als niet-autochtoon zijn, maar wel van nabije regio's afkomstig zijn. Invasieve exoten (die door menselijk handelen in een nieuw gebied terechtkomen) vallen hier geenszins onder.

Milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten

Activiteiten die zorgen voor belasting van het milieu en hinder voor de omgeving, zoals geurhinder, geluidshinder, trillingsoverlast, lichthinder, luchtverontreiniging, verontreiniging van bodem, oppervlaktewater en grondwater, onzorgvuldig omgaan met afvalstoffen, niet naleven van vergunningsvoorwaarden, ...

Representatieve bedrijfsruimten

Bedrijfsruimten, waarin bedrijfsgerelateerde noodzakelijke functies worden geherbergd die een andere architectuur vereisen en daardoor kunnen bijdragen tot een representatieve uitstraling van het bedrijfsgebouw, bvb inkom, toonzaal, vergaderlokalen, burelen, refter, ... Een bedrijfswoning valt hier niet onder.

Referentiepeil

Het referentiepeil voor het bepalen van de kroonlijsthoogte, bouwhoogte en nok-hoogte in de verschillende bestemmingszones is de hoogte van de kruin van de weg gemeten ter hoogte van het midden van het perceel

Rooilijn

Huidige of toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, al dan niet vastgelegd door een rooilijnplan

Voorgevel

Gevel die naar de straat en/of het openbaar domein gericht is

Voorgevelbouwlijn

Denkbeeldige lijn die de minimale afstand tussen rooilijn en voorgevel vastlegt

Voortuinzone

Gedeelte van een perceel tussen rooilijn enerzijds en bebouwing en/of afgesloten buitenruimten anderzijds

Zone

Een op plan omlijnd en met kleur of een grafisch teken aangeduid gebied, waaraan een bepaalde bestemming en specifieke stedenbouwkundige voorschriften zijn gekoppeld.

2 Algemene voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 0 Algemene bepalingen
	Geldigheid van de algemene voorschriften De algemene voorschriften zijn voor alle bestemmingszones van kracht, tenzij dit anders wordt bepaald in de specifieke voorschriften voor de betrokken zone.
	Architecturale kwaliteit - Projecten zijn architecturaal aantrekkelijk, met een kwalitatieve buitenaanleg, en worden voorzien van een hedendaagse architectuur en vormgeving. - De materialen die gebruikt worden bij het bouwen van nieuwe bebouwing en constructies, bij het verbouwen of renoveren van de bestaande bebouwing en constructies, of bij de aanleg van het openbaar of private domein, moeten steeds duurzaam en esthetisch verantwoord zijn en op elkaar afgestemd worden. - Elke verbouwing of nieuwbouw moet vanuit stedenbouwkundig, architecturaal en landschappelijk oogpunt op harmonieuze wijze ingepast worden in de omgeving.
Werken en constructies i.f.v. openbaar nut: bv. onderhoud en inspectie van waterlopen, nutsleidingen, elektriciteitscabine,... Milieutechnische ingrepen: bv. omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, waterbeheersing,... Onder bouwkenmerken wordt verstaan: inplanting, materiaalgebruik, bouwvolume,...	Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen Werken en constructies in functie van openbare nutsvoorzieningen, openbare wegenis en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
De sectorale regelgeving is van toepassing. Op het ogenblik van opmaak van dit PRUP is dit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater. Deze verordening voorziet in de eerste plaats in infiltratie van hemelwater ter plaatse. Buffering met vertraagde afvoer kan enkel geaccepteerd worden indien infiltratie niet mogelijk is; dit moet gestaafd worden met de nodige infiltratieproeven en grondwaterpeilmetingen. Op het moment van de opmaak van het PRUP bedraagt hiervoor het minimaal buffervolume van de infiltratievoorziening 330 m³/ha en maximaal lozingsdebiet van 10 l/sec/ha. De collectieve voorzieningen kunnen zowel ondergronds als bovengronds aangelegd worden. Ondergrondse voorzieningen kunnen ondermeer onder het openbaar domein worden geplaatst, om alzo ruimte te besparen. Bovengrondse voorzieningen dienen geïntegreerd in de aanleg van de openbare groene ruimte gesitueerd te worden en kunnen aldus een visuele, natuurlijke en / of gebruiksmeerwaarde voor de groene openbare ruimte betekenen.	Duurzaamheidsaspecten - integraal waterbeheer - De sectorale regelgeving inzake waterbeheer is van toepassing. - Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden. - Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden. - Bij niet-infiltratiegevoelige gebieden kan voor buffering met vertraagde afvoer gekozen worden op voorwaarde dat aangetoond wordt dat de bodem effectief niet infiltrerbaar is. - In functie van de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient ingezet worden op een collectief systeem voor de hemelwaterinfiltratie en-afvoer. - Collectieve voorziening voor de opvang, buffering en infiltratie van hemelwater kunnen zowel bovengronds (bv. als buffergracht, bufferbekken) als ondergronds (bv. 'kratten') worden aangelegd. Ook een combinatie van beiden is mogelijk. - Ondergrondse collectieve voorziening voor de opvang, buffering en infiltratie van hemelwater kunnen onder het aan te leggen verharde openbaar domein voorzien worden. Bij ondergrondse voorzieningen dienen steeds voldoende inspectie en onderhoudspunten voorzien te worden. - Bovengrondse collectieve voorziening voor de opvang, buffering en infiltratie van hemelwater dienen op een kwalitatieve wijze geïntegreerd te worden in de in de openbare ruimte.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
Al de groenvoorzieningen worden gerealiseerd in autochtone (inheems indien geen autochtone plantgoed beschikbaar) en standplaatsgeschikte soorten. Bij de keuze van plantmateriaal kan ook rekening gehouden worden met natuurlijke elementen uit de omgeving. Ook bij de inrichting van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen. Bestaande waardevolle natuurelementen dienen maximaal behouden te blijven. Binnen het plangebied zijn er waardevolle houtkanten op perceelsgrenzen aanwezig. Indien de inrichting van het bedrijventerrein het toelaat dienen deze te worden behouden.	Duurzaamheidsaspecten – Biodiversiteit - Aanplantingen gebeuren met autochtone plantgoed. Indien geen autochtone plantgoed beschikbaar is, wordt gebruik gemaakt van inheems plantgoed. - Aanplantingen gebeuren met standplaatsgeschikte soorten. - De aanleg van het openbaar domein moet zodanig gebeuren dat een pesticidenvrij beheer mogelijk is. - De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dient te gebeuren volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw - Bestaande waardevolle natuurelementen dienen maximaal behouden te blijven.
Nieuwe ontwikkelingen dienen hun parkeerbehoefte op te vangen op niveau van de nieuwe ontwikkeling. Het opvangen van de parkeerbehoefte op projectniveau sluit andere vormen van parkeren niet uit (bv. gebundelde parkeren). Het blijft echter nodig om de parkeerbehoefte op te vangen op niveau van het project en niet af te wentelen op eventuele andere ontwikkelingen of op het bestaande weefsel. Om het fietsgebruik te stimuleren dient voorzien te worden in fietsenstallruimte.	Duurzaamheidsaspecten- mobiliteit - De parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen wordt opgevangen binnen het project. - Er wordt voorzien in een voldoende gedimensioneerde en kwalitatieve fietsenstallruimte per project.
Buitenverlichting van de individuele bedrijven moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt.	Duurzaamheidsaspecten – verlichting Buitenverlichting dient zich te beperken tot het strikt functioneel noodzakelijke. Deze dient uitsluitend gericht te zijn naar het doelgebied en kan enkel gebruikt worden op de momenten dat het strikt noodzakelijk is. Bij het voorzien van buitenverlichting dienen steeds de best beschikbare technieken worden gebruikt zodat: - er geen lichtverstrooiing optreedt, - de hoeveelheid weerkaatst licht tot een minimum wordt beperkt.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Verhardingen - De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is. - Bij aanvraag tot omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden.
Tijdens de opmaak van voorliggend PRUP is de VCRO (art 4.4.10 en verder) van toepassing. Art. 4.4.10 tot art. 4.4.22 VCRO voorzien in zonevrije basisrechten. Door deze basisrechten wordt het (onder strikte voorwaarden, zoals opgenomen in deze artikelen) mogelijk gemaakt om bij de behandeling van vergunningsaanvragen m.b.t. hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije constructies (met uitzondering van publieke inrichtingen of uithangborden) af te wijken van de bestemmingsvoorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan (zoals onderhavig PRUP) of een plan van aanleg.	Afwijkingsbepalingen – basisrechten voor zonevrije constructies De op het moment van de aanvraag vigerende wetgeving met betrekking tot zonevrije constructies is van toepassing.
Tijdens de opmaak van voorliggend PRUP is de VCRO (art. 4.4.23) en het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen van toepassing.	Afwijkingsbepalingen – zonevrije functiewijzigingen De op het moment van de aanvraag vigerende wetgeving met betrekking tot zonevrije functiewijzigingen is van toepassing.
Afwijkingen op de voorschriften van het PRUP zijn toegelaten volgens de voorwaarden van de op het moment van de aanvraag vigerende wetgeving. Tijdens de opmaak van dit PRUP is dit Art 4.4.1 van de VCRO.	Afwijkingsbepalingen – bestaande vergunde/vergunde geachte gebouwen De op het moment van de aanvraag vigerende wetgeving met betrekking tot bestaande vergunde / vergunde geachte gebouwen is van toepassing.

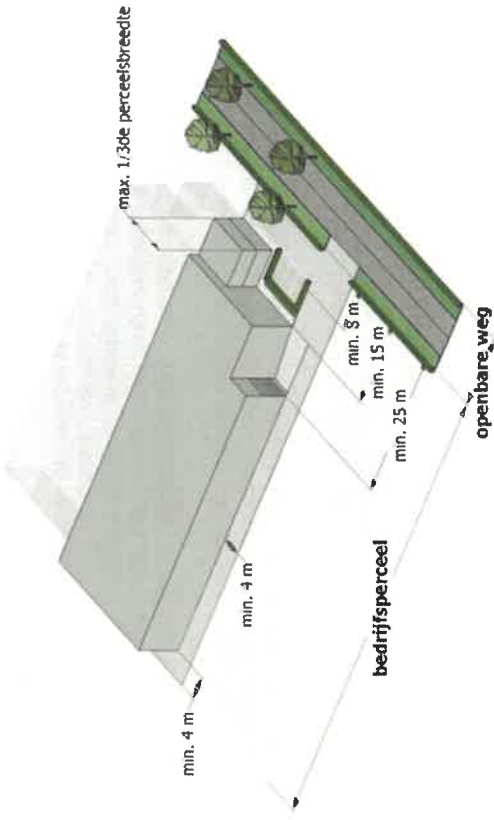
3 Specifieke voorschriften

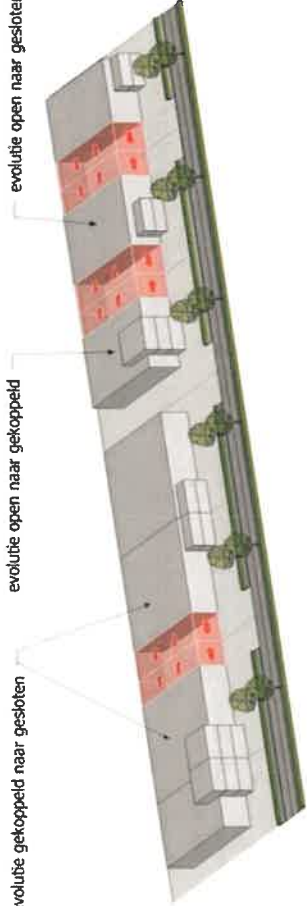
Toelichting bij de verordenende voorschriften		Verordenende voorschriften
Het bedrijventerrein is bedoeld voor de inrichting van meerdere bedrijven. De bedrijvigheid kan slaan op productie, verwerking, opslag, voorraadbeheer, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten (terminologie typevoorschriften Vlaams Gewest),... Het bedrijventerrein is gelegen vlakbij een op- en afrittencomplex van de autosnelweg. Deze goede bereikbaarheid zorgt ervoor dat bedrijven ifv distributie en logistiek toelaatbaar zijn binnen het gebied. In het aanpalend bedrijventerrein zijn dit ook functies die veel voorkomen. In functie van de mogelijke inplanting van SEVESO-bedrijven, werd een RVR opgesteld. Het RVR moet als richtinggevend instrument gehanteerd worden om een inzicht te verkrijgen waar bedrijven met Seveso-gevaarlijke producten al dan niet ingeplant kunnen worden. Bij het onderzoek naar inplanting van nieuwe bedrijven kunnen de zoneringskaarten uit het RVR gebruikt worden als hulpmiddel. Deze kaarten geven een snelle screening m.b.t. de eventuele mogelijkheden van hoeveelheden aan gevaarlijke stoffen. Bij twijfel of wanneer niet voldaan wordt aan de scheidingsafstanden bekomen uit de zoneringskaarten kan aan de hand van een gedetailleerde QRA onderzocht worden of de criteria met betrekking tot externe veiligheid niet overschreden worden. In het gebied zijn windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie. Een beperkte oppervlakte (deze oppervlakte wordt gespecificeerd in 'functionele invulling' – zie verder) voor representatieve bedrijfsruimten zoals bedrijfskantoren, personeelsruimten en toonzalen is toegelaten op voorwaarde dat deze activiteiten geen loketfunctie hebben of autonoom zijn. Deze functies zijn complementair en ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteit. Voor elk bedrijf is ook één bedrijfswoning toegelaten indien deze geïntegreerd wordt in de bedrijfsbebouwing. Deze woningen verhogen de sociale veiligheid. Voorbeelden van openbare installaties in verband met nutsvoorzieningen zijn technische elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen en dergelijke. Voorbeelden van openbare uitrustingen zijn vuilnisbakken, zitbanken, openbare (sfeer)verlichting,		Art. 1 Zone voor bedrijvigheid Categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" Bestemming Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met volgende activiteiten: – productie, opslag, bewerking en/of verwerking van goederen; – onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten; – op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel – Inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in de inrichting) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria – Productie van energie Per bedrijfsp perceel zijn volgende complementaire functies toegestaan, voor zover gekoppeld en ondergeschikt aan bovenstaande functie: – representatieve bedrijfsruimten; – één bedrijfswoning geïntegreerd in de bedrijfsbebouwing Binnen deze zone zijn openbare groene en openbare verharde ruimten toegelaten, alsook openbare uitrustingen en installaties en constructies in verband met nutsvoorzieningen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
fietsenstallingen en ander straatmeubilair. Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een vrachtwagentankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, etc. Voorbeelden van gemeenschapsvoorzieningen die omwille van hun karakter passen op een bedrijventerrein zijn: gemeentelijk containerpark, gemeentelijke werkplaats, etc. De vestiging van louter detailhandel en niet-complementaire kantoren is niet toegelaten. Bedrijven mogen geen activiteiten uitoefenen die belastend zijn voor het milieu en hinderlijk voor de omgeving. Eventuele hinder naar de omgeving moeten door gepaste maatregelen op het perceel kunnen worden vermeden, vb. voorzien van gepaste isolatie om geluidshinder te beperken, voorzien van goede plaatsing van geluidsbronnen,... Dit betekent niet dat vb. SEVESO-activiteiten uitgesloten zijn binnen dit gebied. In functie van het al dan niet toelaten van deze activiteiten dienen de zone-ringskaarten uit het RVR gebruikt worden als hulpmiddel. Er zullen steeds maatregelen nodig zijn om de veiligheid van de omgeving te garanderen. Het bedrijventerrein richt zich niet op (kleinere) bedrijfsunits. Het opsplitsen van bedrijfsperven, waardoor een perceel per bedrijf kleiner wordt dan 2500 m² (bruto oppervlakte) is niet toegestaan.	Ook gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein en gemeenschapsvoorzieningen die omwille van hun karakter op een bedrijventerrein passen zijn toegelaten voor zover ze de algemene bestemming van de zone niet in het gedrang brengen en de goede ruimtelijke ordening niet schaden. Volgende functies zijn niet toegestaan: - louter detailhandel; - autonome kantoren; - agrarische productie - activiteiten waarvan de rechtstreekse belasting/hinder ingevolge een normale ontplooiing van de activiteiten niet door maatregelen binnen het perceel of de zone gemilderd kunnen worden; Elk bedrijfspervel heeft per bedrijf een minimale perceelsoppervlakte van 2500 m².
Onder alle werken en handelingen die nodig en nuttig zijn worden ook de werken en handelingen met betrekking tot de publieke ruimten (straten, paden, pleinen, ...) en haar uitrustingen (vuilnisbakken, verlichting, straatmeubilair, elektriciteitscabines, ...) verstaan. Binnen het RUP wordt er naar gestreefd om de zone in te richten als een samenhangend en kwaliteitsvol geheel. Het aanvraagdossier moet de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Met het oog op het realiseren van de zone volgens een globaal concept, wordt best een inrichtingsstudie opgesteld voor de gehele zone. Er dient hierbij rekening gehouden te worden met de te voorzien groenbuffers (art. 2 en art. 3) en de toegang voor traag verkeer (art. 5). Als bijko-	Inrichting Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover in overeenstemming met onderstaande voorschriften en voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving: 1 Globale inrichtingsvisie Het bedrijventerrein wordt in totaliteit ingericht als een samenhangend geheel, waarbij minstens volgende gemeenschappelijke voorzieningen door de ontwikkelaar moeten worden ingericht: - openbare weg- en nutsinfrastructuur, inclusief toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers; - gemeenschappelijke waterbuffer- en infiltratievoorzieningen;

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
mende meerwaarde, kan in noord-zuid richting aan de randen van het plangebied een bijkomende groenverbinding worden aangeduid. In deze verbinding kunnen de waardevolle bestaande houtkanten mee opgenomen worden. Bij beoordeling van een aanvraag tot omgevingsvergunning dient de contextuele inpassing van de aangevraagde ingreep binnen de zone als geheel als randvoorwaarde meegenomen te worden. De vergunningsplichtige ingreep mag geen afbreuk doen aan het globale concept.	– groenbuffers cf. Art. 2 en Art. 3 en openbare groenvoorzieningen; – gemeenschappelijke gescheiden afvalwaterriolering onder het openbaar domein.
De bedrijvenzone dient te worden ontsloten via de bestaande industrieweg Moerbeek. Een rechtstreekse ontsluiting van de zone via de Herentalse Steenweg of de Atealaan is niet wenselijk. De interne wegen van de bedrijfszone ontsluiten uiteindelijk via de toegang van Art. 4. Het bedrijventerrein dient alzijds te voet/per fiets bereikbaar zijn. De noodzakelijke infrastructuur hiervoor (toegangen/doorsteken) mag op een oordeelkundige manier ingeplant en gerealiseerd worden, d.w.z. op een verkeersveilige manier en in zoverre het functioneren van de bedrijvenzone niet in het gedrang komt. Het voorzien van een rechtstreekse verbinding met de Herentalse Steenweg biedt een enorme meerwaarde in functie van de bereikbaarheid van het gebied in functie van niet-gemotoriseerd vervoer en in functie van het gebruik van het openbaar vervoer. In de bestaande toestand is er nog geen functionele verbinding aanwezig naar de Herentalse Steenweg, maar er zijn wel al toegangen/paden aanwezig die hiervoor kunnen gebruikt worden.	2 Ontsluiting – Er wordt één toegang voor gemotoriseerd verkeer tot de bedrijvenzone voorzien. Zie Art. 4. – Rechtstreekse erfontsluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Herentalse Steenweg is niet toegelaten. – De ontsluiting van de bedrijfsparcels gebeurt via interne wegen van het bedrijventerrein, die aansluit op de toegang van Art. 4. Het aantal ontsluitingspunten per bedrijfsparcels dient worden beperkt tot één, tenzij de aard van de bedrijvigheid dit niet toelaat. Gebundelde toegang tot meerdere bedrijven is toegelaten en gewenst. – Voor niet-gemotoriseerd verkeer kunnen alzijdige toegangen voorzien worden. Er dient minimaal worden voorzien in één toegang voor niet-gemotoriseerd vervoer rechtstreeks naar de Herentalse Steenweg (zie Art. 5).
In functie van een duurzaam ruimtegebruik voorziet het PRUP dat minimum een bepaald aandeel van de beschikbare oppervlakte per bedrijfsparcels functioneel benut moet worden. Op deze manier wordt er op toegezien dat de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid zo efficiënt mogelijk wordt ingericht. Voor bedrijven of gemeenschapsvoorzieningen waarvan de bedrijfsactiviteiten voor een deel in open lucht onverhard georganiseerd worden (bijv. containerpark, grondwerkersbedrijf, etc.), is een afwijking op de algemene regel mogelijk. Afwijkingen zijn wel enkel mogelijk mits aangetoond wordt dat een noemenswaardig deel van het bedrijfsparcels effectief benut wordt in functie van de eigenlijke bedrijfsactiviteiten.	3 Perceelsbezetting Per bedrijfsparcels moet minstens twee derde van de bebouwbare oppervlakte benut worden door gebouwen, installaties of functionele verhardingen. Met functionele verhardingen worden verharde buitenruimten bedoeld die gebruikt worden voor buitenopslag of voor stalling van bedrijfsvoertuigen. Een afwijking is mogelijk op voorwaarde dat het principe van duurzaam ruimtegebruik niet in het gedrang komt.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
De inplanting van de vrijstaande gevels van de bebouwing binnen het bedrijventerrein dient in functie van de ruimtelijke kwaliteit alsook in functie van specifieke gebruiksmodaliteiten aan bepaalde voorwaarden te beantwoorden. Om een ordelijk en kwalitatief straatbeeld te verkrijgen wordt aan de voorzijde van de bedrijfsparcels ruimte vrijgehouden voor de aanleg van een kwaliteitsvolle voortuinzone. Deze opgelegde minimale afstand tot het openbaar domein creëert ook de nodige ademruimte in het bedrijventerrein. Bij hoekpercelen dient enkel aan de eigenlijke voorzijde van het gebouw minimum 15 m ruimte te worden vrijgehouden. Om ruimtelijke accenten te leggen in de bouwvolumes en een dynamisch straatbeeld tot stand te brengen, wordt wel toegestaan om over 1/3de van de perceelsbreedte een uitbouw te voorzien die tot op 8 meter van de rooilijn kan komen. Opdat het laden en lossen gegarandeerd op eigen terrein kan plaatsvinden, wordt in het RUP opgelegd dat gevels met laad- en loskades een minimale afstand van 25 m dienen te respecteren. Deze afstand is afgestemd op de lengte van trekkers met opleggers, en houdt ook rekening met de nodige manoeuvreerruimte. Vrijstaande zij- en achtergevels dienen in functie van de brandveiligheid een minimale afstand te bewaren ten opzichte van de perceelsgrens. Op deze manier wordt de toegankelijkheid voor brandweerwagens gegarandeerd. Voor deze gevels bedraagt de afstand 4 m, een grotere of kleinere afstand kan door de brandweer opgelegd worden. Een voorbeeld waarbij de afstand kleiner kan zijn, is een ligging aan een gemeenschappelijke parking of fietsdoorsteek. Tussen de bebouwing en de groenbuffer wordt om dezelfde reden ook eenzelfde afstand gevrijwaard. Deze inplantingsafstand draagt daarnaast ook bij tot de werking van de buffer. Hoe groter de afstand tot de buffer, hoe minder zichtbaar de bebouwing is vanuit de omgeving.	4 Plaatsing van gebouwen De afstand van de voorgevel tot de rooilijn bedraagt minimum 15 m, behoudens volgende afwijkingen: - bij een hoekperceel met de naar de straat gerichte zijgevel kan gebouwd worden tot op de perceelsgrens, tenzij op advies van de brandweer hiervan afgeweken wordt. - Over maximum 1/3de van de perceelsbreedte kan een uitbouw voorzien worden tot op 8 m van de rooilijn. Deze uitbouw is uitsluitend toegestaan in functie van representatieve bedrijfsruimten en de bedrijfswoning. - Voor geveldelen waarin laad- en loskades voor grotere vrachtwagens en opleggers voorzien worden, bedraagt de afstand van de poort tot de rooilijn minimum 25 m. De afstand van vrijstaande zij- en achtergevels ten opzichte van de perceelsgrenzen bedraagt 4 m, tenzij ingevolge de brandtechnische vereisten een kleinere afstand toelaatbaar is of een grotere afstand vereist is.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
 Schematische weergave van de afstandsregels Het principe van intensief ruimtegebruik – dat in eerste instantie al gewaarborgd wordt door het opleggen van een minimale perceelsbezetting – wordt verder ondersteund door de bouweenheden binnen het bedrijventerrein in gekoppelde bebouwing te voorzien. In bepaalde gevallen is gekoppeld bouwen moeilijk realiseerbaar. Voor deze specifieke gevallen worden afwijkingsmaatregelen voorzien. Afwijkingen worden echter enkel toegestaan indien grondig gemotiveerd wordt om welke reden gekoppelde bebouwing niet realiseerbaar is. Voorbeelden waarbij het oprichten van bebouwing in een gekoppelde typologie moeilijk is: - Restpercelen die t.g.v. hun vorm of hun specifieke ligging binnen het bedrijventerrein moeilijk in te vullen zijn met bebouwing die aansluit op de gebouwen van de aanpalende percelen. - Wanneer omwille van milieutechnische redenen een afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen noodzakelijk is (bijv. in functie afzuiging en verluchting), en hier-voor geen andere oplossing kan gevonden worden dan vrijstaand te bouwen. - Wanneer het noodzakelijk is dat het bedrijf langs 4 kanten toegankelijk is (bijv. in functie van veiligheid (nooduitgangen) of wanneer de logistieke keten van het be-	Gebouwen worden minstens per twee gekoppeld. Het gebouw moet minstens op één gemeenschappelijke perceelsgrens geplaatst worden. Vrijstelling van de verplichting tot gekoppeld bouwen is toegestaan wanneer dit ruimtelijk moeilijk inpasbaar is in de omgeving, of omwille van brandtechnische redenen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
drijf dit vraag), en hiervoor geen andere oplossing kan gevonden worden dan vrijstaand te bouwen. evolutie gekoppeld naar gesloten evolutie open naar gekoppeld evolutie open naar gesloten  Schematische weergave mogelijkheden evolutie bebouwing Voor bepaalde gemeenschapsvoorzieningen of voorzieningen zijn de hiervoor omschreven voorschriften voor de plaatsing van gebouwen niet hanteerbaar. Dit is bijvoorbeeld het geval voor containerparken of een benzinestation voor vrachtwagens. Om deze reden wordt een afwijkingsbepaling opgenomen voor dergelijke voorzieningen. In elk geval moet er wel steeds voldoende aandacht uitgaan naar een kwalitatieve ruimtelijke inpassing binnen het bedrijventerrein (cf. goede ruimtelijke ordening).	De evolutie van gekoppelde bebouwing naar gesloten bebouwing en van open bebouwing naar gekoppelde of gesloten bebouwing is toegestaan. Een afwijking op bovenstaande bepalingen is mogelijk voor gemeenschapsvoorzieningen en/of voorzieningen die omwille van de aard van hun activiteiten niet kunnen voldoen aan deze voorwaarden.
In het RUP wordt een minimumbreedte opgelegd opdat de gebouwen marktconform zijn. Zo kan bij stopzetting van een bedrijf de vrijgekomen infrastructuur snel terug herbenut worden. Van de minimale bouwhoogte kan gemotiveerd worden afgeweken indien dit nodig zou zijn. Voorbeelden van motivering voor afwijking van minimum bouwhoogte: in functie van specifieke installaties of nevenfuncties (sprinklertanks, nutschabines, portierswachthuis,...). De maximale bouwhoogte is afhankelijk van de afstand tot de perceelsgrenzen. Deze begrenzing wordt opgelegd omwille van brandveiligheid (bereikbaarheid blussen, beperken schade aan naastliggend gebouw door instorting, etc.). Daarnaast worden op deze manier ook excessen vermeden. Afwijkingen op de maximumbouwhoogte zijn mogelijk indien de noodzaak hiervan kan worden gemotiveerd (bijv. voor silo's, etc.). Opdat het volume met de representatieve bedrijfsruimten in proportie blijft met de rest van de bedrijfsbebouwing, wordt de hoogte ervan begrensd.	5 Afmetingen van gebouwen De breedte van de gebouwen bedraagt minimum 15 m. M.b.t. de bouwhoogte geldt het volgende: - De minimale bouwhoogte bedraagt 8 m, tenzij dit om technische of bedrijfseconomische redenen niet haalbaar is. - De maximale bouwhoogte dient begrepen te zijn binnen een hoek van 45° gemeten vanaf een hoogte van 8 m op 4 m van de perceelsgrenzen waar niet tegen aangebouwd wordt. Een afwijking op de maximale bouwhoogte is toegestaan indien wordt aangetoond dat dit strikt noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. - De bouwhoogte van het volume voor de representatieve bedrijfsruimten mag niet meer bedragen dan tweemaal de bouwhoogte van het bedrijfsgebouw.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
Over het plangebied loopt een hoogspanningsleiding. Voor constructies onder, of binnen de uitwaai-afstand van de hoogspanningskabel gelden specifieke beperkingen met betrekking tot bouwhoogte en gebruik van kranen, hoogwerkers,... Dit hoogte-advies en de veiligheidsvoorschriften dienen ten allen tijden worden nageleefd. Het hoogte-advies en de veiligheidsvoorschriften zijn in bijlage bij dit PRUP gevoegd.	
Voor de bedrijfsbebouwing zijn platte of zeer licht hellende daken mogelijk. De dakhelling wordt bewust beperkt opdat de dakoppervlakte optimaal benut kan worden voor de opvang van hemelwater ten dienste van hergebruik, de inrichting van groendaken ten dienste van waterberging en de plaatsing van zonnepanelen en/of cellen. Voor de delen met de representatieve bedrijfsruimten – die meestal een eerder beperkte oppervlakte beslaan – is deze beperkte dakhelling niet verplicht. De vrije dakvorm kan mede worden ingezet om deze delen als architecturale accenten in de bebouwing uit te spelen.	6 Dakvorm en dakbedekking – De dakhelling is kleiner dan 15°. – Een afwijking is mogelijk voor de representatieve bedrijfsruimten. – De dakvorm dient een harmonieus geheel te vormen met de aanpalende bedrijfsgebouwen.
De architecturaal meer aantrekkelijke functies (i.e. representatieve bedrijfsruimten en de bedrijfswoning) worden aan de straatzijde van de bebouwing ingericht. Op deze manier worden monotone, kale gevelpartijen vermeden en komt men een meer aantrekkelijk straatbeeld. Een afwijking op dit principe is mogelijk indien het praktisch gezien niet mogelijk is om deze functies aan de voorzijde te voorzien (bijv. te weinig ruimte aan voorzijde). In het laatste geval moet het immers ook mogelijk zijn om uitbreidingen te voorzien aansluitend op de bestaande voorzieningen. De oppervlakte van de representatieve bedrijfsruimten wordt beperkt, en moet gedeeltelijk ongelijkvloers gerealiseerd worden.	7 Functionele invulling – Representatieve bedrijfsruimten evenals de bedrijfswoning worden ingericht aan de straatzijde, tenzij dit om functionele redenen niet mogelijk is. – Per bedrijfsperceel bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van de representatieve bedrijfsruimten maximum 20% van de bebouwbare gelijkvloerse oppervlakte op het bedrijfsperceel. Minstens de helft daarvan moet op een ongelijkvloerse verdieping voorzien worden. – De bedrijfswoning moet geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw en kan uitsluitend op de verdiepingen worden ingericht. De bruto-vloeroppervlakte bedraagt maximum 200 m². Het volume van de woning bedraagt maximum 1000 m³.
Om tot een speelser en meer aantrekkelijk straatbeeld te komen binnen het bedrijventerrein is het wenselijk dat de representatieve bedrijfsruimten op een andere manier worden vormgegeven dan de overige bedrijfsruimten (zoals de bedrijfshal). Dit is o.a. mogelijk door dit deel van het gebouw vooruit te bouwen (zie ook bepalingen plaatsing van de gebouwen), door een ander gevelmateriaal te gebruiken, door een	8 Architectuur en materiaalgebruik – De architectuur van de gebouwen wordt zodanig opgevat dat er een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de representatieve bedrijfsruimten enerzijds en de overige bedrijfsruimten anderzijds. – De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verant-

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
afwijkende bouwhoogte te voorzien, door een bijzondere volumewerking, etc. Voor het (hoofd)bedrijfsgebouw (productie en opslag): materialen met een grijze tot lichtgrijze kleur. Dit kleurgebruik is opgenomen in functie van het creëren van een soberheid en uniformiteit op het bedrijventerrein. Vermits er enkel vermeld wordt 'materialen' wordt de materiaalkeuze overgelaten aan de bouwheer. Voor het deel met de representatieve bedrijfsruimten en de bedrijfswooning wordt de materiaalkeuze en -kleur vrijgelaten.  Referentievoorbeelden waarin het hiervoor omschreven principe toegepast werd	woord te zijn. – Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg, tenzij dit om technische redenen niet mogelijk is. – Voor het (hoofd)bedrijfsgebouw (productie en opslag): materialen met een grijze tot lichtgrijze kleur.
De voortuinzone tussen de gebouwen en het openbaar domein wordt ingericht als een kwaliteitsvolle buitenruimte met een semipubliek karakter. Deze buitenruimte zal fungeren als toegangszone tot de bedrijfsinfrastructuur en moet ook ruimte bieden voor gebundeld parkeren. De zone moet doorlopen over de verschillende bedrijfspercelen opdat een gedeeld gebruik van de voortuinzone mogelijk is (i.f.v. parkeren, circulatie, ...). Omwille van het semipubliek karakter van de voortuinzone zijn erfafsluitingen tussen de bedrijfsperven slechts mogelijk achter de voorgevellijn. Hierbij geldt dat afsluitingen slechts mogelijk zijn achter de voorgevelbouwlijn van de diepst gelegen voortuin. Tussen de voortuinzone en het openbaar domein wordt een lage haag geplaatst. Deze zorgt voor een duidelijke afscheiding van de voortuinzone en belet ook dat de bedrijfsperven over de volledige breedte kunnen worden opgereden (oneigenlijke toegangen). De hoogte van de haag dient wel beperkt te blijven. De voortuinzone moet zichtbaar blijven vanaf het openbaar domein, zowel in functie van de beeldkwaliteit als in functie van de verkeersveiligheid (zicht vanuit de wagen bij in- en uitrijden van bedrijventerrein).	9 Voortuinzone – De onbebouwde zone tussen de voorgevel en het openbaar domein moet worden ingericht als een kwaliteitsvolle voortuinzone met toegang tot de bedrijven, gedeelde parkeervoorzieningen, groenaanleg en/of voorzieningen in functie van de waterhuishouding. – De voortuinzone moet een aaneengesloten ruimte vormen met die van de aanpalende percelen. Erfafsluitingen tussen aanpalende percelen zijn niet toegestaan in de voortuinzone. – Op de grens met het openbaar domein wordt een laag geplaatst met een hoogte van maximum 1 m. Enkel ter hoogte van de toegangen tot de bedrijfsperven moet deze uitzonderlijk niet voorzien worden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
Ontwerpoefening:  Om het woon-werkverkeer met de fiets te ondersteunen moet een minimum aantal fietsenstallingen voorzien worden in verhouding tot het aantal werknemers. Fietsparkeerplaatsen dienen zich te bevinden in de nabijheid van de toegang tot het bedrijf, om zo het fietsgebruik te bevorderen.	10 Parkeren – Het parkeeraanbod wordt afgestemd op de aard en schaal van de activiteiten, zowel voor personenwagens als voor fietsers. De fietsparkeerplaatsen dienen te worden voorzien in de omgeving van een toegang tot het bedrijf.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
Binnen het bedrijventerrein zijn zowel collectieve parkeervoorzieningen op het openbaar domein als parkings op het eigen terrein mogelijk. In functie van een efficiënt ruimtegebruik worden parkeervoorzieningen op eigen terrein ingericht in de vorm van gebundelde parkings met een gedeeld gebruik. Bundeling van de parkeervoorzieningen gebeurt daarbij in eerste instantie in de voortuinstrook. Indien deze te weinig ruimte biedt voor de parkeerbehoefte van het bedrijf, dan kan het bedrijf ook elders op het bedrijfsparcels parkeerruimte voorzien. Dit kan bijvoorbeeld in de zijtuinstrook, achter de bedrijfsbebouwing of in de gebouwen zelf. Ook het ongelijkvloers parkeren kan voorzien worden. Het bundelen van de parkeervoorzieningen blijft ook in deze gevallen het uitgangspunt, tenzij dit praktisch gezien niet haalbaar is. Dit dient dan wel door het bedrijf bij de vergunningsaanvraag te worden gemotiveerd. Ongelijkvloerse parkeervoorzieningen worden zodanig geïntegreerd in het bedrijfsgebouw dat ze geen afbreuk doen aan de beeldkwaliteit. Ze maken deel uit van het architecturaal ontwerp. Ongelijkvloerse parkings kunnen ook parkeerplaatsen op het dak omvatten. Het parkeren en stallen van meer omvangrijke bedrijfsvoertuigen wordt – omwille van de minder attractieve verschijningsvorm – ingericht op de minder zichtbare delen van de bedrijfssites.	- Parkeren gebeurt op collectieve parkings, hetzij op het openbaar domein, hetzij op de bedrijfsparcels zelf. Voor parkings op de bedrijfsparcels gelden onderstaande bepalingen: - Het parkeren van personenwagens op het bedrijfsparcels wordt maximaal ingericht in de vorm van gebundelde parkings in de voortuinzone, gekoppeld met die van een aanpalend perceel, of in de vorm van een ongelijkvloerse parking. - Indien de voortuinzone onvoldoende ruimte biedt wordt elders op het bedrijfsparcels parkeerruimte voorzien. Indien deze in de zijtuinstrook wordt ingeplant, dan wordt de zijtuinstrook zodanig aangelegd dat een bundeling met de parkeerruimte in de zijtuinstrook van het naastliggend perceel mogelijk wordt. - Ongelijkvloerse parkeervoorzieningen worden op een kwalitatieve wijze in het bedrijfsgebouw geïntegreerd. - Het parkeren van bedrijfsvoertuigen, andere dan personenwagens, wordt ingericht op eigen terrein, achter de voorgevelbouwlijn, en mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.
Het afschermen van buitenopslag van goederen gebeurt ofwel door de aanwezige bebouwing, ofwel door groenschermen. Het beheer ervan (snoeien,...) is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm	11 Buitenopslag - In de voortuin is buitenopslag niet toegestaan. - Buitenopslag mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein
Publiciteit voor derden is niet toegestaan. Alle specificaties en afmetingen betreffende de publiciteitsvoorziening maken integraal deel uit van het aanvraagdossier.	12 Publiciteit - Publiciteit moet rechtstreeks verband houden met de uitgeoefende activiteit op het betreffende perceel. Publiciteit voor derden is niet toegestaan - De afmetingen, kleur, verlichting en inplanting van de publiciteitsvoorziening, moet in overeenstemming zijn met de schaal en vormgeving van de omliggende omgeving.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
Publiciteit moet kwalitatief in de gevelopbouw/compositie/volumewerking van het gebouw geïntegreerd worden.  Verlichting van publiciteit moet subtiel, en mag geen lichthinder voor de omgeving met zich meebrengen. Publiciteit moet verzorgd zijn, en subtiel onderdeel uitmaken van de omgeving. In die worden lichtreclame, aanplakborden waarbij publiciteit op een aanplakvlak gekleefd wordt, en publiciteit op het dak niet toegelaten.	– Publiciteit wordt geïntegreerd in de architectuur van het gebouw, en mag niet boven het dak uitsteken. – Publiciteit in de voortuinzone is niet toegestaan. – Verlichting van publiciteit mag enkel met neerwaarts gerichte, niet-knipperende lichtbronnen. – Het volgende is niet toegelaten: – publiciteit in de vorm van lichtreclame – aanplakborden – plaatsing van publiciteit op het dak
Om de realisatie van de beoogde bestemming voor het plangebied van het PRUP positief te kunnen beïnvloeden wordt voor deze zone een recht van voorkoop gevestigd.	13 Recht van voorkoop Op de gehele zone is recht van voorkoop zoals bedoeld in de regeling met betrekking tot de ruimtelijke ordening van toepassing. Volgende instanties zijn, in volgorde van vermelding, begunstigd met het voorkooprecht: – Gemeente Herenthout – IOK Dit voorkooprecht gaat in bij de inwerkingtreding van het plan en geldt voor een termijn van 15 jaar.
De verschillende betrokken partijen (de ontwikkelaar-beheerder en het gemeentebestuur) maken afspraken m.b.t. het bedrijventerrein-management (BTM) parkmanagement. De overeenkomst kan bepalingen omvatten omtrent de taakverdeling, de betrokkenheid van de bedrijven bij het beheer, aanleg en onderhoud van het openbaar domein, aanleg en onderhoud van de systemen voor gemeenschappelijk waterbeheer, de uitgiftepolitiek, aspecten van duurzaam ruimtegebruik, etc. Het bedrijventerrein wordt beheerd door een terreinbeheerder, die de goede	Beheer De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen worden beheerd volgens de principes van een verantwoord groenbeheer. De groenvoorzieningen en de buffer- en infiltratievoorzieningen moeten op een ecologische wijze beheerd worden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
ruimtelijke inrichting van het bedrijventerrein bewaakt en daarvoor overeenkomsten afsluit.	
	Art. 2 Groenbuffer Categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid"
Om visuele hinder naar de omgeving ten gevolge van de bedrijvigheid binnen het plangebied uit te sluiten, wordt op de zuidelijke grens van de zone een groenbuffer gerealiseerd. De groenbuffer wordt – conform de bepalingen m.b.t. biodiversiteit – samengesteld uit autochtone (of indien niet beschikbaar inheems) en standplaatsgeschikte beplantingen. De buffer heeft een minimale breedte van 15 meter. Geluidsintensieve activiteiten dienen gebufferd te worden op het eigen terrein. Door middel van het aanpakken van geluidsbeperking aan de bron of het richten van geluidsintensieve toestellen, kan de geluidshinder naar de omgeving reeds beperkt worden. Indien aanpakken aan de bron niet mogelijk is of te beperkt is, kan ook een geluidswal worden voorzien in functie van de meest nabije woningen op de Herentalse Steenweg. Mogelijks is de breedte van de groenbuffer te klein om indien nodig een gronddam te voorzien. In functie van een gronddam van 6m is vb. een breedte van 20m noodzakelijk. Indien nodig wordt de geluidsbuftering bij voorkeur geplaatst aan de binnenzijde van de buffer (zijde van de bedrijven). Het overige gedeelte van de groenbuffer dient dan aangeplant te worden i.f.v. een visuele afscherming en een landschappelijke inpassing. Deze aanplantingen bevinden zich aan de buitenzijde van de groenbuffer waardoor ze een visuele afscherming vormen naar de omgeving.	Bestemming, inrichting en beheer Op de zuidelijke grens van het plangebied, dient een groenbuffer te worden gerealiseerd die de bedrijvigheid afschermt naar de omgeving. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing en heeft een breedte van minimaal 15 meter. Indien noodzakelijk in functie van grondnam voor geluidsbuffering, moet de buffer breder worden aangelegd. Uitsluitend volgende werken en handelingen zijn toegestaan, voor zover de bufferende functie behouden blijft: – werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten; – het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van waterbeheersing of geluidswering; – het herstellen, verplaatsen of heraanleggen van nutsleidingen langs openbare wegenis; – het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor langzaam verkeer

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
De bestaande beplanting wordt maximaal behouden in de groenbuffer. Hierdoor heeft de groenbuffer reeds een onmiddellijk bufferende werking en dient deze niet te wachten tot het volgroeien van de soorten.	Binnen de groenbuffer wordt de bestaande beplanting maximaal behouden. Bijkomende beplanting dient te worden aangelegd cf. algemene voorschriften.
	Art. 3 Groenbuffer indicatieve weergave (overdruk, indicatieve weergave)
Langs de Herentalse Steenweg grenst een woning met tuin aan het plangebied. Deze woning is in een zone voor bedrijvigheid gelegen, maar wordt particulier bewoond. In functie van het visueel bufferen van deze woning ten opzichte van de zone voor bedrijvigheid, dient er minimaal een buffer worden aangelegd van 10 meter breed. De groenbuffer wordt – conform de bepalingen m.b.t. biodiversiteit – samengesteld uit autochtone (of indien niet beschikbaar inheems) en standplaatsgeschikte beplantingen. Geluidsintensieve activiteiten dienen gebufferd te worden op het eigen terrein. Door middel van het aanpakken van geluidsbeperking aan de bron of het richten van geluidsintensieve toestellen, kan de geluidshinder naar de omgeving reeds beperkt worden. Indien aanpakken aan de bron niet mogelijk is of te beperkt is, kan ook een geluidswal worden voorzien in functie van de meest nabije woningen op de Herentalse Steenweg. Mogelijks is de breedte van de groenbuffer te klein om indien nodig een geluidswal te voorzien. In functie van een geluidswal van 6m is vb. een breedte van 20m noodzakelijk. Indien nodig wordt de geluidsbuffering bij voorkeur geplaatst aan de binnenzijde van de buffer (zijde van de bedrijven). Het overige gedeelte van de groenbuffer dient dan aangeplant te worden i.f.v. een visuele afscherming en een landschappelijke inpassing. Deze aanplantingen bevinden zich aan de buitenzijde van de groenbuffer waardoor ze een visuele afscherming vormen naar de omgeving..	Bestemming, inrichting en beheer Op de zuidoostelijke grens van het plangebied, dient een groenbuffer te worden gerealiseerd die de bedrijvigheid afschermt naar de naastliggende woning langs de Herentalse Steenweg. Indien de naastliggende woonfunctie verdwijnt, dient deze groenbuffer niet meer te worden voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing en heeft een breedte van minimaal 10 meter. Indien noodzakelijk in functie van geluidsbuffering, kan de buffer breder worden aangelegd. De aanduiding van deze buffer op het plan vormt een indicatieve aanduiding. De buffer dient te worden aangelegd naast de ruimte die in gebruik is in functie van bewoning.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
De bestaande beplanting wordt maximaal behouden in de groenbuffer. Hierdoor heeft de groenbuffer reeds een onmiddellijk bufferende werking en dient deze niet te wachten tot het volgroeien van de soorten.	Uitsluitend volgende werken en handelingen zijn toegestaan, voor zover de bufferende functie behouden blijft: – werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten; – het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van waterbeheersing of geluidswering; – het herstellen, verplaatsen of heraanleggen van nutsleidingen langs openbare wegenis; – het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor langzaam verkeer Binnen de groenbuffer wordt de bestaande beplanting maximaal behouden. Bijkomende beplanting dient te worden aangelegd cf. algemene voorschriften.
Er is één toegang voor het gemotoriseerd verkeer voorzien.	Art. 4 Toegang gemotoriseerd vervoer (overdruk, indicatieve weergave) <i>Bestemming, inrichting en beheer</i> De interne wegenis van de zone van Art. 1 sluit aan op de toegang voor het gemotoriseerd verkeer van Art. 4, welke in overdruk op het grafisch plan werd aangeduid.
Er dient minimaal één toegang voor traag vervoer te worden voorzien in de richting van de Herentalse Steenweg.	Art. 5 Toegang voor trage weggebruikers (overdruk, indicatieve weergave) <i>Bestemming, inrichting en beheer</i> In functie van de toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers wordt minstens één toegang voor trage weggebruikers voorzien in de richting van de Herentalse Steenweg. Deze werd in overdruk indicatief weergegeven op het grafisch plan.