



**RUP Puurse Bandentrale**  
Stedenbouwkundige voorschriften  
Puurs-Sint-Amands

**Antea Group**

Understanding today.  
Improving tomorrow.



# Colofon

## Opdracht

RUP "Puurse Bandencentrale"

## Opdrachtgever

Gemeente Puurs – Sint-Amands  
Hoogstraat 29  
2870 Puurs-Sint-Amands

## Opdrachthouder

Antea Belgium nv  
Roderveldlaan 1  
2600 Antwerpen  
T: +32(0)3 221 55 00  
www.anteagroup.be  
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

## Identificatienummer

4581583030\_SV\_PV

## Projectmedewerkers

Eline Mulkens, Erkend Ruimtelijk Planner

Pim Caris, Adviseur Ruimtelijke planning – grafisch ontwerp

Koen Janssens, Erkend ruimtelijk planner

## Datum

November 2020

## Auteur

## Status/ revisie

ORUP DV

## Vrijgave

Eline Mulkens



Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting  
van 23 november 2020

Op bevel,  
Algemeen directeur,



Raoul Paridaens

De Voorzitter



Els Goedgezelschap

# Inhoudsopgave

		Blz
<b>0</b>	<b>Algemene voorschriften</b>	<b>1</b>
0.1	Voorschriften	1
0.2	Schaal en maatvoering	1
0.3	Bestaande gebouwen en constructies	1
0.4	Waterhuishouding	1
0.5	Begripsomschrijving	2
<b>1</b>	<b>Zone voor lokale bedrijvigheid</b>	<b>4</b>
1.1	Bestemming	4
	<i>Bestemmingscategorie: bedrijvigheid</i>	4
1.2	Inrichting	5
<b>2</b>	<b>Zone voor groenbuffer</b>	<b>8</b>
2.1	Bestemming	8
	<i>Bestemmingscategorie: bedrijvigheid</i>	8
2.2	Inrichting	8
<b>3</b>	<b>Zone voor gemengd openruimtegebied</b>	<b>9</b>
3.1	Bestemming	9
	<i>Bestemmingscategorie: overig groen</i>	9
3.2	Inrichting	9
<b>4</b>	<b>Ontsluitingsweg (indicatieve aanduiding) - overdruk</b>	<b>10</b>
4.1	Bestemming	10
	<i>Bestemmingscategorie: n.v.t. (overdruk)</i>	10
4.2	Inrichting	10

## 0 Algemene voorschriften

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><b>0.1 Voorschriften</b></p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>	
<p><b>0.2 Schaal en maatvoering</b></p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van GRB ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. De eventuele op het plan expliciet weergegeven maten zijn bindend</p>	
<p><b>0.3 Bestaande gebouwen en constructies</b></p> <p>Aan de bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die al of niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaande vergunde volume. Uitbreiding van het bestaande vergunde volume is toegelaten voor zover de nieuwe volumes beantwoorden aan de inrichtings- en beheersvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>Bij herbouw moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de inrichtingsvoorschriften voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>	
<p><b>0.4 Waterhuishouding</b></p> <p>Elke vergunningsaanvraag moet aantonen dat het project de nodige maatregelen omvat om de potentiële invloed van het project op het waterbergend vermogen te beperken en te voorkomen.</p>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er moet voldaan worden aan de vigerende regelgeving m.b.t. het hergebruik, de infiltratie en de buffering van hemelwater, de lozing en zuivering van afvalwater, en de aansluiting op de riolering.</li> <li>- De optimalisatie van de waterhuishouding voor het plangebied wordt nagestreefd. de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven in de vergunningsaanvraag: retentie, infiltratie, groendaken, beplanting,...;</li> <li>- De inrichting van hemelwater-voorzieningen is toegestaan in alle bestemmingszones.</li> </ul> <p>Bijkomend moeten bestaande waterlopen behouden worden in kader van hun functie van het bergen en afvoeren van oppervlaktewater. Voor de inrichting van de waterlopen worden principes van natuurtechnische milieubouw gehanteerd.</p> <p>Het is toegelaten om maximaal één overbruggingen of overwelvingen over de waterloop (per waterloop) binnen het plangebied toegelaten in functie van ontsluiting en toegankelijkheid, op voorwaarde dat de watervoerende functie van de waterloop hierdoor niet wordt belemmerd en mits machtiging van de waterloopbeheerder. De overbruggingen of overwelvingen worden uitgevoerd in een sobere en geïntegreerde architectuur, afgestemd op het landelijke karakter van de omgeving.</p>	<p>Bij aanleg van hemelwaterretentiesystemen in Art. Zone voor groenbuffer mag de visueel bufferende werking van de groenbuffer evenwel niet in het gedrang worden gebracht. Hemelwaterretentiesystemen mogen ook in Art. 1 of Art. 3 worden voorzien.</p>
<p><b>0.5 Begripsomschrijving</b></p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid van de voorschriften is hierbij volgende verklarende begrippenlijst toegevoegd:</p> <p><b>Bebouwingspercentage:</b> (terreinbezetting) de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één zone ten aanzien van de oppervlakte van de zone</p> <p><b>Bestemming:</b> een doeleinde van ruimtegebruik gedetailleerd tot op het niveau van een zone, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften.</p> <p><b>Bouwhoogte:</b> de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok.</p> <p><b>Gebouw:</b> elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.</p>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><b>Hoofdgebouw:</b> het gebouw dat door zijn constructie, afmetingen of gebruik als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.</p> <p><b>Kroonlijst:</b> het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak. Hoogste dakrand in geval van plat dak.</p> <p><b>Kroonlijsthoogte:</b> hoogte van het snijpunt van het verticale gevelvlak op de bouwlijn en het schuine dakvlak. Hoogte van de hoogste dakrand in geval van plat dak.</p> <p><b>Nevenbestemming:</b> een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming en daardoor steeds minder dan de helft van de hoofdbestemming bedraagt.</p> <p><b>Nok / Nokhoogte:</b> de hoogte van het hoogste gedeelte (van een hellend dak) van een gebouw.</p> <p><b>Rooilijn:</b> de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen</p> <p><b>Vergunde constructie:</b> een constructie waarvan de kenmerken en functies overeenstemmen met de omgevingsvergunning(en) die ervoor zijn afgeleverd.</p> <p><b>Verhardingen:</b> Alle bodembedekkingsmaterialen en –behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken.</p> <p><b>Verkrot:</b> woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.</p> <p><b>Zone:</b> het op het plan omliggend en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</p>	

# 1 Zone voor lokale bedrijvigheid

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><b>1.1 Bestemming</b></p> <p><b>Bestemmingscategorie: bedrijvigheid</b></p> <p><b>Hoofdactiviteit</b></p> <p>De gronden van Art.1 zijn bestemd voor lokale bedrijven of KMO met één of meerdere van volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- productie, herstel, opslag, bewerking of verwerking van goederen;</li> <li>- ambachtelijk bedrijf;</li> <li>- carrosseriebedrijf;</li> <li>- garage;</li> <li>- landbouwbedrijf.</li> </ul> <p>De aard van de bedrijvigheid mag nooit leiden tot het overschrijden van de ruimtelijke draagkracht. De schaal van de bedrijven mag de aard van de lokale bedrijvigheid niet overtreffen.</p> <p>Verder zijn alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, inrichting en beheer waterloop infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) toegelaten, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving. <i>Zie ook 0 Algemene voorschriften.</i> Verder is ook de aanleg van een groenzone steeds toegelaten voor de zones die niet gebruikt worden voor bedrijvigheid.</p> <p><b>Nevenactiviteit</b></p> <p>Volgende complementaire activiteiten ondergeschikt aan de hoofdactiviteiten zijn toegelaten:</p>	<p>Lokaal bedrijf: een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving (schaal van de kern, schaal van het stedelijke gebied, ...) en beperkt is in omvang en waarbij de werkzaamheden gericht zijn om de nabije omgeving.</p> <p>De ruimtelijke draagkracht wordt minstens bepaald door dat moet voldaan aan de inrichtings voorschriften en aan onderstaande:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de aard van de activiteit heeft geen significante milieu-impact (bv. geluid) op de directe omgeving.</li> <li>• de activiteit heeft geen significante verkeersimpact</li> <li>• schaalniveau</li> </ul>



Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- administratieve ruimten, kantoorruimte, cafetaria en/of kantine en sociale inrichtingen voor de werknemers, handelsruimten en/of toonzalen voor zover deze gekoppeld zijn aan bedrijvigheid en voor wat betreft de vloeroppervlakte ondergeschikt zijn aan de bedrijfsactiviteit.</li> <li>- het inrichten van één enkele woonegelegenheid voor bedrijfsleider, conciërge of bewakingspersoneel per bedrijfsvestiging, Deze nevenbestemming moet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming inzake oppervlakte. De bedrijfswoning moet opgericht worden in aansluiting met het woonlint langs de Dendermondsesteenweg en kan niet in tweede bouwlijn opgericht worden. De bedrijfswoning kan afzonderlijk van de bedrijfsgebouwen opgericht worden. Het maximaal toegelaten volume van deze woning bedraagt 1.000m<sup>3</sup>.</li> </ul> <p><b><u>Niet toegelaten activiteiten</u></b> De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwerking en bewerking van mest of slib.</li> <li>- Personeelsintensieve activiteiten zoals autonome kantoren, dienstverlening en congresfaciliteiten.</li> <li>- De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (Seveso-inrichtingen).</li> <li>- Sterk verkeersgenererende (kern)activiteiten zoals handel, logistiek, congresfaciliteiten en leisure.</li> </ul> <p><b>1.2 Inrichting</b></p> <p>Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal worden beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, rekening houdend met onder meer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuinig en compact ruimtegebruik,       <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen wordt nagestreefd.</li> </ul> </li> </ul>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Het bouwen van nieuwe gebouwen op een compacte manier.</li> <li>○ Het vermijden van onbenutte restructies.</li> <li>• Integraal waterbeheer: (zie eveneens §0 Algemene voorschriften) de optimalisatie van de waterhuishouding voor het gebied wordt nagestreefd: de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven: retentie, infiltratie, groendaken, beplanting.</li> <li>• Materiaalgebruik en bodemverzet:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Het ter plekke houden, gebruiken of herbruiken van materie en materialen.</li> <li>○ Het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen.</li> </ul> </li> <li>• Het bedrijf moet in de opvang van de eigen parkeerbehoefte voor wagens en vrachtwagens voorzien op de eigen bedrijfskavel. Het is niet toegelaten bijkomende parkeergelegenheden te voorzien op het openbaar domein. Hiertoe moet de aanvraag tot omgevingsvergunning aantonen dat de nodige parkeerplaatsen voorzien worden om in de opvang van de dagelijkse parkeerbehoefte van de activiteiten te voorzien.</li> <li>• Laden en lossen gebeurt verplicht op de eigen bedrijfskavels en niet op het openbaar domein.</li> </ul> <p><b>1.2.1 Inrichtingsvoorschriften gebouwen</b></p> <p>Bebouwingspercentrage: maximaal 40% van de oppervlakte van deze zone mag bebouwd worden.</p> <p>Er wordt een onderscheid gemaakt tussen bebouwing die opgericht wordt in eerste bouwlijn en zichtbaar is vanaf het straatbeeld, namelijk bouwblok in aansluiting met huidig woonlint en de gebouwen die visueel gescheiden worden van de omgeving door de Zone voor groenbuffer(Art.2).</p> <p><b><u>Bebouwing in eerste bouwlijn (direct zichtbare bebouwing)</u></b></p> <p>Het is essentieel om bij toevoegingen of wijzigingen aan bestaande gebouwen of bij nieuwbouw voor de gebouwen opgericht in eerste bouwlijn steeds de ruimere context van de werken te bekijken en de voorgestelde werken uit te voeren “in harmonie met de omgeving”. Dit moet worden aangetoond in de vergunningsaanvraag. Bij de beoordeling hiervan worden minstens de volgende criteria afgewogen:</p>	<p><i>De bebouwing mag de woonband niet verbreken. De woning beëindigt de woonband en heeft een visueel bufferende werking door het verhullen van de bedrijfsactiviteit.</i></p> <p><i>Met “harmonie met de omgeving” wordt bedoeld het samengaan van het gebouw met zijn omgeving. Het is wenselijk om de schaal en de geleiding van de bestaande bebouwing te volgen. Hiermee wordt niet bedoeld dat alle</i></p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er moet worden gewaakt over een verantwoorde architecturale integratie met de omgeving, zodat een esthetisch straatbeeld wordt verzekerd. De voorziene gebouwgeleding moet zich inpassen in de overwegende/nagestreefde gebouwgeleding in de rest van woonlint.</li> <li>• Een kwalitatieve relatie met het openbaar domein wordt nagestreefd.</li> <li>• De bedrijfswoning moet gerealiseerd worden in dit bouwblok. De bedrijfswoning moet herkenbaar zijn als woning en moet naar morfologie, karakter en verschijningsvorm in harmonie zijn met de naastgelegen woningen.</li> <li>• In dit bouwblok zijn enkel volgende functies toegelaten: bedrijfswoning, administratieve ruimten, kantoorruimte en sociale inrichtingen voor de werknemers.</li> </ul> <p>Bij herbouw en nieuwbouw moet de bebouwing in eerste bouwlijn steeds voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een minimale afstand van 8m tot de rooilijn en maximaal 10m.</li> <li>• De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,5m. De maximale nokhoogte bedraagt 8m.</li> <li>• De bebouwing moet maximaal aansluiten bij het bestaande woonlint gelegen ten oosten van de bebouwing. De bebouwing mag daarom maar uitbreiden met 3m naar het westen ten aanzien van de bestaande vergunde bebouwing zoals bij de voorlopige vaststelling van voorlopig RUP.</li> <li>• De dakhelling is af te stemmen op naastgelegen woningen.</li> </ul> <p><b><u>Overige bebouwing</u></b></p> <p>Bij herbouw en nieuwbouw moet de bebouwing steeds voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,5m.</li> <li>• Het dak kan enkel worden ingericht als plat dak.</li> </ul> <p><b>1.2.2 Inrichtingsvoorschriften onbebouwde zone</b></p> <p>Niet-functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. De parkeerplaatsen voor het personeel moeten aangelegd worden in waterdoorlatende materialen. Zones die niet in gebruik zijn voor de bedrijfsactiviteiten moeten als groenruimte worden ingericht met een mix van hoog- en laagstammig streekeigen bomen, struiken en heesters. Minimaal 10% van deze zone moet worden ingericht als een onverharde groene zone.</p>	<p><i>uiterlijke kenmerken zomaar gekopieerd moeten worden. Het gebouw moet dus niet uniform of eenvormig zijn met zijn omgeving maar wel een bewuste relatie aangaan met zijn omgeving.</i></p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Het gebied binnen deze bestemmingszone tussen de openbare weg en de eerste bouwlijn moet na de verplaatsing van de inrit heringericht worden als groene ruimte, waarbij enkel onverharde of halfverharde paden in functie van de ontsluiting van de langzaam verkeer is toegelaten.</p>	

## 2 Zone voor groenbuffer

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><b>2.1 Bestemming</b></p> <p><b><i>Bestemmingscategorie: bedrijvigheid</i></b></p> <p>De gronden zijn bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van een landschapsbuffer bestaande uit hoog- en/of laagstammig streekeigen vegetatie met als doel een visuele afscherming, landschappelijke inpassing, afstand t.a.v. de omgeving.</p> <p><b>2.2 Inrichting</b></p> <p>Een aanvraag tot omgevingsvergunning die betrekking heeft op herbouw, nieuwbouw en/of uitbreiding binnen Art.1, kan slechts worden verleend voor zover deze aantoont dat de zone Art.2 'Bufferzone' reeds gerealiseerd werd.</p> <p>Deze zone moet integraal worden ingericht met een dense visueel afscheidende vegetatie. De gronden worden beplant met inheemse of streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting voor de volledige lengte en breedte zodanig dat een dichte beplanting ontstaat en moet als dusdanig gehandhaafd. De aanplanting moet bestaan uit een evenwichtige mix van hoogstammige bomen, ondergroei en schermbeplanting. De</p>	<p><i>Deze zone scheidt de bedrijfsgebouwen van het open landbouwgebied en naastgelegen tuinzones.</i></p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
vegetatiesoorten moeten zodanig gekozen worden dat de groenbuffer op termijn een hoogte van minstens 4m kan bereiken.	

### 3 Zone voor gemengd openruimtegebied

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><b>3.1 Bestemming</b></p> <p><b>Bestemmingscategorie: overig groen</b></p> <p>Deze zone is bestemd als gemengd openruimtegebied met als doel een landschappelijke overgang te bieden tussen het naastliggend bedrijventerrein en de aanpalende open-ruimte-gebieden. In deze zone zijn ook alle werken en inrichting in kader van hemelwaterbeheer toegelaten. De hoofdfunctie is de aanplanting van streekeigen vegetatie i.f.v. een landschappelijke overgang van het bedrijventerrein naar de omgeving en een visuele buffering van het bedrijventerrein. Landbouwgebruik is toegestaan als nevenbestemming in functie van het beheer van het landschap, enkel onder de vorm van beweiding en voor zover de visueel bufferende werking van deze zone niet in het gedrang komt</p> <p><b>3.2 Inrichting</b></p> <p>Maximaal één toegang voor gemotoriseerd verkeer in functie van de activiteiten in Art.1. is toegelaten.</p>	<p><i>Gezien de aanzienlijke breedte van de buffer moet deze niet over de volledige oppervlakte beplanting worden met hoogstambomen en heesters om een visueel bufferend effect te bereiken. Een afwisseling met lagere begroeiing is mogelijk, voor zover de visueel bufferende werking van de groenbuffer niet in het gedrang wordt gebracht</i></p>

## 4 Ontsluitingsweg (indicatieve aanduiding) - overdruk

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><b>4.1 Bestemming</b></p> <p><b><i>Bestemmingscategorie: n.v.t. (overdruk)</i></b></p> <p>De aanduiding is indicatief in de zin dat de locatie kan opschuiven ten opzichte van de aanduiding op het grafisch plan over een afstand van 30m, indien dit ruimtelijk verantwoord is. Het indicatief tracé op het grafisch plan is richtinggevend, doch de realisatie van het tracé is verplicht. Deze gronden zijn bestemd voor wegen met een ontsluitingsfunctie van de 'Zone voor lokale bedrijvigheid (Art.1).</p> <p><b>4.2 Inrichting</b></p> <p>De ontsluitingsweg moet voldoen aan volgende inrichtingsvoorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De toegangsweg is maximaal 7m breed.</li> <li>• De keuze voor het verharderen van de rijweg is vrij, een gesloten verharding is toegestaan.</li> <li>• Maximaal één rechtstreekse ontsluiting naar de gewestweg is toegelaten vanuit de bestemmingszone Art. Zone voor lokale bedrijvigheid.</li> </ul>	

© Antea Group 2020

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.