



RUP RIJKMAKER FASE 2

VOORSCHRIFTEN

fase ontwerp

versie voorlopige vaststelling gemeenteraad



Gemeente Essen

Heuvelplein 23 • 2910 Essen

Tel. 03 670 01 47

Colofon

RUP Rijkmaker fase 2

Opdrachtgever:

Gemeente Essen

D+A nv – Meiboom 26 – 1500 Halle – Kardinaal
Mercierplein 2, 2800 Mechelen

info@da.be – www.da.be

fase	document	datum	revisie	versie
4	voorontwerp – versie terugkoppeling planteam	17/10/2022-rv	al	4.0
	Voorontwerp – versie pv_planteam	22/05/2023-al	al	4.1
	Voorontwerp -versie pv_college	26/05/2023-al	al	4.2
	Voorontwerp – versie pv_college	30/05/2023-al	al	4.3
5	Ontwerp – versie gemeente/POM	14/07/2023-rv	al	5.0
	Ontwerp_VV – versie CBS_2	10/08/2023-al	al	5.1

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Ann Lambrechts, projectleider, erkend ruimtelijk planner

Robbin Veldboer, projectmedewerker, erkend ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van de gemeente Essen in zitting van Vanwege de Raad, Algemeen directeur De Voorzitter Gemeentezegel	Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Essen bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot en met Vanwege het College, Algemeen directeur De Burgemeester Gemeentezegel
Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van de gemeente Essen. Vanwege de Raad, Algemeen directeur De Voorzitter Gemeentezegel	Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van de gemeente Essen, aanvaarde voorschriften. Vanwege het College, Algemeen directeur De Burgemeester Gemeentezegel

Inhoudstafel

Algemene bepalingen	4
Artikel 1. Voorafgaande bepalingen	4
Artikel 2. Terminologie	7
Bepalingen per zone	10
Artikel 3. Openbaar domein	10
Artikel 4. Groen	13
Artikel 5. Zone voor bedrijvigheid	17

Leeswijzer

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke verordenende voorschriften en een eventuele toelichting bij dit voorschrift. Deze toelichtingen zijn steeds *cursief* aangeduid en hebben geen enkele verordenende kracht. De toelichtingen zijn slechts richtinggevende verduidelijkingen van de verordenende bepalingen.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Voorafgaande bepalingen

Verordenende bepalingen

1.1. Algemene bepalingen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften vullen elkaar aan en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden. Beiden hebben verordenende kracht binnen de grenzen van het plan.

1.2. Bepalingen m.b.t. waterhuishouding en –beheer

1.2.1 Duurzame waterhuishouding

Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding voorop gesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opvangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik. Elk bedrijf moet het overtollige hemelwater hetzij door natuurlijke infiltratie hetzij door buffering opvangen alvorens het vertraagd af te voeren. De infiltratie en buffering kan zowel op eigen terrein als gezamenlijk worden voorzien.

1.2.2 Behandeling afval- en hemelwater

Elke stedenbouwkundige aanvraag dient rekening te houden met de vigerende wetgeving in verband met de behandeling van afval- en hemelwater.

Toelichtende bepalingen

De vigerende wetgeving op ogenblik van vergunningsaanvraag van gewest en provincie blijft onverminderd van toepassing

Prioriteit moet uitgaan naar herbruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

1.2.3 Ingrepen in kader van integraal waterbeleid

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in het kader van integraal waterbeleid zijn toegelaten in zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden en volgende aspecten nagestreefd worden:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen.

Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden indien ze de hoofdbestemming van het gebied niet in gedrang brengen.

Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuur bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.

1.3. Verhardingen

Verhardingen in de onbebouwde ruimte dienen tot een minimum beperkt te worden. De noodzakelijkheid van verhardingen dient in de stedenbouwkundige aanvraag aangetoond te worden. Bovendien moeten de noodzakelijke verhardingen in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende materialen.

1.4. Voorafgaande bepalingen inzake archeologisch erfgoed

Bij elke nieuwe stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsvergunning dient te worden voldaan aan de vigerende wetgeving omtrent archeologische prospectie.

1.5. Voorkooprecht

Op de percelen met bestemming zone voor bedrijvigheid (zie art. Artikel 5) is een recht van voorkoop van toepassing. Dit voorkooprecht wordt gegeven aan de POM Antwerpen en zijn rechtsopvolgers.

1.6. Bestaande bedrijfsactiviteiten en gebouwen

De bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte bedrijfsactiviteiten en -gebouwen die niet overeenstemmen met de toegelaten functies uit artikel 5.1 en 5.2 kunnen behouden blijven voor zover zij geen negatieve effecten genereren voor de aanpalende woonomgeving en bedrijfsactiviteiten.

1.7. Klimaatneutraal bedrijventerrein

Zowel nieuwe vestigingen als bestaande bedrijven moeten zich inschrijven in het lokaal klimaat- en energiepact dat de gemeente ondertekend heeft. Daarbij moeten de bedrijven zich engageren om maximaal te streven naar klimaatneutraliteit. Naast CO2-neutraal bouwen houdt dit in dat de bedrijven maximaal inzetten op klimaatneutrale bedrijfsactiviteiten of op het maximaal milderen van de impact van hun bedrijfsactiviteiten.

1.8. Parkeernormen**Aantal parkeerplaatsen per functie**

Er dient minimaal voorzien te worden in een aantal parkeerplaatsen per functie volgens de richtcijfers uit het richtlijnenboek mobiliteitseffectenstudie, mobiliteitstoets en mobier van de Vlaamse Overheid (meest actuele versie). Afwijkingen hierop kunnen worden toegestaan mits motivering in de vergunningsaanvraag.

Artikel 2. Terminologie

Term	Verklaring
aanhorigheden van de wegeninfrastructuur	Onder aanhorigheden van de wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten, taluds, wegsignalisatie, wegafbakening, verlichting, afwatering, beplanting, veiligheidsuitrusting
bebouwde ruimte	Alle gebouwen, bouwwerken en vaste inrichtingen, met uitzondering van verhardingen.
bedrijvencentrum	Een verzameling van (kleinere) bedrijfsunits in hetzelfde gebouw die van enkele gezamenlijke faciliteiten (vb. secretariaat, sanitair, kantoor, vergaderzaal, cafetaria,...) gebruik kunnen maken.
bouwhoogte	Hoogte van een gebouw gemeten vanaf de voorliggende kruin van de wegenis tot de afgewerkte dakrand bij gebouwen met een plat dak of tot de nokhoogte bij gebouwen met een hellend dak.
CO2-neutraal	CO2-neutraal of klimaatneutraal bouwen en uitbaten houdt in dat de bedrijfssite niet bijdraagt aan de klimaatverandering, of dat de uitstoot van broeikasgassen, zoals CO ₂ , wordt gecompenseerd. Het betreft niet alleen het streven naar een klimaatneutraal gebouw; maar ook aandacht voor het transport, materiaalgebruik, energieverbruik,... waarvoor aantoonbare inspanningen dienen te worden geleverd.
deelwagen	Een wagen waarvan meerdere mensen om beurten tegen betaling gebruikmaken en die doorgaans deel uitmaakt van een verzameling van deelwagens; wagen die gedeeld wordt door meerdere mensen of bedrijven; deelauto.

hoogstammige bomen	Een boom (met inbegrip van hoogstammige fruitbomen) die op 1 m hoogte een omtrek van ten minste 0,5 m heeft.
hoofdbestemming	De hoofdbestemming is de verplichte functionele invulling van het perceel. De hoofdbestemming vult minimaal 50% van het perceel in.
laadpalen of laadinfrastructuur	Infrastructuur voor het opladen van elektrische voertuigen, incl. oplaadpunten die voldoen aan de stedenbouwkundige verordening van de gemeente en andere vigerende wetgeving.
nevenbestemming	Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de betreffende zone die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. Het geheel van de nevenbestemmingen mag maximaal 50% van de invulling bedragen.
onbebouwde ruimte	Alles wat niet tot de bebouwde ruimte wordt gerekend. Verhardingen, groenvoorzieningen, opslag in open lucht... behoren tot de onbebouwde ruimte.
STOP-principe	Stappers, trappers, openbaar en gemeenschappelijk personenvervoer zijn, in die volgorde, de te verkiezen vervoermiddelen om tot een duurzame mobiliteit te komen. Het STOP-principe staat voor de rangorde van vervoermiddelen, die vertrekt vanuit de Stappers (voetgangers), Trappers (fietsers) en Openbaar (en collectief, maar ook gedeeld) vervoer en eindigt bij de minst wenselijke mobiliteitsvorm, het Privaat gemotoriseerd vervoer. Bij de inrichting van het gebied gaat de prioriteit eerst uit naar een goede bereikbaarheid voor Stappers, vervolgens voor Trappers enz.

streekeigen plantensoorten

Streekeigen plantensoorten zijn soorten die in een regio van nature (frequent) voorkomen of die om cultuurhistorische redenen typisch voor die regio zijn.

Soorten die niet als streekeigen worden erkend maar meer warmte- en droogtebestendig zijn en niet in deze lijst zijn opgenomen kunnen worden toegelaten na overleg met de groendienst van de gemeente.

vloeroppervlakte

Gezamenlijke oppervlakte van al de vloeren,...). Deze oppervlakte wordt gemeten langs de buitenomtrek van de buitenwanden, hierbij opgeteld de overdekte buitenruimten

waterdoorlatende verhardingen

Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben, inclusief de eventuele stabiliserende laag. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, natuursteen, houtsnippers, verhardingen met brede voegen...

zone

Gebied binnen grafische begrenzingen waarbinnen bepaalde voorschriften gelden met betrekking tot het bouwen of niet bouwen en tot het inrichten.

BEPALINGEN PER ZONE

Artikel 3. Openbaar domein

| Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

Verordenende bepalingen

3.1. Openbare wegenis

3.1.1 Bestemming

Openbare verkeers- en vervoersinfrastructuur inclusief aanhorigheden van de wegeninfrastructuur, openbaar groen, opvang/buffering en infiltratie van hemelwater. Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg van, het functioneren van of aanpassingen aan de weginfrastructuur, aanhorigheden en publieke ruimte zijn toegestaan.

Bij de inrichting moeten volgende aspecten meegenomen worden:

- de inrichting moet steeds gebaseerd zijn op het visueel samenhangend totaalbeeld van de verkeersruimte, infrastructuren en het wegkarakter;
- speciale aandacht dient te gaan naar het maximaliseren van de verkeersveiligheid ter hoogte van de aantakkingen op de Postbaan;
- veilige en vlotte verbinding voor voetgangers en fietsers worden maximaal nagestreefd.

De opvang/buffering en infiltratie van hemelwater kan worden ingericht door het gebruik van open grachten en wadi's langs de ontsluiting in de bedrijventoneelzone.

3.1.2 Beheer

Alle beheermaatregelen in functie van de functionaliteit van de openbare wegenis zijn toegelaten.

Toelichtende bepalingen

Voor alle wegenis geldt dat de afstemming op de omgeving primeert. Dit vereist aangepaste maatregelen in functie van verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid, zoals het afdwingen van het gewenste snelheidsregime voor gemotoriseerd verkeer en inperking van mogelijke geluids- en stofhinder.

De wegenis dient voorzien te zijn op het gebruik door zwaar verkeer (afmetingen, zichtbaarheid en veilige oversteekbaarheid voor zwakke weggebruikers,...).

3.2. Indicatieve wegenis – centrale ontsluiting

3.2.1 Bestemming

Openbare verkeers- en vervoersinfrastructuur inclusief aanhorigheden van de wegeninfrastructuur, openbaar groen, opvang/buffering en infiltratie van hemelwater.

3.2.2 Inrichting

De aangegeven centrale ontsluiting is indicatief, dit wil zeggen dat de exacte ligging van de ontsluiting kan afwijken van de aanduiding op het grafisch plan, voor zover:

- de ontsluitingsweg gerealiseerd wordt binnen de bestemmingszone waarin ze is aangeduid;
- de uiteindelijke ontsluiting op een coherente manier de verschillende nieuwe ontwikkelingen optimaal ontsluit;
- het tracé voor het gemotoriseerde verkeer uitsluitend aantakt op de Postbaan en concreet op de zonering van artikel 3.1.

Op de centrale ontsluiting mogen secundaire ontsluitingswegen voorzien worden indien deze noodzakelijk zijn voor een optimale ontwikkeling en bereikbaarheid van de onderliggende zone en/of de toegangen voor de individuele bedrijfskavels.

De rijweg staat dubbelrichtingsverkeer toe.

De integrale aanleg van de groenvoorzieningen van de centrale ontsluiting dient door de ontwikkelaar te worden gerealiseerd en dit ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen na de aanleg van de wegenis.

De opvang/buffering en infiltratie van hemelwater kan worden ingericht door het gebruik van open grachten en wadi's langs de centrale ontsluiting in de bedrijvenzone.

De centrale ontsluiting bestaat uit twee types wegsegmenten.

Wegsegment A

De indicatieve wegenis moet minimaal volgende onderdelen bevatten:

- een rijbaan van minimaal 6 m voor gemotoriseerd verkeer;
- een gescheiden voet-/fietspad geschikt voor oftewel tweerichtings fietsverkeer aan een zijde van het wegsegment oftewel eenrichtingsverkeer aan weersijden van het wegsegment;

Voor alle indicatieve wegenis geldt dat de afstemming op de omgeving primeert. Dit vereist aangepaste maatregelen in functie van verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid, zoals het afdwingen van het gewenste snelheidsregime voor gemotoriseerd verkeer en inperking van mogelijke geluids- en stofhinder.

De indicatieve wegenis dient voorzien te zijn op het gebruik door zwaar verkeer (afmetingen, zichtbaarheid en veilige oversteekbaarheid voor zwakke weggebruikers,...).

De boomsoort dient aangepast te zijn aan de verharde omgeving en het gebruik van het naastgelegen fietspad en de wegenis (geen laag overhangende takken, geen soort gevoelig aan takbreuk, geen hinderlijke vruchten, genoeg wortelruimte...). Het eindbeeld dient rekening te houden met de zichtlocatie van de bedrijven (hogere takvrije stamlengte gewenst).

- een groenstrook tussen de rijbaan en het voet-/fietspad ingevuld met hoogstammig groen, rekening houdende met de verkeersveiligheid.

Afhankelijk van de waterhuishouding van het terrein, kan er een gracht die integraal onderdeel vormt van het afwateringssysteem van de onderliggende zone aan de wegenis worden toegevoegd.

Waar wegsegment A de meest zuidelijk gelegen groenstrook (cf. artikel 4.1) kruist moet de nodige aandacht gaan naar een verkeersveilige inrichting voor fietsers en voetgangers.

Wegsegment B

De indicatieve wegenis in wegsegment B moet minimaal volgende onderdelen bevatten:

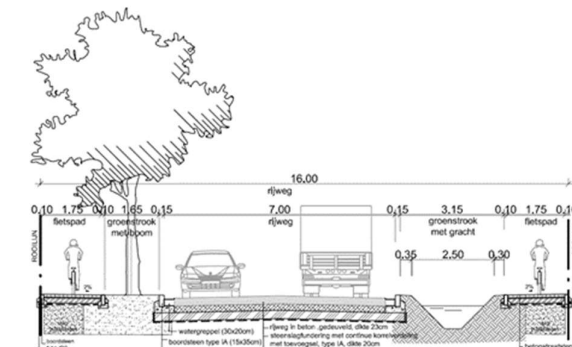
- een gescheiden voet-/fietspad geschikt voor oftewel tweerichtings fietsverkeer aan een zijde van het wegsegment oftewel eenrichtingsverkeer aan weersijden van het wegsegment;
- een rijbaan van minimaal 6 m voor gemotoriseerd verkeer;
- een groenstrook tussen de rijbaan en het voet-/fietspad ingevuld met hoogstammig groen, rekening houdende met de verkeersveiligheid;
- een opvangstructuur voor hemelwater met landschappelijk ingerichte wadi's die integraal onderdeel vormt van het afwateringssysteem van de onderliggende zone in te planten tussen de rijbaan en het voet-/fietspad of de aanvullende groenstructuur indien er in een tweerichtingsfietspad wordt voorzien.

3.2.3 Beheer

Het beheer van de 'indicatieve wegenis' behoort tot de verantwoordelijkheid van de gemeente vanaf de voorlopige oplevering van de infrastructuurwerken.

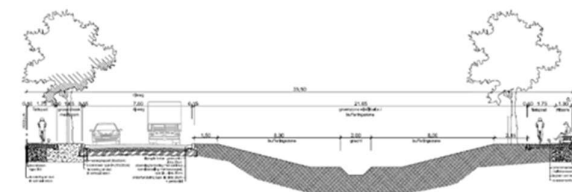
Indicatieve typedoorsnede wegsegment A

Er wordt indicatief vertrokken van een totale wegbreedte van 16 m om voldoende ruimte te bieden voor de vereiste onderdelen.



Indicatieve typedoorsnede wegsegment B

Er wordt indicatief vertrokken van een totale wegbreedte van 40 m om voldoende ruimte te bieden voor de vereiste onderdelen



Artikel 4. Groen

| Gebiedscategorie: bedrijvigheid

Verordenende bepalingen

4.1. Groenstrook

4.1.1 Bestemming

De zone is bestemd voor de aanleg van groen i.f.v. het versterken van de landschappelijke kwaliteit en identiteit van het bedrijventerrein en een goede ordening van het terrein.

In deze zone kunnen bijkomend fiets-/wandelpaden en maatregelen die bijdragen aan de afvoer, buffering en infiltratie van hemelwater worden voorzien.

4.1.2 Inrichting

Elke groenstrook is minimaal 5,00 m breed.

Bij de inrichting van de groenstroken dienen de bestaande groenelementen maximaal te worden geïntegreerd.

De groenstroken worden ingevuld met meerlagig groen bestaande uit diverse grassen, kruidenmengsels, heesters en hoog- en laagstammige streekeigen plantensoorten die de biodiversiteit in de onmiddellijke omgeving kunnen verhogen.

Afsluitingen zijn toegestaan voor zover deze maximaal aan de zijde van het bedrijfsperceel worden geplaatst binnen artikel 5.1 of 5.2.

Enkel in functie van doorsteken, ontsluitingswegen, infrastructuur noodzakelijk voor hulpdiensten of infrastructuur in functie van energie- of andere uitwisseling zijn plaatselijke onderbrekingen toegestaan.

De meest zuidelijk gelegen groenstrook omvat wegenis voor zacht verkeer met aan weerszijde een rij hoogstammige bomen. Deze dient als zodanig bewaard te blijven en indien nodig versterkt te worden.

Toelichtende bepalingen

De 'groenstrook' behoort integraal tot de 'zone voor bedrijvigheid'.

Bij inrichting van de zuidelijk gelegen groenstrook wordt minimaal een wandelpad voorzien. Op termijn kan in aansluiting op nieuwe nog te realiseren fietsverbindingen en fietsoversteekplaatsen aanvullend een fietspad voorzien worden.

4.1.3 Beheer

De aangeduide groenstroken dienen maximaal in stand te worden gehouden en indien nodig hersteld te worden.

4.2. Groenbuffer

4.2.1 Bestemming

De zone is bestemd als landschappelijk-visuele groene buffer om de bedrijvenzone in te kaderen in de omgeving.

In deze zone kunnen bijkomend maatregelen die bijdragen aan de afvoer, buffering en infiltratie van hemelwater worden voorzien indien zij geen afbreuk doen aan de visuele bufferfunctie ten opzichte van de omgeving.

4.2.2 Inrichting

De breedte van de groenbuffers is aangegeven op het grafisch plan.

De groenbuffer dient aaneengesloten te worden beplant met meerlagig groen bestaande uit diverse grassen, kruidenmengsels, heesters en hoog- en laagstammige streekeigen plantensoorten die de biodiversiteit in de onmiddellijke omgeving kunnen verhogen. Deze invulling kan worden gecombineerd met faunavoorzieningen (drink-, eet- en broedmogelijkheden).

De gehele groenbuffer moet aangelegd worden ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na het uitvoeren van de wegenis in 'zone voor bedrijvigheid – zone 2' (art. 5.2).

Afsluitingen zijn toegestaan voor zover deze maximaal aan de zijde van het bedrijfsperceel worden geplaatst op de rand met artikel 5.1 of artikel 5.2.

Doorheen de groenbuffer kunnen voetgangers-/fietsdoorsteken aangelegd worden om de bedrijvenzone te ontsluiten voor zacht verkeer.

De 'groenbuffer' behoort integraal tot de 'zone voor bedrijvigheid' en moet zowel functioneel als visueel de afscherming verzorgen tegenover de omliggende bebouwing en het agrarisch landschap.

Het doel is het realiseren van een biodiverse inrichting met zowel hoogstambomen als struiken en heesters, kruiden, grassen,.. Er wordt gestreefd naar een zo constant mogelijke beschikbaarheid van nectar en stuifmeel d.m.v. het aanplanten van drachtplanten met afwisselende bloeiperiodes.

Terreinwijzigingen ten voordele van de profilering van wateropvang worden toegelaten.

De groenbuffer omvat twee types buffersegmenten.

Buffersegment A

Buffersegment A omvat minimaal:

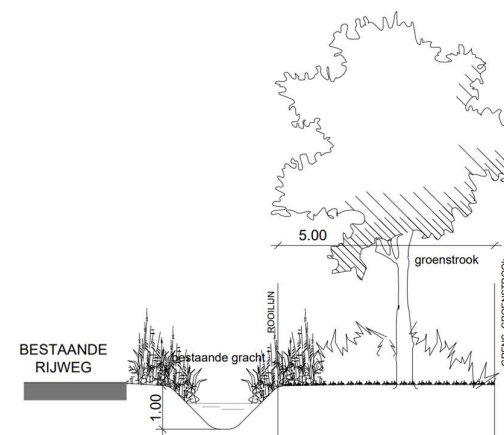
- een groenstrook bestaande uit een aaneengesloten rij solitaire hoogstambomen aangevuld met een kwalitatieve onderbeplanting bestaande uit streekeigen laagstammig groen en een kruidenlaag, waarvan minstens 1/3 bestaat uit wintergroene heesters;
- bestaande straatverlichting mag behouden blijven.

Buffersegment B

Buffersegment B omvat minimaal:

- een talud van tenminste 2,00 m hoogte met laagstammig groen, struiken en een kruidenlaag, waarvan minstens 1/3 wintergroene heesters, op de talud en aan de voet van de talud een aaneengesloten rij hoogstambomen;
- een (landschappelijk aangelegde) gracht die integraal deel uitmaakt van het afwateringssysteem van de onderliggende zone.

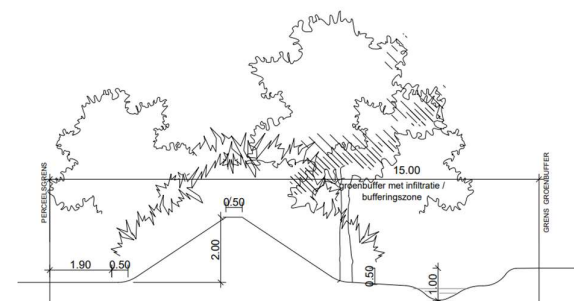
Indicatieve typedoorsnede buffersegment A



De bufferstrook wordt gemeten vanaf de top van de talud van de gracht. De gracht zelf behoort tot het openbaar domein, buiten de perimeter van het RUP.

Indicatieve typedoorsnede buffersegment B

Typedoorsnede E-E'



4.2.3 Beheer

Bij aanvraag van de vergunning voor de inrichting van de globale bedrijventzone dient een beplantingsplan voor de groenbuffer te worden toegevoegd.

Het inrichten van de groenbuffer behoort tot de taak van de ontwikkelaar.

Het beheer van de groenbuffer behoort tot de verantwoordelijkheid van de op te richten Park Management Vereniging.

Het beheer dient op een ecologisch verantwoorde manier te gebeuren.

Artikel 5. Zone voor bedrijvigheid

| Gebiedscategorie: bedrijvigheid

Verordenende bepalingen

5.1. Fase 1

5.1.1 Bestemming

Hoofdbestemming

De zone voor bedrijvigheid is bestemd voor lokale bedrijfsactiviteiten zoals onder meer:

- nijverheidsinrichtingen;
- ambachtelijke bedrijven;
- dienstverlenende bedrijven;
- transportgeoriënteerde bedrijven;
- distributiebedrijven en toeleveringsbedrijven.

Seveso-inrichtingen zijn niet toegestaan. Zuiver commerciële activiteiten, kantoorgebouwen, agrarische productiebedrijven en stapel- of bergplaatsen voor afvalproducten van schadelijke aard en activiteiten die verenigbaar zijn met wonen, zijn niet toegestaan.

Nevenbestemming

Nevenactiviteiten zijn toegestaan voor zover ze ondergeschikt en gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit zoals:

- kantoren en toonzalen voor zover ze geen loketfunctie hebben en voor zover ze niet als autonome activiteiten fungeren;
- dienstruimten voor personeel.

Voor de huisvesting van bewakingspersoneel of van de bedrijfsleider kan één woonfunctie per bedrijf of per bedrijfsverzamelgebouw worden toegestaan voor zover deze fysisch geïncorporeerd is in het bedrijfsgebouw, deze niet op het gelijkvloers wordt ingericht en het maximale volume 1.000 m³ bedraagt.

Bij de vergunningsaanvraag moet worden meegedeeld wat de toekomstige bedrijfsactiviteiten zullen zijn. Ook moet gemotiveerd worden waarom de bedrijvigheid niet

Toelichtende bepalingen

De zone is bij voorkeur bestemd voor de herlokalisatie van bestaande bedrijven uit de gemeente; in tweede instantie zijn ook nieuwe bedrijven toegestaan.

Onder milieuhinderlijke activiteiten worden alle inrichtingen verstaan die vallen onder toepassing van de Seveso-wetgeving, zowel hoge- als lagedrempelinrichtingen.

Activiteiten die verenigbaar zijn met wonen worden bij voorkeur ingeplant in de kernen bij en tussen de woonvoorzieningen.

verenigbaar is met het wonen en waarom deze activiteit in een bedrijvenzone moet afgezonderd worden.

5.1.2 Inrichting

Ontsluiting

Secundaire ontsluitingswegen en individuele perceelontsluitingen dienen op de Postbaan of de centrale ontsluiting aan te sluiten. Een rechtstreekse ontsluiting op de Nieuwmoersesteenweg of op Schriek is niet toegestaan;

Per bedrijfsperceel zijn er maximaal twee afzonderlijke toegangen (op- en uitrit) mogelijk. Bovendien kan maximaal 50% van de voorste perceelsgrens als toegang worden ingericht.

Perceeloppervlakte

De perceeloppervlakte bedraagt minimum 1.000 m² en maximum 5.000 m². Hier kan gemotiveerd van afgeweken worden indien het bedrijven betreft die specifiek omwille van de aard van de bedrijfsactiviteiten een kleinere of grotere oppervlakte behoeven, voor zover dit de goede ruimtelijke ordening niet schaadt. Indien bij verkaveling restruimten zouden ontstaan, zijn ook afwijkende perceeloppervlakten toegestaan.

Terreinbezetting

Minimaal 2/3 van de bebouwbare perceeloppervlakte dient te worden benut voor bedrijfsgebouwen en/of infrastructuur voor buitenactiviteiten.

De percelen mogen maximaal bebouwd worden voor zover de bouwvrije stroken, de vereiste groenaanleg en de parkeervereisten worden gerealiseerd.

Inplanting – terreinaanleg

Bij de inplanting van de bedrijfsgebouwen dient rekening te worden gehouden met volgende bouwvrije afstanden:

- plaatsing ten opzichte van de wegenis waarlangs het perceel ontsloten wordt: minimaal 7,00 m afstand;
- plaatsing ten opzichte van de zijperceelgrenzen: hetzij op minimaal 4,50 m afstand, hetzij op de zijperceelgrens in het geval van gekoppelde bebouwing;
- plaatsing ten opzichte van de achterperceelgrens: op minimaal 4,5 m afstand,
- plaatsing ten opzichte van Schriek: op minimaal 5,00 m afstand;
- plaatsing ten opzichte van Nieuwmoersesteenweg: op minimaal 9,3 m afstand ten opzichte van de rand van de weg.

Secundaire ontsluitingswegen zijn enkel toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het ontsluiten van achterliggende bedrijfspercelen.

Er wordt een minimum perceeloppervlakte opgenomen om te vermijden dat bedrijven, die thuishoren in de kern, zich hier gaan vestigen.

Om het bedrijventerrein optimaal te benutten in functie van bedrijfsdoeleinden wordt een minimale terreinbezetting opgelegd. De infrastructuur voor buitenactiviteiten omvat onder meer verhardingen ten behoeve van vrachtverkeer. De bebouwbare perceeloppervlakte stemt overeen met de globale perceeloppervlakte verminderd met de opgelegde bouwvrije stroken.

Bij de inrichting van de percelen staat een zorgvuldig ruimtegebruik voorop om latere uitbreidingen niet te hypothekeren.

De bouwvrije afstand van 9,3 m ten aanzien van de Nieuwmoersesteenweg stemt overeen met de voorziene bouw- en gebruiksvrije zone als erfdiensbaarheid langsheen deze gewestweg.

Overgangsbepalingen afstemming fase 1 en fase 2

De bedrijven die ingeplant zijn in fase 1 mogen in overleg met de ontwikkelaar uitbreiden in fase 2 mits deze uitbreiding de optimale percelering en ontwikkeling van fase 2 niet in het gedrang brengt. Voor wat KMO-units uit fase 1 betreft, is een uitbreiding die de zonegrens zou overschrijden enkel toegelaten tot de strikt noodzakelijke oppervlakte die nodig is in functie van een optimale percelering en ontwikkeling. Units moeten een minimale grootte van 500 m² hebben.

In die zin kan dan ook afgeweken worden van de inplantingsvoorschriften ten opzichte van de aanpalende perceelsgrens

Verhardingen

Het bedrijfsperceel kan in zijn totaliteit worden verhard mits het gaat over strikt noodzakelijke verharding; met uitzondering van een strook van 5,00 m ten aanzien van de voorste perceelsgrens (exclusief de ruimte voor toegangen) en de zijperceelgrens in het geval van een hoekperceel. Deze strook dient te worden voorzien van groenaanleg overeenkomstig artikel 4.

Afsluitingen

Zie artikel 5.2 'perceelsafsluitingen'.

Groenaanleg

De niet-bebouwbare of niet-verharde delen van het bedrijfsperceel dienen te worden ingericht als groenzone. Bovendien dient ten aanzien van de voorste perceelsgrens een strook van minimum 5,00 m te worden aangeplant met groen.

De beplanting dient te worden aangelegd met streekeigen plantensoorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities. Op eenzelfde bedrijfsperceel moet een samenhang bestaan in de groenaanleg. De groenaanleg dient voldoende laag te zijn waarbij solitaire bomen zijn toegestaan.

In functie van een goede percelering wordt de uitbreiding van bedrijven over de grens van fase 1 en fase 2 toegelaten. In fase 1 werden delen van percelen niet benut, om de toekomstige aansluiting met fase 2 optimaal te kunnen in richten. Deze delen kunnen ook benut worden voor bedrijven, andere dan deze in fase 1. Voor de KMO-units is een beperkte uitbreiding van fase 1 naar fase 2 toelaatbaar doch beperkt tot de strikt noodzakelijke oppervlakte die nodig is in functie van een optimale percelering en ontwikkeling. Dit met het oog op het maken van een goede aansluiting tussen fase 1 en fase 2 en een optimale invulling van de percelen binnen een individuele bedrijfssite te realiseren en om restzones te vermijden.

De verhardingen kunnen worden aangelegd in functie van parkeerplaatsen, opslagruimte in open lucht en interne circulatie.

Bijzondere bepalingen

- hinderbronnen afkomstig van installaties binnen het bedrijf worden in hun relatie tot de buitenlucht niet georiënteerd naar naburige woonpercelen;
- geluidsproducerende bedrijfsactiviteiten moeten aan de zijde van de Postbaan worden gehuisvest;
- de bebouwing moet altijd bereikbaar zijn voor de hulpdiensten en in die zin dienen de nodige vrije ruimtes en brandwegen te worden voorzien;
- het stapelen van goederen in open lucht moet door gebouwen en/of groenschermen uit het zicht van alle openbare wegen, waaronder ook de ontsluitingswegen van het bedrijventerrein, worden onttrokken;
- reliëfwijzigingen zijn toegelaten als deze beperkt worden tot wat nodig is voor het realiseren van de bestemming en/of het functioneren van de bedrijfsactiviteiten. Ook zijn reliëfwijzigingen toegestaan in functie van voorzieningen voor waterberging en -beheersing;
- publiciteit is enkel toegestaan in de gebieden waar bebouwing is toegelaten. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels;
- de aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht;
- de verlichting op de bedrijfspercelen dient van bovenaf te gebeuren voor zover dit inzake veiligheid voor bepaalde bedrijfsprocessen mogelijk is;
- de parkeerbehoefte moet binnen deze zone worden opgevangen. Ook dienen voor elk van de bedrijven voldoende overdekte fietsenstallingen te worden voorzien;
- het is verboden bedrijfsgebouwen op te splitsen waarbij de opsplitsing zou leiden tot bedrijfsunits die kleiner zijn dan 500 m².

Bebouwing**Bouwvolume, dakvormen en materiaalkeuze**

Voor de vormgeving van de bouwvolumes staat een zorgvuldig ruimtegebruik voorop voor zover de bedrijfsactiviteit dit toelaat:

- groeperen van gebouwen;
- bedrijfsgebouwen uitbreiden aansluitend op een bestaand gebouw;
- bouwen in meerdere bouwlagen.

De dakvorm van de gebouwen is vrij maar bij gekoppelde bebouwing dient deze identiek te zijn aan het aanpalende gebouw.

Aangezien de parkeerbehoefte binnen de zone dient te worden opgevangen en niet louter op het individuele perceel, is de inrichting van een gemeenschappelijke parking op private delen mogelijk.

Het bouwvolume, de dakvormen en de materiaalkeuze moeten een optimale integratie van de bedrijfsgebouwen in hun omgeving garanderen. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. De gevelmaterialen dienen hoogwaardig en duurzaam van aard te zijn. Tussen de verschillende bouwvolumes op eenzelfde bedrijfsperceel dient een eenheid in vormgeving en materiaalkeuze te bestaan.

De gevelwanden van de gebouwen georiënteerd naar de Nieuwmoersesteenweg dienen de waardigheid te hebben die hoort bij de representatieve betekenis van deze locatie. De vormgeving van deze wanden zal bijgevolg resulteren in een hoogwaardige architectuur die de aard van de activiteiten ondersteunt en etaleert naar de omgeving. Bovendien dient voor deze wanden als geheel eenheid en hoogwaardige architecturale kwaliteit te worden gerealiseerd.

5.1.3 Beheer

De groenaanleg op perceelniveau heeft een esthetische functie en moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op het voltooiën van de bouwwerken.

5.2. Fase 2

5.2.1 Bestemming

Hoofdbestemming

De zone voor bedrijvigheid is bestemd voor bedrijven en vestigingen van bedrijven die niet verenigbaar zijn met de functie wonen, met uitzondering van de in dit artikel vermelde uitgesloten bestemmingen.

Nevenbestemming

- kantoren en sociale voorzieningen als essentiële aanvulling van de hoofdbestemming binnen dezelfde bedrijfsvoering en op dezelfde bedrijfssite;
- toonzalen zijn toegelaten indien ze verbonden zijn aan de bedrijfsvoering en voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De vloeroppervlakte van de toonzaal in nevenbestemming mag niet meer dan 10 % van de totale vloeroppervlakte op de individuele bedrijfssite uitmaken met een maximum van 500 m².

Ruimte voor lokale bedrijven

De zone voor bedrijvigheid – fase 2 moet ruimte bieden voor de herlokalisatie van bestaande bedrijven binnen de gemeente en de vestiging van nieuwe lokale bedrijven. Hieronder wordt verstaan bedrijven die een verzorgend karakter hebben ten aanzien van de omgeving en die qua schaal aansluiten bij de gemeente Essen en de onmiddellijke omgeving.

Uitgesloten bestemmingen

- Seveso-inrichtingen;
- autonome kantoorfuncties;
- detailhandel.

Bij de vergunningsaanvraag dient te worden meegedeeld wat de toekomstige bedrijfsactiviteiten zullen zijn en moet gemotiveerd worden waarom de bedrijvigheid niet verenigbaar is met het wonen en waarom deze activiteit dus afgezonderd moet worden in een bedrijvenzone.

5.2.2 Ontwikkelingsvoorwaarden**Toewijzing van percelen**

De toewijzing van percelen gebeurt door de POM Antwerpen in nauw overleg met het College van Burgemeester en Schepenen en/of een instantie die door het college hiertoe aangesteld werd. De toewijzing zal gebeuren in nauw overleg met de kwaliteitskamer die door de gemeente en de POM Antwerpen zal worden opgericht (cf. infra artikel 5.2.4).

Opmaak inrichtingsplan globale fase 2

Voor fase 2 moet een inrichtingsplan worden opgesteld van de gehele bedrijvenzone door de ontwikkelaar. Dit inrichtingsplan wordt opgemaakt voor het geheel van de gronden binnen de afbakening van de aangeduide fase 2, als een totaalconcept.

Het inrichtingsplan geeft een volledig inzicht op de invulling van het gebied. Het dient een gezamenlijke visie te bevatten voor:

- de inpassing in de omgeving;
- hoogtepunten en reliëf;
- de toegankelijkheid van deze gebieden;
- de aansluiting op fase 1;
- ontsluiting;
- bewegwijzering en publiciteit;
- duurzaam materiaalgebruik;
- waterhuishouding;
- (semi-) publieke ruimte;
- parkeerruimte;

Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen die een bepaalde hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op hun terrein aanwezig hebben. Deze inrichtingen vallen onder het toepassingsgebied 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'.

Het inrichtingsplan volgens totaalconcept is een toelichtend document dat de vergunning-verlenende overheid moet toelaten om een duidelijk inzicht te krijgen in de te ontwikkelen bedrijvenzone. Het plan geeft aan op welke wijze de bedrijvenzone als geheel wordt ingericht en hoe de zone zich verhoudt tot bestaande elementen. De kwaliteit van de bedrijvenzone als geheel en als onderdeel van de omgeving dient steeds gewaarborgd te worden.

De bedrijvenzone wordt ingericht in functie van een optimale percelering zodat er geen restpercelen ontstaan. Daarbij gaat aandacht naar een logische milieuhinderpercelering.

- groeninrichting;
- de kwalitatieve inrichting.

Het inrichtingsplan dient zowel grafisch als tekstueel de verantwoording van de potentiële ingrepen en te wijzigen elementen weer te geven. Grafisch dient dit te gebeuren door een plan waarin het voorgestelde programma wordt verduidelijkt.

Het inrichtingsplan bevat een grondplan met aanduiding van verschillende zoneringen voor inplanting van de noodzakelijke elementen voor de uitvoering van het plan of project van de ontwikkelaar (de verkeerscirculatie, groenzones, bijkomende verhardingen, ruimte voor nutsvoorzieningen, ...) en alle andere gegevens die nodig zijn om het ontwerp te beoordelen voor zover dit betrekking heeft op de globale ontwikkeling van de fase 2.

Het grafisch en het tekstueel gedeelte dienen afgetoetst te worden aan de intrinsieke bepalingen van dit RUP. Het plan volgens totaalconcept dient te worden opgemaakt ten laste van de ontwikkelaar.

Opmaak inrichtingsplan per individuele bedrijfssite

Bij aanvraag van een eerste omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van een individuele bedrijfssite dient een inrichtingsplan te worden opgemaakt voor de individuele bedrijfssite wanneer het planvoornemen aspecten bevat die niet staan omschreven in het inrichtingsplan voor de globale zone.

Dit inrichtingsplan mag verwijzen naar het inrichtingsplan van de ontwikkelaar voor de globale zone, betreffende de aspecten die hier reeds zijn omschreven en wordt aangevuld met niet eerder omschreven elementen eigen aan de individuele bedrijfssite.

Het inrichtingsplan geeft een volledig inzicht op de invulling van het individueel bedrijfsperceel en concreet op:

- de inpassing in de omgeving;
- hoogtepunten en reliëf;
- de toegankelijkheid en ontsluiting van de site;
- vormgeving bebouwde en onbebouwde ruimte;
- indien van toepassing: bewegwijzering en publiciteit;
- bebouwing, inplanting en oriëntatie;
- duurzaam materiaalgebruik;
- waterhuishouding;
- parkeerbehoefte en parkeerruimte;
- groeninrichting;
- de kwalitatieve inrichting van de omgeving;

Het inrichtingsplan voor een individuele bedrijfssite is een toelichtend document dat de vergunningverlenende overheid moet toelaten om een duidelijk inzicht te krijgen in het voorgestelde project enerzijds en de relatie met de rest van de bedrijvenzone anderzijds. Het plan geeft aan op welke wijze het project zich verhoudt tot bestaande elementen en/of nog te realiseren ontwikkelingen in de bedrijvenzone waarbinnen het project zich situeert. De kwaliteit van het project als geheel en als onderdeel van de gehele projectzone dient steeds gewaarborgd te worden.

- eventuele fasering.

Het plan bestaat uit een inrichtingsplan en een toelichtende nota. Het inrichtingsplan dient zowel grafisch als tekstueel de verantwoording van de potentiële ingrepen en de te wijzigen elementen weer te geven alsook het voorgestelde programma te verduidelijken.

Minimale vergunningsvereisten

Nieuwe omgevingsvergunningen kunnen slechts verleend worden voor de percelen die hetzij via bestaande openbare wegenis, hetzij via de centrale ontsluiting of dwars aantakende ontsluitingswegen kunnen aansluiten op de openbare wegenis.

Duurzaam/ecologisch en CO2-neutraal bedrijventerrein

In functie van het streven naar een duurzaam/ecologisch en CO2-neutraal bedrijventerrein moeten de principes van het duurzaam ruimtegebruik maximaal worden toegepast.

Niet alleen de gebouwen dienen zoveel mogelijk CO2-neutraal of klimaatneutraal te zijn ook de interne organisatie van het volledige bedrijventerrein moet gebaseerd zijn op het verminderen van impact op de omgeving. Hierbij moet bij nieuwe ontwikkeling in de verschillende zones aan minimaal volgende ruimtelijke voorwaarden worden voldaan:

- de kavelindeling moet op de meest optimale manier worden ontwikkeld opdat er geen restruimtes ontstaan. Het geheel moet rationeel worden verkaveld en voldoende flexibiliteit behouden zodat toekomstige ontwikkelingen en veranderingen mogelijk blijven;
- intensief ruimtegebruik door het schakelen van bebouwing toe te staan, door meerlagige bebouwing mogelijk te maken en door het aandeel groen op de individuele percelen te beperken en te vervangen door waardevolle groenstructuren in en rond het bedrijventerrein;
- het bedrijventerrein zet in op een duurzame mobiliteit door rekening te houden met het STOP-principe:
 - Stappers: het voorzien van veilige wandelpaden en oversteekplaatsen;
 - Trappers: het voorzien van comfortabele en veilige fietspaden en -stallingen;
 - Openbaar vervoer: veilige verbinding naar de openbaarvervoershalte door van het zwaar verkeer gescheiden fiets- en voetpaden;
 - Personenvervoer: mogelijkheden voor deelwagens op eigen perceel.
- locaties voor deelwagens: bedrijven worden aangemoedigd om samen deelwagens te voorzien; bij voorkeur met laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen. Dit dient georganiseerd te worden op de private percelen;

Het duurzaam/ecologisch en CO2-neutraal karakter van het bedrijventerrein zal mee worden bewaakt via de inrichtingsvoorwaarden van de ontwikkelaar. De inrichtingsvoorwaarden worden opgenomen in de overeenkomsten met de bedrijven en zullen steeds worden aangepast aan de meest actuele en toekomstgerichte maatregelen.

POM Antwerpen en de gemeente werken samen aan gedetailleerde inrichtingsvoorwaarden op basis van de RUP-voorschriften. Deze inrichtingsvoorwaarden zullen worden aangepast in functie van strengere regelgeving of ambitie met betrekking tot duurzaamheid, circulariteit, energie-efficiëntie en andere thema's met het oog op de realisatie van een toekomstbestendig en duurzaam bedrijventerrein. Een kwaliteitskamer wordt opgericht die de kandidaturen van de bedrijven beoordeelt en die inspraak heeft in het ontwerp van de gebouwen en de terreininrichting.

- de verhardingen voor ontsluitingen van het bedrijventerrein en intern op de percelen dient te worden geminimaliseerd door het ontwikkelen van zo kort mogelijke logische verbindingen en het maximaal bundelen van bebouwing en ontsluiting;
- binnen het bedrijventerrein kunnen de bedrijven op hun private percelen ruimte voorzien voor de ontwikkeling van winning en gebruik van duurzame energie. De ontwikkeling van deze elementen kan gezamenlijk of per bedrijf worden georganiseerd;
- het gebruik van interne energiestromen waarbij restwarmte of andere bruikbare energieën of afvalstoffen van het ene bedrijf naar het andere worden doorgevoerd en gerecupereerd is toegestaan voor zover dit geen ruimtelijke of functionele belemmering veroorzaakt;
- er moet een collectief hemelwaterbergingssysteem worden ontwikkeld voor alle openbare en toekomstig private delen van het bedrijventerrein door de ontwikkelaar.
- individuele bedrijven dienen daarnaast zelf te voorzien in opvang van hemelwater (infiltratiebekkens, groendak, waterput(ten) in functie van herbruik,...) en dat voor minimaal 10% van de individuele perceelsoppervlakte. Voor zover de activiteiten van het bedrijf het toelaten, moet hierbij maximaal ingezet worden op herbruik; naast vereiste buffering op eigen perceel dienen per individueel perceel de eigenaars een aansluiting te voorzien op het collectieve waterbergings- en infiltratiesysteem.

Hierbij kan een netwerk worden opgezet voor overdracht van hemelwater tussen bedrijven in functie van herbruik van hemelwater;

5.2.3 Inrichting

Terreinbezetting

Minimum 2/3 van de perceelsoppervlakte dient te worden benut voor bedrijfsgebouwen en/of infrastructuur voor buitenactiviteiten.

De percelen mogen maximaal bebouwd worden voor zover de bouwvrije stroken, de vereiste groenaanleg en de parkeervereisten worden gerealiseerd.

Inplanting van gebouwen

De inplanting is vrij. Gekoppelde bebouwing is toegelaten en deze moet voorzien in een harmonieuze aansluiting op de perceelsgrens.

Het overbouwen van de openbare wegen is niet toegelaten.

Om mogelijke visuele overlast naar omwonenden van het plangebied (gehucht Schriek) tot een minimum te beperken worden bedrijven die hoge bedrijfsgebouwen nodig hebben, ingeplant in het midden van de bedrijventoneel of in aansluiting op fase 1 van het bedrijventerrein. Deze bedrijven worden geweerd van de zone die aanleunt bij de bewoning.

Er dient steeds voldoende circulatieruimte op eigen terrein voorzien te worden opdat vrachtverkeer kan manoeuvreren en aantakken aan de laad- en loskades zonder hiermee hinder te veroorzaken op de openbare wegenis.

De voorschriften en richtlijnen met betrekking tot brandveiligheid en de toegankelijkheid voor de hulpdiensten moeten gerespecteerd worden en kunnen grotere afstanden dan hierboven vermeld vereisen.

Typologieën

- de bouwtypologie is vrij te bepalen;
- er dient ingezet te worden op meerlagige bebouwing tenzij de aard van de bedrijvigheid dit niet toelaat.

Dak

De dakvorm is vrij, maar bij gekoppelde bebouwing dient deze identiek te zijn aan het aanpalende gebouw.

Technische installaties moeten maximaal inpandig gerealiseerd worden. Ze worden zoveel mogelijk gegroepeerd zodat er maximaal ruimte gevrijwaard blijft voor een eventuele installatie voor alternatieve energiewinning. In geval van een plat dak zijn de installaties toegelaten op het dak onder volgende voorwaarden:

- waar de technische installaties zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein dienen de installaties architecturaal geïntegreerd te worden met uitzondering van de installaties voor alternatieve energiewinning;
- indien een technische installatie niet inpandig kan worden gerealiseerd dient de installatie van een geluidsarme en -dempende omkasting te worden voorzien;
- de technische installaties worden geplaatst gericht op de bedrijvenszone en niet op het woongebied van Schriek.

Duurzaamheidsnormen voor gebouwen

In functie van het streven naar het ontwikkelen van een ecologisch en duurzaam CO₂-neutraal bedrijventerrein moeten volgende principes worden gehanteerd bij de bouw van nieuwe gebouwen:

- er dient maximaal te worden gestapeld en compact te worden gebouwd om een minimale grondoppervlakte te verharderen;
- de oriëntatie en volumetrie van de gebouwen is erop gericht zoveel mogelijk energiewinsten te boeken;

Een goede oriëntatie en uitgedachte volumetrie kan onnodig energieverbruik (verwarming, koeling) vermijden, alsook de mogelijkheden voor duurzame energie (vb. zonnepanelen) maximaliseren. POM Antwerpen en de gemeente werken samen aan gedetailleerde inrichtingsvoorwaarden op basis van de RUP-voorschriften. Deze inrichtingsvoorwaarden

- de gebouwen worden bij voorkeur opgetrokken in op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning duurzame bouwmaterialen die voldoen aan de normen voor het ontwikkelen van ecologische en CO2-neutrale gebouwen;
- in functie van de waterhuishouding worden platte daken en daken met een dakhelling van minder dan 15° bij voorkeur ingericht als groendaken, tenzij kan worden aangetoond dat er volledig gebruik kan worden gemaakt van het opgevangen hemelwater in het productieproces of watergebruik van het bedrijf of andere bedrijven in de zone of het dak ingericht wordt voor een andere functie, hetzij parkeren, hetzij installaties voor de winning van duurzame energie of dit onmogelijk is omwille van een bedrijfsspecifieke reden;
- gebouwen met een dakhelling groter dan 15° moeten voldoende opvang en buffering van regenwater voor herbruik voorzien.

Achteruitbouwstrook

Voor de perceelszijde die het perceel met de openbare wegnis deelt, dient 1,5 meter voor toekomstige nutsvoorzieningen te worden vrijgelaten. Deze strook wordt ingericht met een groenstrook ingezaaid met inheems kruidenmengsel als bloemenweide of kan in functie van een toerit verhard worden.

Onbebouwde ruimte

De niet-bebouwde oppervlakte kan aangewend worden voor:

- noodzakelijke circulatieruimte en parking;
- andere bedrijfseigen voorzieningen.

Alle niet-verharde delen worden ingericht in functie van groenvoorzieningen met ruimte voor flora en fauna en waterinfiltratie en -buffering.

Toegangen

Ieder afgesplitst perceel dat één of meerdere zijden tot 30 m met de openbare wegnis deelt mag één bedrijfstoegang op de openbare wegnis van maximaal 8 m breedte voorzien. Per extra straatlengte van 30 m kan er maximaal één bijkomende bedrijfstoegang op de openbare wegnis van maximaal 8 m breedte worden voorzien doch beperkt tot een totaal van 2 toeritten per bedrijf en met een maximum van 20% van de voorste perceelsgrens. Hierop kan een afwijking worden toegestaan:

- indien een opsplitsing in meerdere bedrijfstoegangen noodzakelijk is in functie van de scheiding van interne vervoersstromen;

worden aangepast in functie van strengere regelgeving of ambitie met betrekking tot duurzaamheid, circulariteit, energie efficiëntie en andere thema's met het oog op de realisatie van een toekomstbestendig en duurzaam bedrijventerrein. Een kwaliteitskamer wordt opgericht die de kandidaturen van de bedrijven beoordeelt en die inspraak heeft in het ontwerp van de gebouwen en de terreininrichting.

Bij gezamenlijke buffering en vertraagde afvoer of infiltratie moet de capaciteit voldoende worden berekend zodat de maximale bouwvolumes en verharde oppervlaktes kunnen worden opgevangen.

- in functie van een scheiding van fietsers en voetgangers ten opzichte van het gemotoriseerd verkeer om verkeersveiligheidsredenen.

Een rechtstreekse toegang op de Nieuwmoersesteenweg of Schriek is niet toegestaan.

Parkeerbeleid

De parkeerdruk mag niet op het openbaar domein worden afgewend. Parkings mogen worden geclusterd over aanpalende percelen zonder het aantal vereiste parkings te reduceren.

De openbare wegnis mag niet worden aangewend voor (tijdelijk) stilstaande / wachtende voertuigen (i.e. wachtstroken).

Parkeren op het dak – achter een borstwering – en (half)ondergronds is toegelaten omwille van het efficiënt ruimtegebruik.

De bovengrondse parkings voor personenwagens worden groen en waterdoorlatend ingericht.

Er dienen fietsparkeervoorzieningen te worden gerealiseerd voor de werknemers en bezoekers van het bedrijf. De fietsenstalling(en) voor werknemers dienen overdekt/inpandig, afsluitbaar en zo dicht mogelijk tegen de ingang van het bedrijf voorzien te worden.

De parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen moeten uitgerust worden met laadinfrastructuur conform de vigerende wetgeving en afgestemd op het mobiliteitsprofiel van het bedrijf.

Visuele buffering

De visuele buffering rond de verschillende bedrijven moet de landschappelijke integratie van het bedrijventerrein bevorderen. Deze visuele buffering tussen de verschillende bedrijven en naar het openbaar domein toe is uitsluitend vereist in geval de bedrijfsactiviteiten afbreuk doen aan de beeldwaarde van de bedrijvenzone (bv. opslag in open lucht, technische installaties).

De buffering kan gerealiseerd worden in de vorm van een afsluiting in combinatie met groenvoorzieningen, een groenscherm, een groene bufferstrook of een combinatie van de voorgaande elementen. In elk geval dienen de visueel storende activiteiten afgeschermd te worden naar de omgeving toe.

De groenvoorzieningen worden uitgevoerd in streekeigen plantensoorten.

Voor parkeernormering zie artikel 1.8.

De vigerende wetgeving van gemeentelijke, provinciale en gewestelijke niveau met betrekking tot laadinfrastructuur is leidend.

Buitenverhardingen

Verhardingen worden beperkt tot de strikt noodzakelijke verhardingen in functie van de bedrijfsvoering.

Het is verplicht om verharding in waterdoorlatende materialen aan te leggen (toplaag als wel de fundering) tenzij dit vanuit sectorale regelgeving niet is toegestaan en/of de verharding wordt aangewend voor de verwerking van zwaar verkeer en/of dit bedrijfs-/milieutechnisch niet mogelijk is. Waar risico op verontreiniging van bodem of grondwater bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden. Voor verharde buitenruimte met veelvuldig gemotoriseerd verkeer evenals voor parkeerterreinen voor vrachtverkeer dienen koolwaterstof-afscheiders voorzien te worden om de grondwatervervuiling tegen te gaan.

Perceelafsluitingen

Langsheen de voorste perceelsgrenzen moet een haag van max. 1 m hoog in een plantvak min. 1 m breed aangeplant worden. Achter de haag kan een bijkomende open afsluiting voorzien worden van max. 2,00 m hoog.

Langsheen de andere perceelsgrenzen worden volgende afsluitingen toegestaan:

- levende hagen en/of heesters, of een combinatie van levende hagen en heesterbeplantingen met paal-en-draadafsluitingen of spijlenvakwerk, met een maximumhoogte van 3,00 m;
- betonplaten zijn niet toegelaten, tenzij over een hoogte van 0,40 m, gecombineerd met paal-en-draadafsluiting van max. 3,00 m hoogte.

Uitzonderingsmaatregel: Indien er onverenigbaarheid bestaat tussen de afsluiting en de bestemming binnen de afsluiting of bij zones waar om reden van veiligheid andere afsluitingen of hoogtes van hagen nodig zijn, kan door de vergunningverlenende overheid een afwijking worden toegestaan op de bepalingen van dit artikel.

Verlichting

Het plaatsen van verlichting is overal in de bedrijvenzone toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik van de zones.

Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting) dient er rekening gehouden te worden met de aanpalende percelen, de privacy van de omwonenden en de natuurlijke omgeving.

Enkel een zuinig en rationeel gebruik van verlichting met uitsluitend neerwaarts gerichte accentverlichting wordt toegelaten. De verlichting dient maximaal gericht te zijn op de

Er wordt gebruik gemaakt van energiezuinige armaturen en lampen. Verlichting wordt gedempt of volledig uitgeschakeld wanneer er geen actieve bedrijfsvoering is (vb. 's nachts).

bedrijfsgebouwen en het perceelsinwendige. De verlichting moet maximaal worden beperkt in tijd en intensiteit.

Bijzondere bepalingen

Bedrijven die geur- of geluidshinder naar de omgeving kunnen veroorzaken worden maximaal tegen fase 1 of centraal in fase 2 ingepland.

Hinderbronnen afkomstig van installaties binnen de individuele bedrijfssite (gebouw of buitenruimte) worden niet georiënteerd naar naburige woonpercelen.

Het laden en lossen dient verplicht te gebeuren op de eigen terreinen en niet op het openbaar domein.

Reliëfwijzigingen zijn toegelaten als deze beperkt worden tot wat nodig is voor het realiseren van de bestemming en/of het functioneren van de bedrijfsactiviteiten. Ook zijn reliëfwijzigingen toegestaan in functie van voorzieningen voor waterberging en -beheersing.

Publiciteit is enkel toegestaan in de gebieden waar bebouwing is toegelaten. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels.

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

De oprichting van een bedrijvencentrum of een bedrijfsverzamelgebouw met verschillende units is niet toegestaan in fase 2.

In functie van een goede percelering wordt de uitbreiding van bedrijven over de grens van fase 1 naar fase 2 toegelaten. Voor KMO-units is er evenwel slechts een beperkte uitbreiding van fase 1 naar fase 2 toelaatbaar, m.n. de strikt noodzakelijke oppervlakte die nodig is in functie van een optimale percelering en ontwikkeling. De bestemming dient bovendien steeds in overeenstemming te zijn met de voorwaarden van de bestemmingszone.

Afwijkingen

Om bedrijfsspecifieke redenen kunnen afwijkingen op de inrichtingsvoorschriften worden toegelaten mits een uitgebreide motivatie omtrent de noodzaak voor de bedrijfsvoering van de afwijking toe te voegen bij de omgevingsvergunningsaanvraag.

In fase 1 werden delen van percelen niet benut, om de toekomstige aansluiting met fase 2 optimaal te kunnen in richten. Deze delen kunnen ook benut worden voor bedrijven, andere dan deze in fase 1. Voor de KMO-units is een beperkte uitbreiding van fase 1 naar fase 2 toelaatbaar doch beperkt tot de strikt noodzakelijke oppervlakte die nodig is in functie van een optimale percelering en ontwikkeling. Dit met het oog op het maken van een goede aansluiting tussen fase 1 en fase 2 en voor de realisatie van een optimale invulling van de percelen binnen een individuele bedrijfssite en om restzones te vermijden.

5.2.4 Beheer

De groenaanleg op perceelsniveau heeft een esthetische functie en moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op het voltooiën van de bouwwerken.

Het beheer van de bedrijvenzone behoort tot de verantwoordelijkheid van de desbetreffende eigenaar(s), al dan niet via een gezamenlijk beheer in een Park Management Vereniging

De gemeente zal samen met de POM Antwerpen een kwaliteitskamer oprichten. Deze kwaliteitskamer zal elke kandidatuur beoordelen en mee waken over de realisatie en invulling van een duurzaam en klimaatneutraal bedrijventerrein. Deze kwaliteitskamer heeft inspraak in het ontwerp van de gebouwen en de terreininrichting. Elke kandidatuur zal worden voorgelegd aan deze kwaliteitskamer alvorens gronden aan een bedrijf toe te wijzen.