



Ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Genzyme - site Technologiezone" te Geel van de provincie Antwerpen

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK,
RUIMTELIJKE ORDENING EN SPORT

Gelet op Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.2 §1, 6° en 2.2.11;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2010 tot definitieve vaststelling van een gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van 17 december 1997, 19 maart 2004 en 25 februari 2011;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende de vaststelling van een gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, 4 december 2009, 6 juli 2010, 7 juli 2010 en 24 september 2010;

Gelet op het koninklijk besluit van houdende vaststelling van het gewestplan Herentals-Mol en latere wijzigingen;

Gelet op het ministerieel besluit van 10 juli 2001 houdende goedkeuring van het ruimtelijk provinciaal structuurplan van de provincie Antwerpen; gelet op het ministerieel besluit van 4 mei 2011 houdende goedkeuring van de partiële herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen;

Gelet op het ministerieel besluit van 1 maart 2002 houdende de goedkeuring van het bijzonder plan van aanleg "Technologiezone" van de stad Geel;

Gelet op de beslissing van de deputatie van het provinciebestuur van Antwerpen van 26 augustus 2010 houdende afgifte van een positief planologisch attest aan het bedrijf Genzyme Flanders BVBA te Geel;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 27/10/2011 tot voorlopige vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Genzyme - site Technologiezone' te Geel;

Gelet op het ministerieel besluit van 8 februari 2012 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Genzyme - site Technologiezone' te Geel;

Gelet op het besluit van de provincieraad van de provincie Antwerpen van 28/06/2012 tot definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Genzyme - site Technologiezone' te Geel;

Gelet op het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening kleinstedelijk gebied Geel – Afbakeningslijn" dat definitief werd vastgesteld bij provincieraadsbesluit van de provincie Antwerpen van 14 december 2011 en geacht wordt te zijn goedgekeurd in toepassing van art.2.2.11§3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening;

Overwegende dat de deputatie besloten heeft het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van 12/12/2011 tot en met 09/02/2012 aan een openbaar onderzoek te onderwerpen; dat tijdens het openbaar onderzoek drie ontvankelijke adviezen en twee ontvankelijke bezwaren werden ingediend;

Overwegende dat de PROCORO deze adviezen en bezwaren heeft behandeld in zitting van 26 maart 2012 en op basis daarvan een aantal beperkte aanpassingen heeft voorgesteld die na bevestiging door de deputatie doorgevoerd werden;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Genzyme" wordt opgesteld in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA); dat het kleinstedelijk gebied Geel volgens het RSPA met name deel uitmaakt van de deelruimte Kempische as waar verdichting binnen de kleinstedelijke gebieden een doelstelling is; dat overeenkomstig het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening kleinstedelijk gebied Geel – Afbakeningslijn" het plangebied integraal gelegen is binnen het stedelijk gebied; dat de uitbreiding van een bovenlokaal bedrijf op een bestaand, goed bereikbaar bedrijventerrein verenigbaar is met de opties voor het stedelijk gebied;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Genzyme" eveneens verenigbaar is met de beleidsprincipes uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV); dat elk stedelijk gebied immers een economisch knooppunt vormt en dat de mogelijkheden voor bedrijvigheid en hun ontwikkeling er worden onderkend met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied; dat de uitbreidingsbehoefte van het bedrijf Genzyme een verdichting en op die manier versterking van het bedrijventerrein en het stedelijk gebied betekent; dat de concentratie van productie-, kantoor-, ict- en onderzoeksactiviteiten in een bestaande, goed bereikbare bedrijventone in het stedelijk gebied verenigbaar is met de principes uit het RSV;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Genzyme" te Geel in overeenstemming is met het planologisch attest dat door de deputatie werd afgeleverd aan het bedrijf Genzyme Flanders;

Overwegende dat voldaan is aan de verplichtingen inzake de planmilieueffectrapport, passende beoordeling, ruimtelijk veiligheidsrapport en andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;

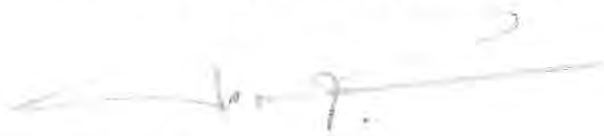
Overwegende dat artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid een watertoets vereist voor ruimtelijke uitvoeringsplannen; dat de toelichtingnota bij dit ruimtelijk uitvoeringsplan elementen van een watertoets bevat; dat hieruit kan worden besloten dat het plan verenigbaar is met het watersysteem en geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding;

BESLUIT:

Enig artikel. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Genzyme" te Geel wordt goedgekeurd.

Brussel, 27 SEP. 2012

De Vlaamse Minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport


Philippe MUYTERS


VOORZITTELIJDE
DAVID DE WEEERT

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan



PRUP Genzyme te Geel

Grafisch plan

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 28 juni 2012

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

L. Neefs

Ruimtelijke planner:
Jeroen Bastiaens

Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE
ANTWERPEN

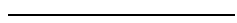
LEGENDE



Bebouwing



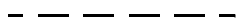
Bebouwing in opbouw



Perceelsgrens



Grens RUP



Zonegrens

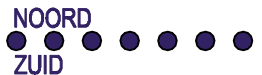
Gebiedscategorie: BEDRIJVIGHEID



Art.1: Technologiezone



Interne circulatie en ontsluiting (overdruk + indicatief)



Differentiatie bebouwing (overdruk)



Art.3: Buffer



Art.4: Voortuin



Art.5: Voortuin / openbare weg



Fietspad (overdruk + indicatief)



Toegang technologiezone (overdruk)



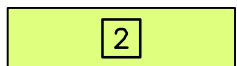
Art.6: Park

Gebiedscategorie: OVERIG GROEN



Art.7: Waterloop

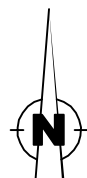
Gebiedscategorie: LIJNINFRASTRUCTUUR



Art.2: Buffer R14



Art.8: Fietspad



provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan



PRUP Genzyme te Geel

Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 28 juni 2012

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

L. Neefs

Ruimtelijke planner:
Jeroen Bastiaens

Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE
ANTWERPEN

Colofon



Opdrachtgever:
Dienst Ruimtelijke Planning
Provincie Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22
2000 Antwerpen
tel.: 03 240 66 23
fax: 03 240 66 79
drp@admin.provant.be

contactpersoon:
Ans Van Loo
ans.vanloo@admin.provant.be

Dossiernummer: ROPR/10-66

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

contactpersoon:
Raissa Bratkowski
raissa.bratkowski@grontmij.be

Projectteam:
Raissa Bratkowski
Sigrid van de Noort

Projectnummer: 304117

Inhoud

1.	Algemene bepalingen	5
1.1.	Begripsomschrijving	5
1.2.	Algemeen geldende voorschriften.....	5
2.	Specifieke voorschriften.....	8

1. Algemene bepalingen

1.1. Begripsomschrijving

Begrip	begripsomschrijving
Bestemming	Doeleinde van ruimtegebruik dat, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. Mogelijk te detailleren in één of meerdere hoofdbestemming(en) en één of meerdere nevenbestemming(en) waarbij laatstgenoemde(n) ondergeschikt is of zijn aan eerstgenoemde(n).
Constructie	Een vaste inrichting andere dan gebouwen en verhardingen, al dan niet bestaand uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen ook al kan het goed uit elkaar worden genomen, verplaatst worden of is het goed volledig ondergronds.
Maaiveld	Bovenkant van het terrein.
streekeigen plantensoort	Streekeigen soorten zijn soorten die typerend zijn voor de streek en bijgevolg landschappelijk bepalend.
Perceel	Een kadastraal bekend, aaneengesloten stuk grond, toebehorend aan één of een groep eigenaars.
Rooilijn	Grenslijn tussen het openbaar domein en aangrenzende percelen.
hoogtechnologische activiteiten	onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten en (technologische) productie en dienstverlening. De bedrijven en gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen die dergelijke activiteiten organiseren worden getypeerd door (bedrijfs)gebouwen die de vorm en/of inrichting van een kantoor hebben maar een functie en/of hoofdactiviteit die niet gericht is op hoofdzakelijk administratieve en personeelsintensieve dienstverlening.

1.2. Algemeen geldende voorschriften

1.2.1. WATER

Werken, handelingen en/of wijzigingen mogen geen negatieve invloed hebben op de waterhuishouding en/of op het waterbergend vermogen van het gebied. Bijkomende verharding dient dan ook tot het strikt noodzakelijke te worden beperkt en de lozing van hemelwater vanuit de site in de Laarloop mag de draagkracht van deze waterloop niet overschrijden.

Prioriteit moet uitgaan naar gebruik van hemelwater eventueel gecombineerd met infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Alle zones binnen de plangrens komen in aanmerking voor ingrepen ten voordele van de waterhuishouding voor zover de inrichtingsvoorschriften worden gerespecteerd.

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater is verplicht. Aansluiting op de riolering voor afvoer van hemelwater is niet toegestaan. Afvalwaters worden in de afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning kunnen er bijkomende voorwaarden worden opgelegd in functie van de waterhuishouding binnen het gebied.

1.2.2. ALGEMENE INRICHTING

Bij vergunningsaanvragen voor verkaveling, het bouwen, uitbreiden of herbouwen van één of meerdere gebouwen en de aanleg van wegen paden en andere infrastructuur, moet een motivering gevoegd worden. Deze motivering moet de nodige informatie verschaffen aan de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De motivering geeft aan hoe het voorgenomen project de krachtlijnen van dit RUP vertaalt en hoe het zich verhoudt tegenover en wat al gerealiseerd is en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Specifiek geeft de motivering zicht op dichtheid, volumes en typologieën, oriëntatie, bezonning en privacy-aspecten, de inrichting van onbebouwde ruimte, toegangen, circulatie en parkeren en de overgangen tussen publiek domein en privaat domein.

Ook geeft de motivering de verkeersproductie en verkeersattractie van het betreffend project weer zodoende het project getoetst kan worden aan de actuele mobiliteitssituatie en dient het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen te worden gemotiveerd. Activiteiten kunnen pas vergund worden mits een gunstige beoordeling inzake mobiliteit, waarbij mobiliteitsprofiel en bereikbaarheidsprofiel op elkaar afgestemd zijn.

Elke vergunningsaanvraag wordt beoordeeld op de toename van de verkeersdynamiek als gevolg van de voorziene activiteiten. In functie van een gunstige beoordeling op vlak van mobiliteit moet het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel.

De inrichting van het terrein moet afgestemd worden op alternatieve vervoersvormen.

1.2.3. ONTSLUITING, TOEGANKELIJKHEID EN VEILIGHEID

Er is geen rechtstreekse ontsluiting van de technologiezone via de R14 toegestaan.

Ook via Eikevelden en Borgstad is geen ontsluiting van de technologiezone voor gemotoriseerd verkeer toegelaten. Ontsluiting voor langzaam verkeer en gebruik als noodweg voor hulpdiensten mag wel.

In noodgevallen of bij wegwerkzaamheden waardoor de ontsluiting van het gebied via de Cipalstraat wordt gehinderd, mag het gebied als tijdelijke maatregel wel via Winkelom ontsloten worden.

De inplanting van de gebouwen en de inrichting van de niet-bebouwde delen moet op een zodanige manier gebeuren dat hulpdiensten ten allen tijde de gebouwen vlot kunnen bereiken.

Onverminderd de van toepassing zijnde wetgeving geldt:

- De wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet vergunningsplichtige ingrepen.
- Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. Voor (delen van) gebouwen die niet in aanmerking komen om personeel met een beperking tewerk te stellen, kan een afwijking van deze verplichting gevraagd worden.

1.2.4. RECLAME EN VERLICHTING

Reclame is enkel toegestaan in de 'Technologiezone' (art 1). Reclame moet beperkt blijven tot één paneel of gelijkaardige voorziening van maximum 5 m² en/of een opschrift op de gebouwen of de toegestane afscheidingen. Lichtreclame wordt enkel toegelaten indien deze niet leidt tot lichtvervuiling of verstoring.

Verlichting noodzakelijk voor veiligheid en de bedrijfsvoering is toegestaan. De nodige maatregelen dienen te worden genomen om lichtvervuiling te vermijden.


1.2.5. WERKEN VAN ALGEMEEN BELANG

Alle zones binnen de plangrens komen in aanmerking voor de aanleg van nutsleidingen en/of noodzakelijke infrastructuurwerken van algemeen belang.

1.2.6. BESTAANDE VERGUNDE OF VERGUND GEACHTE GEBOUWEN

Aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die niet voldoen aan de voorschriften mogen onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd evenals verbouwings- en/of renovatiewerken. In geval van nieuwbouw gelden de stedenbouwkundige voorschriften zoals bepaald in dit RUP.

2. Specifieke voorschriften

Ruimtelijke opties	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze zone is integraal bestemd voor hoogtechnologische bedrijvigheid en complementaire activiteiten. Niet-toegelaten functies zijn ondermeer kleinhandel, residentieel wonen en autonome kantoren.</p> <p>Onder openbare groene ruimten wordt verstaan: graspartijen, bermen, groenvoorziening, ... Voorbeelden van openbare uitrustingen zijn vuilnisbakken, zitbanken, openbare (sfeer)verlichting, fietsenstallingen en ander straatmeubilair. Voorbeelden van openbare nutsvoorzieningen zijn technische elektriciteitscabines, verdeelkasten, constructies m.b.t. de waterhuishouding e.d. Voorbeelden van hernieuwbare duurzame energie zijn zonne-energie, windenergie etc. Het dient hier bijkomend benadrukt te worden dat dergelijke installaties enkel toegestaan zijn mits deze geen negatieve invloed hebben op de hoofdbestemming en mits ze beantwoorden aan de principes van de goede ruimtelijke ordening (schaal, inplanting, impact op landschap, ...).</p>	<p>Art. 1 Technologiezone</p>  <p>Art.1.1 Bestemming</p> <p>Art.1.1.1 Hoofdbestemming Deze zone is bestemd voor hoogtechnologische bedrijvigheid, openbaren nuts- en gemeenschapsvoorzieningen gerelateerd aan hoogtechnologische activiteiten en complementaire activiteiten (zoals parkeerfaciliteiten, kantoren en opleidingsruimten) die voor de omgeving geen abnormale hinder veroorzaken en niet geïsoleerd moeten worden in een daartoe geëigende zone. De beoordeling van het milieuhinderend karakter dient te gebeuren op basis van de geldende milieuwetgeving. Bovenstaande is limitatief. Activiteiten die onderhevig zijn aan veiligheidsrapportage worden uitgesloten.</p> <p>Art.1.1.2 Nevenbestemming In deze zone is de oprichting van één bedrijfswoning per gevestigd bedrijf of gevestigde organisatie (in functie van de bedrijfsvoering en/of veiligheid) toegestaan met een maximum van één bedrijfswoning per gebouw. Volgende aan de hoofdbestemming verwante inrichtingen en voorzieningen zijn toegestaan voor zover ze de algemene bestemming van het gebied en de goede ruimtelijke ordening niet schaden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (openbare) verharde en groene ruimten • Openbare uitrustingen en nutsvoorzieningen • Installaties voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie, voor zover ze voldoen aan de overige voorschriften voor betreffende zone.

Dit omvat volgende :

- Beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie
- creëren van geschikte condities voor het benutten van zonne-energie door oriëntatie van daken (zonnepanelen), terrassen, transparante geveldelen (passieve zonne-energie). Hierbij dient evenwel een afweging gemaakt te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer.
- Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern
- Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- (elektriciteit, – warmte-)voorziening

Stad Geel heeft de studie 'Ruimtelijke visie hoger bouwen Stad Geel' opgemaakt. Deze studie is een leidraad voor een beleid inzake hoger bouwen en vormt een kader voor de beoordeling van een hoger bouwen project binnen een kwaliteitskamer of GECORO. Daarnaast is het een referentie- en toetskader voor de ontwerper en opdrachtgever. Het aanvraagdossier moet de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Bij elke stedenbouwkundige aanvraag dient, in

Art 1.2 Inrichting en beheer

bij de inrichting van het terrein en het ontwerp van de gebouwen moeten mogelijkheden gecreëerd worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken worden ingezet.

Art 1.2.1 Bebouwing


Voldoende aandacht dient te gaan naar duurzaam, compact en esthetisch bouwen met eenheid aan verschijningsvorm en kwaliteitsvolle architectuur. Bijzondere aandacht dient te gaan naar verhoudingen, geleding, openingen in de wand en dergelijke. De materiaalkeuze en het kleurgebruik moeten duurzaam zijn, esthetisch verantwoord en enerzijds het stedelijk karakter van de site ondersteunen en anderzijds de landschappelijke inpassing beogen.

Aan volgende bepalingen moet voldaan worden:

- Plaatsing gebouwen : De inplanting van de bebouwing is vrij met uitzondering van de inplanting van gebouwen tov Borgstad, mits er geen hinder ontstaat voor de omgeving en toekomstige ontwikkelings- en/of verdichtingsprojecten niet gehypothekeerd worden.
Tov de straat Borgstad dient de 45°-regel te worden gerespecteerd.


Specifieke aandacht dient te gaan naar de beeldwaarde van de gebouwen langs de R14. Alle gevels van de gebouwen die in eerste lijn staan ingeplant ten opzichte van de R14 en die gericht zijn naar de R14 dienen als voorgevel geconcipeerd en vormgegeven te worden.


- De bouwhoogte moet afgestemd worden op de visuele impact naar de omgeving toe. Hoge gebouwen dienen langs de R14 te worden ingeplant.
De hoogte van het gebouw wordt door de vergunningverlener beoordeeld op basis van minstens onderstaande kwaliteitsparameters:
 - Oriëntatie
 - Verdichting
 - Vrijwaren van open ruimte
 - Representativiteit




<p>functie van de hoogte, minstens aandacht besteed aan in de verordende kolom vermelde kwaliteitsparameters en moet volgende verduidelijkt worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Het strategisch belang van de locatie -De uitstraling van (de functie van) het gebouw -Verhouding van het bouwvolume ten opzichte van de omliggende (publieke) ruimte -Positionering van het gebouw binnen de globale stedelijke structuur -(maatschappelijk) belang van het gebouw binnen de stedelijke structuur) -Positionering binnen de directe omgeving (belang van de omwonende en de bezoekers van de directe omgeving) -Ruimtelijke 'hoogtetypering' van het gebouw op de specifieke plek in de omgeving 	<ul style="list-style-type: none"> - Definiëring publieke ruimte - Programma - Mobiliteit en ontsluiting <p>Deze kwaliteitsparameters worden op verschillende schaalniveaus beoordeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - macro: kwaliteit binnen de globale stedelijke structuur - meso: kwaliteit binnen de directe omgeving - micro: intrinsieke kwaliteit van het gebouw <p>Voor specifieke hoogtebepalingen met betrekking tot de toegelaten bouwhoogte wordt verwezen naar onderstaand bijzonder voorschrift m.b.t. differentiatie van de bebouwing (1.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> • voor de bedrijfswoning geldt 1000 m³ als maximaal volume. De woning moet daarenboven in het bedrijfsgebouw geïntegreerd worden.
	<p>Art 1.2.2 Niet-bebouwde delen</p> <p>De niet-bebouwde delen mogen volledig verhard worden. In functie van de ruimtelijke kwaliteit is de aanplant van structureel groen in de vorm van hoogstammen op de plaatsen die zich hiertoe lenen verplicht. Niet-bebouwde en onverharde delen dienen ingezaaid en of aangeplant te worden.</p> <p>Het stapelen van materialen, grondstoffen en/of afvalstoffen in open lucht is verboden.</p> <p>Enkel op de zonegrens mogen afsluitingen en poorten worden voorzien. De maximale toegelaten hoogte bedraagt 2 meter tenzij anders bepaald in de voorschriften van de betreffende aangrenzende zone(s). Enkel afsluitingen in draad (in een neutrale kleur) en hagen (of een combinatie van beide) zijn toegestaan.</p>
	<p>Art.1.3 Bijzonder voorschrift: interne circulatie en ontsluiting (indicatieve aanduiding in overdruk)</p> <p style="text-align: center;">- - - - - ●</p> <p>De interne circulatie en erfontsluiting (Cipalstraat) is indicatief in overdruk aangeduid op het grafisch plan.</p>
	<p>Art.1.4 Bijzonder voorschrift: differentiatie bebouwing (aanduiding in overdruk)</p> <p style="text-align: center;">  </p> <p>In het noordelijk deel (zoals weergegeven op het grafisch plan), is de bouwhoogte beperkt tot 14 meter. Mits motivatie op basis van de noodzaak ten aanzien van de bedrijfsvoering kunnen afwijkingen worden toegestaan voor het plaatsen van technische installaties.</p>

	<p>In het zuidelijk deel (zoals weergegeven op het grafisch plan), is de bouwhoogte beperkt tot 23 meter. Indien een bouwhoogte van meer dan 23 meter noodzakelijk is voor omwille van bedrijfsvoering, kan mits motivering een afwijking worden toegestaan.</p>
--	--


Ruimtelijke opties	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze zone is bestemd als buffer voor de R14. Deze zone dient groen ingericht te worden en gevrijwaard in functie van eventuele toekomstige uitbreiding van de R14.</p>	<p>Art. 2 Buffer R14</p> <div data-bbox="603 398 836 461" style="border: 1px solid black; background-color: #90EE90; padding: 2px; display: inline-block; margin: 5px 0;">2</div> <p>Art.2.1 Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd als buffer en dient ingericht te worden als groene ruimte. Bij eventuele uitbreiding van de R14 zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die hiervoor nodig of nuttig zijn.</p> <p>Art 2.2 Inrichting</p> <p>Deze zone dient integraal te worden ingezaaid en/of aangeplant. In deze zone mogen geen gebouwen, constructies of verhardingen worden opgetrokken al dan opaangelegd met uitzondering van :</p> <ul style="list-style-type: none"> • gebouwen, constructies en verhardingen noodzakelijk voor (een eventuele uitbreiding van) de R14; • verhardingen (noodzakelijk in functie van circulatie en toegankelijkheid) en ondergrondse constructies in functie van de technologiezone. <p>In geval van uitbreiding van de R14, geldt dat de infrastructuur aangepast moet zijn aan de categorisering van de R14. Leesbaarheid en verkeersveiligheid zijn hierbij aspecten waar bijzondere aandacht aan geschonken moet worden. De bufferende functie van deze zone dient ook in geval van uitbreiding van de R14 behouden te blijven.</p>


Ruimtelijke opties	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze zone staat in voor de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving.</p>	<p>Art. 3 Buffer</p>  <p>Art.3.1 Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd als buffer naar de omliggende percelen. Bedrijfsactiviteiten, parkeren en/of stockage zijn niet toegestaan.</p> <p>Art 3.2 Inrichting</p> <p>In deze zone mogen geen gebouwen noch constructies worden opgetrokken en geen verhardingen worden aangelegd. Afgravingen en ophogingen zijn verboden tenzij in functie van maatregelen in functie van de waterhuishouding en indien de verhoudingen ervan niet nefast zijn voor de landschappelijke integratie.</p> <p>Deze zone moet volledig worden aangeplant met inheems en streekeigen loofhout met een minimale hoogte van 6 meter en een maximale hoogte van 12 meter. Het plantverband mag niet wijder zijn dan 2 x 2,50 meter en de aanplant dient zodanig te gebeuren dat de beplanting tot volle wasdom wordt gebracht. Bij uitval dient het eerstvolgende plantseizoen een heraanplant te gebeuren. Afsluitingen zijn enkel toegestaan in draad (neutrale kleur) en met een maximale hoogte van 2,00 meter.</p>

Ruimtelijke opties	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze zone vormt de aansluiting van de technologiezone op Diestseweg en Winkelom.</p>	<p>Art. 4 Zone voor voortuin</p>  <p>Art.4.1 Bestemming Deze zone is bestemd als representatieve ruimte van de technologiezone ten opzichte van de Diestseweg en Winkelom. Bedrijfsactiviteiten en/of gebruik in functie van de bedrijfsactiviteiten (zoals stockage) zijn verboden.</p> <p>Art 4.2 Inrichting In deze zone mogen geen constructies noch gebouwen worden opgetrokken en geen verhardingen worden aangelegd uitgezonderd erfonthsluitingen via Winkelom en een doorsteek naar de Technologiezone die enkel tijdelijk gebruikt mag worden bij noodgevallen of werkzaamheden zoals bepaald in art 1.2.3. De niet verharde delen in deze zone moeten integraal ingezaaid en/of aangeplant worden. De beplanting, met uitzondering van de hoogstammen, mag niet hoger komen dan 1,00 meter ten opzichte van het peil van de aangrenzende straat.</p> <p>Verharding moet in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd. Enkel indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit, wordt monolietverharding toegestaan onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze wordt gebufferd, afgevoerd of geïnfiltreerd op het eigen terrein.</p> <p>Enkel op de zonegrens mogen afsluitingen en poorten worden voorzien. De maximale toegelaten hoogte bedraagt 1 meter tenzij anders bepaald in de voorschriften van de betreffende aangrenzende zone(s). Enkel afsluitingen in draad (in een neutrale kleur) en hagen (of een combinatie van beide) zijn toegestaan.</p>

Ruimtelijke opties	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze zone vormt de aansluiting van de technologiezone op Diestseweg. In deze zone kan uitbreiding van de Diestseweg in functie van verkeersveiligheid, doorstroming en comfort worden gerealiseerd.</p>	<p>Art. 5 Zone voor voortuin / openbare weg</p>  <p>Art.5.1 Bestemming Deze zone is bestemd als representatieve ruimte van de technologiezone ten opzichte van de Diestseweg en Winkelom en in nabestemming als openbare weg, bijhorende bermen, beplanting en overige voorzieningen. Bedrijfsactiviteiten en/of gebruik in functie van de bedrijfsactiviteiten (zoals stockage) zijn verboden. Bij realisatie van de nabestemming 'openbare weg' zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van deze bestemming toegelaten.</p> <p>Art 5.2 Inrichting In deze zone gelden dezelfde voorschriften als in de 'zone voor voortuin' (art 4). In geval van inrichting als openbare weg geldt dat deze aangepast moet zijn aan de categorisering van de weg. Leesbaarheid en verkeersveiligheid zijn hierbij aspecten waar bijzondere aandacht aan geschonken moet worden.</p> <p>Art.5.3 Bijzonder voorschrift: fietspad (indicatieve aanduiding in overdruk)</p>  <p>Een verbinding tussen het fietspad langs de Laarloop en het kruispunt Diestseweg – Cipalstraat – Brukel ten voordele van het comfort en de verkeersveiligheid van het fietsverkeer mag gerealiseerd worden in de Zone voor voortuin / openbare weg.</p>
	<p>Art.5.4 Bijzonder voorschrift: aansluiting Cipalstraat (aanduiding in overdruk)</p>  <p>De locatie van de aansluiting van de Cipalstraat op de Dieststeweg is in overdruk aangeduid op het grafisch plan.</p>

Ruimtelijke opties	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze zone maakt deel uit van de grotere parkzone langs de laarloop. Deze zone dient voor recreatief gebruik en heeft een ruimtelijk bufferende rol te vervullen tussen het noordelijk gelegen woongebied en de technologiezone. Onder recreatief gebruik worden enkel zachte vormen van recreatie bedoeld waarvoor het park zich leent. Meer bepaald gaat het om wandelen, zitten (zitbanken), liggen (ligweide), occasioneel gebruik ifv vrije tijdsactiviteiten buiten clubverband (bijvb. gebruik van grasvlakte voor voetbal, petanque, badminton) en dergelijke.</p>	<p>Art. 6 Park</p> <div data-bbox="603 394 836 461" style="border: 1px solid black; background-color: #90EE90; text-align: center; width: 146px; height: 30px; margin: 5px 0;">6</div> <p>Art.6.1 Bestemming Deze zone is bestemd als park met een bufferende functie (Technologiezone ten aanzien van de omgeving). Enkel recreatief gebruik (met uitzondering van het gebruik als wedstrijdterrein voor georganiseerde sport en/of lawaaisporten) en natuurontwikkeling en –behoud zijn toegelaten.</p> <p>Dit gebied mag tijdelijk als parking worden ingericht. Het gebruik van het gebied als tijdelijke parking is slechts vergunbaar voor een periode van 4 jaar en gekoppeld aan de vergunningsaanvraag ingediend binnen de periode van 1 jaar na de aflevering van het voorwaardelijk positief attest door de deputatie op 26/08/2010.</p> <p>Art 6.2 Inrichting In deze zone mogen geen constructies noch gebouwen worden opgetrokken en geen verhardingen worden aangelegd uitgezonderd speeltoestellen, terrassen en paden voor recreatief gebruik en de nodige infrastructuur voor onderhoud. De niet verharde delen in deze zone moeten integraal ingezaaid en/of aangeplant worden met streekeigen beplanting. Voldoende en voldoende hoge beplanting moet instaan voor de bufferende functie. De bestaande vegetatie dient optimaal geïntegreerd te worden.</p> <p>Verharding moet in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd. Enkel indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit, wordt monolietverharding toegestaan onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze wordt gebufferd, afgevoerd of geïnfiltreerd op het eigen terrein.</p> <p>Enkel op de zonegrens mogen afsluitingen en poorten worden voorzien. De maximale toegelaten hoogte bedraagt 1 meter tenzij anders bepaald in de voorschriften van de betreffende aangrenzende zone(s). Enkel afsluitingen in draad (in een neutrale kleur) en hagen (of een combinatie van beide) zijn toegestaan.</p> <p>In geval van inrichting als tijdelijke parking mag verharding worden aangelegd en mogen de nodige ingrepen gebeuren in functie van de tijdelijke bestemming. De tijdelijke parking dient te worden afgeschermd van de woonomgeving met een bufferzone en ingezaaide berm.</p> <p>De herinrichting van het traject van de Laarloop dat ten gevolge van dit PRUP wordt bestemd als 'park'. Mag slechts gebeuren nadat de Laarloop verlegd is naar het nieuw tracé conform dit PRUP.</p>

Ruimtelijke opties	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze zone is bestemd voor de Laarloop (niet geklasseerde waterloop).</p>	<p>Art. 7 Waterloop</p> <p></p> <p>Art.7.1 Bestemming Deze zone is bestemd voor de Laarloop in functie van waterberging en afvoer van het oppervlaktewater. Daarenboven is deze zone tevens bestemd voor natuurontwikkeling en –behoud gekoppeld aan de waterloop.</p> <p>Art 7.2 Inrichting De inrichting van deze zone moet gericht zijn op het optimaal functioneren van de Laarloop en de hieraan verbonden natuurwaarden. Constructies, inbuizingen, afsluitingen en dergelijke mogen niet worden gerealiseerd zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de waterloopbeheerder.</p>

Ruimtelijke opties	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze zone is bestemd als functioneel en recreatief pad voor zowel voetgangers als fietsers.</p>	<p>Art. 8 Fietspad</p>  <p>Art.8.1 Bestemming Deze zone als verbinding voor langzaam verkeer.</p> <p>Art 8.2 Inrichting De inrichting van het pad dient maximaal gericht te zijn op comfort voor de gebruikers en op landschappelijke integratie. Zowel waterdoorlatende materialen als monolietverharding zijn toegelaten. Verlichting in functie van de gebruiksmogelijkheden en veiligheid is toegelaten in zoverre lichtvervuiling vermeden wordt.</p>

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan



PRUP Genzyme te Geel

Toelichtingsnota

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 28 juni 2012

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

L. Neefs

Ruimtelijke planner:
Jeroen Bastiaens

Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE
ANTWERPEN

Colofon



Opdrachtgever:
Dienst Ruimtelijke Planning
Provincie Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22
2000 Antwerpen
tel.: 03 240 66 23
fax: 03 240 66 79
drp@admin.provant.be

contactpersoon:
Ans Van Loo
ans.vanloo@admin.provant.be

Dossiernummer: ROPR/10-66

Opdrachthouder:
Grontmij
Stationsstraat 51
2800 Mechelen
tel.: 015/45 13 00
fax.: 015/45 13 10



contactpersoon:
Raissa Bratkowski
raissa.bratkowski@grontmij.be

Projectteam:
Raissa Bratkowski
Sigrid van de Noort

Projectnummer: 304117

Inhoud

Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding van de opdracht	5
1.2. Procesverloop	10
2. Situering plangebied	11
3. Planningscontext	12
3.1. Gewestelijk niveau	12
3.2. Provinciaal niveau	13
3.3. Gemeentelijk niveau.....	14
3.4. Relevante sectorale wetgeving.....	18
3.5. Sectorale studies en beleidsdocumenten	22
4. Bestaande situatie	23
4.1. Bestaande feitelijke toestand.....	23
4.2. Juridische toestand.....	25
5. Gewenste ruimtelijke structuur.....	27
5.1. Ruimtelijke motivering en visie	27
5.2. Concepten.....	27
6. Bestemmingen	30
6.1. Toelichting bij de bestemmingen	30
7. Opheffingen, watertoets en register planschade-, baten en compensatie.....	31
7.1. Opgave voorschriften die strijdig zijn met voorschriften van het PRUP	31
7.2. Te verleggen waterloop.....	31
7.3. Watertoets	31
7.4. Register planschade-, baten en compensatie	32
8. Bijlagen.....	33
8.1. Bijlage 1: Bestaande feitelijke toestand	33
8.2. Bijlage 2: besluit Dienst MER.....	34
8.3. Bijlage 3: Bestaande juridische toestand.....	35
8.4. Bijlage 4: Op te heffen voorschriften	36
8.5. Bijlage 5: Register planschade-, baten en compensatie.....	37

Tabellen

Tabel 4-1	Overzicht juridische toestand	25
Tabel 4-2	Overzicht bouwvergunningen / stedenbouwkundige vergunningen	26

Figuren

Figuur 0-1	aanvraag planologisch attest: visie ontwikkelingen korte termijn	6
Figuur 0-2	aanvraag planologisch attest: visie ontwikkelingen lange termijn scenario 1	7
Figuur 0-3	aanvraag planologisch attest: visie ontwikkelingen lange termijn scenario 2	8
Figuur 2-1	situering plangebied	11
Figuur 3-1	Gewestplan (bron: AGIV)	12
Figuur 3-2	Voorontwerp PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Geel	14
Figuur 3-3	GRS Geel: gewenste ruimtelijke structuur	16
Figuur 3-4	BPA Technologiezone	17
Figuur 3-5	waterlopen en overstromingsgevoeligheid	18
Figuur 3-6	infiltratiegevoelige gebieden	19
Figuur 3-7	grondwaterstromingsgevoelig gebied	19
Figuur 3-8	zoneringsplan VMM	20
Figuur 3-9	Natura 2000	21
Figuur 3-10	herbevestiging agrarisch gebied	22
Figuur 4-1	foto R14 en begraafplaats Sint Dimpna (l) en Cipalstraat (r)	23
Figuur 4-2	situering op topografische kaart (l) en luchtfoto (r)	23
Figuur 4-3	foto's landschappelijke buffering en groeninrichting plangebied	24

Inleiding

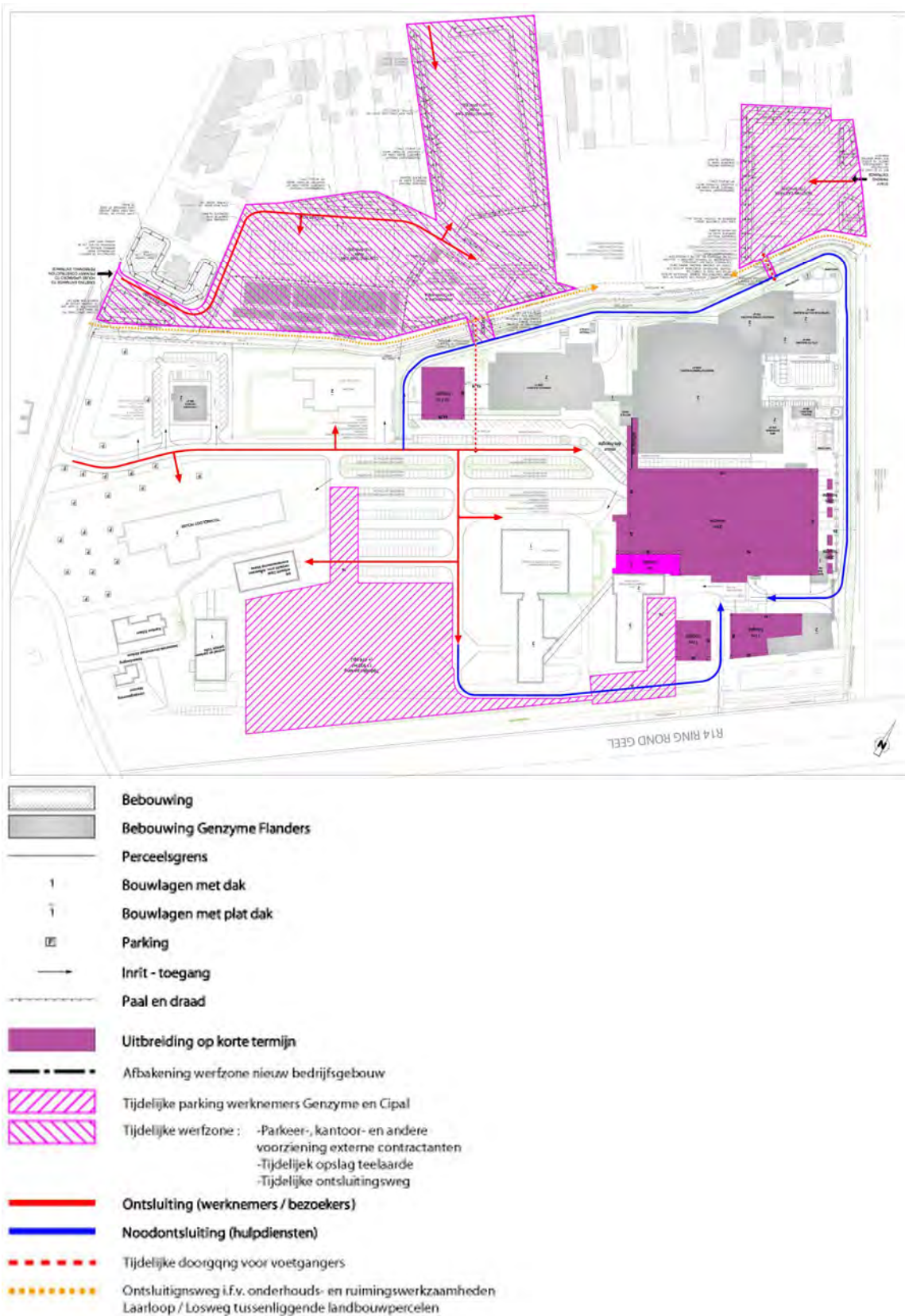
1.1. *Aanleiding van de opdracht*

1.1.1. AANVRAAG PLANOLOGISCH ATTEST

Genzyme is een biotechnologisch bedrijf dat zich focust op het ontwikkelen en produceren van zogenaamde weesgeneesmiddelen. Dit zijn producten voor de behandeling van zeldzame aandoeningen. Genzyme is de voorbije jaren op de bedrijfssite te Geel zeer sterk uitgegroeid. Hierbij heeft het bedrijf zich steeds gehouden aan het vigerend juridisch-planologisch kader van het BPA 'Technologiezone'. De aangegeven 3^e fase van de ontwikkeling van het bedrijf die nog lopende is, wordt volledig ingepast in dit juridisch-planologisch kader.

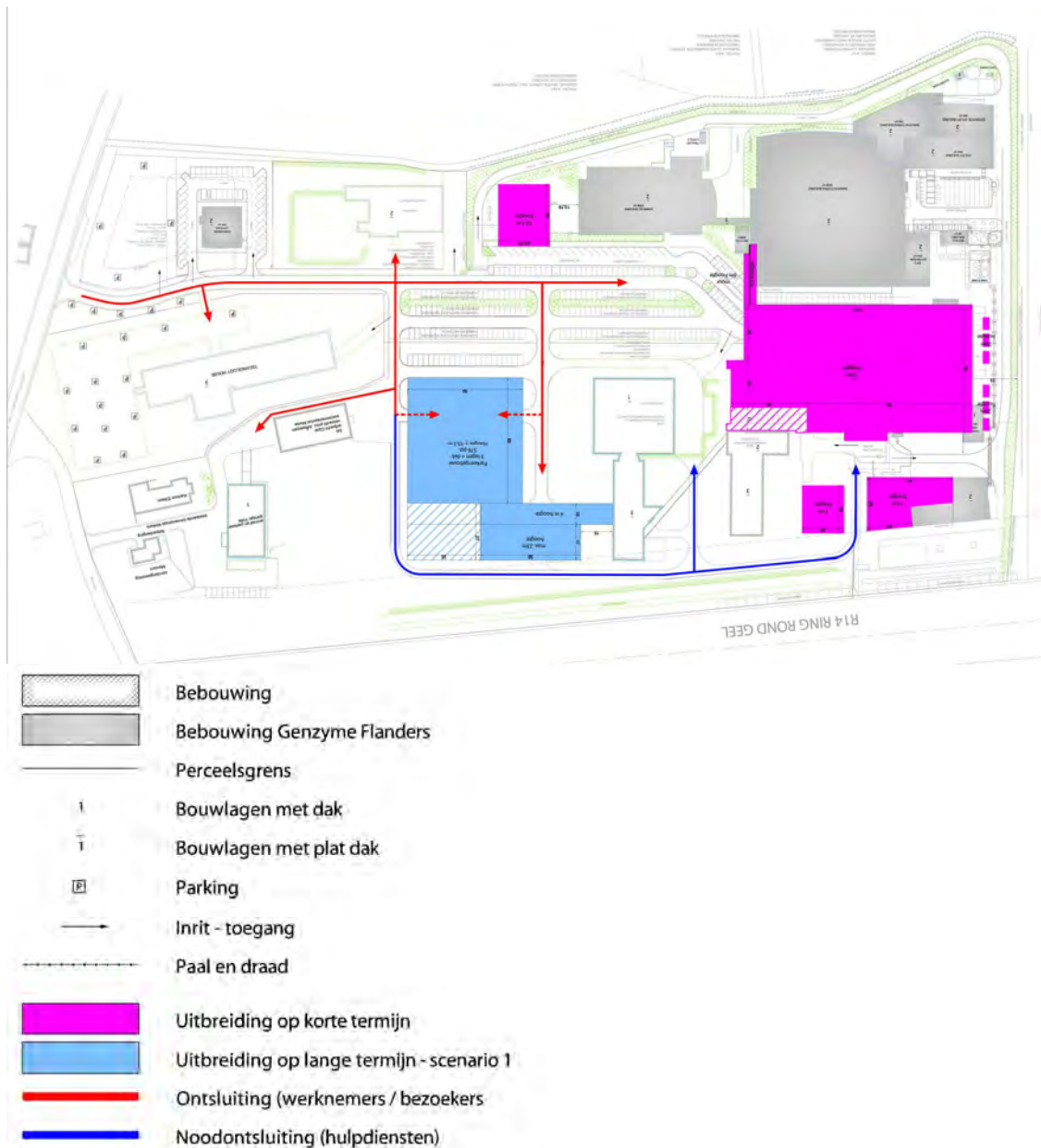
Genzyme voorziet echter dat vanaf 2014 de huidige productiecapaciteit voor Myozyme™ niet meer voldoende zal zijn en een uitbreiding met 40% noodzakelijk is. Daarom is het bedrijf in 2009 een wereldwijde oefening gestart waar deze bijkomende productiecapaciteit zou worden ingeplant. Er waren verschillende mogelijkheden. Binnen Genzyme heeft de bedrijfssite van Geel sterke troeven voor het inplanten van de bijkomende productie-eenheid voor Myozyme™ en daarom werd gopteerd voor een uitbreiding in Geel. Hiervoor diende het bedrijf een aanvraag tot planologisch attest in.

De korte termijnvisie van het bedrijf werd als deel van de attestaanvraag ingevuld zoals op onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 0-1 aanvraag planologisch attest: visie ontwikkelingen korte termijn

De lange termijnvisie van het bedrijf werd als deel van de attestaanvraag ingevuld in de vorm van twee scenario's zoals op onderstaande figuren weergegeven.

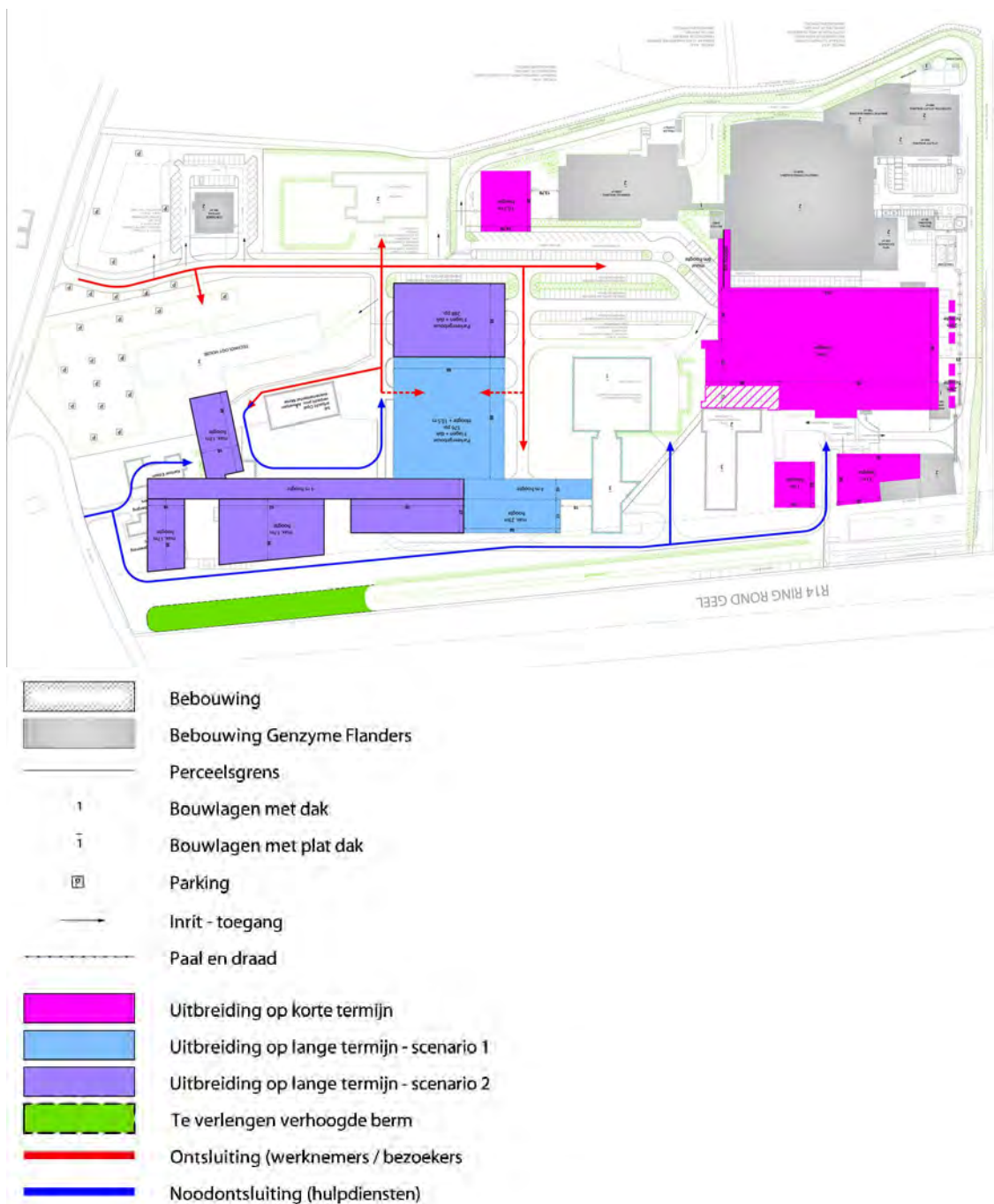


Figuur 0-2 aanvraag planologisch attest: visie ontwikkelingen lange termijn scenario 1

In scenario 1 worden de bestaande activiteiten langs het trainings- en conferentiecentrum ondergebracht in een nieuw gebouw lineair ingeplant langs de R14.

Via een laag volume wordt het bestaand administratief gebouw verbonden met dit nieuw gebouw. Dit laag verbindend volume genereert ook de fysieke link met een gemeenschappelijk parkeergebouw dat zou gerealiseerd worden voor ongeveer 576 parkeerplaatsen zowel voor Genzyme als voor Cival.

Het parkeergebouw zou 3 parkeerlagen tellen, waarvan één parkeerlaag op het dak. Het parkeergebouw zou tijdens de weekends dienst kunnen doen als hoogwaardige randparking voor het centrum van Geel.



Figuur 0-3 aanvraag planologisch attest: visie ontwikkelingen lange termijn scenario 2

Scenario 2 kan als een doorgroeiscenario gezien worden van scenario 1. In scenario 2 worden ook de bestaande gebouwen van Cival op haar site (hoek R14-N126) op termijn vervangen. De functies die in de bestaande gebouwen van Cival nog aanwezig zijn, kunnen bijkomend worden ondergebracht in een uitbreiding van het lineair gebouw langsheen de R14. Ook het laag verbindend volume wordt doorgetrokken richting Diestseweg. Deze corridor structureert de site van Cival waarop diverse bouwvolumes met hoogtechnologische kantoren, kantoorachtigen en labo- en productieactiviteiten kunnen worden aangesloten. Voor deze grote uitbreiding wordt er aansluitend op de verbindende corridor een tweede hoofdtoegang gemaakt. Inzake groenvoorziening wordt er voorgesteld om de groene berm langsheen de R14 door te trekken.

1.1.2. AFGELEVERD ATTEST

Door de Provincie Antwerpen werd op 26 augustus 2010 een positief attest onder voorwaarden afgeleverd (zie bijlage).

In het attest werd tevens gesteld dat niet enkel voor Genzyme maar ook voor de overige bedrijven op de site, een lange termijnvisie moet worden opgesteld om de nodige flexibiliteit naar de toekomst toe te kunnen garanderen.

Naar aanleiding van de afgifte van een positief planologisch attest onder voorwaarden zal de lange termijnvisie vertaald worden in dit PRUP.

De opgelegde voorwaarden zijn volgende:

- Enkel een reductie van de tijdelijke parking kan worden toegestaan. De personeelsparking langsheen Borgstad wordt geschrapt, evenals de tijdelijke parking met 476 parkeerplaatsen (11936 m²) die voorzien wordt langsheen de R14 op de bedrijfsterreinen van CIPAL en de provincie Antwerpen, en die zou worden ontsloten via de Cipalstraat en Diestseweg. Hier kan enkel de permanente parking die op de lange termijn wordt gevraagd aanvaard worden. Ook de parking voor contractors en werfzone wordt beperkt tot achter de 50 m diepe woonzone.
- De tijdelijke parkings ten noorden van de waterloop Laarloop zijn slechts vergunbaar voor een periode van 4 jaar.
- De tijdelijke parkeerterreinen moeten worden afgeschermd van de woonomgeving met een bufferzone en ingezaaide berm, waarvan de aanleg moet worden opgenomen in de voorschriften.
- Het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen dient bij de vergunningsaanvraag te worden onderbouwd.
- Er is geen ontsluiting van de tijdelijke parkings of de bedrijfssite mogelijk via Eikevelden, met uitzondering van een noodweg voor de hulpdiensten indien noodzakelijk.
- De hoge gebouwen moeten zoveel mogelijk langs de R14 worden ingeplant en een hoge architecturale kwaliteit bieden.
- Nog hogere constructies dan 23 meter voldoende motiveren en beperken tot het strikt noodzakelijke.
- Voor het 23 meter hoge gebouw dient de 45°regel te worden gerespecteerd langsheen Borgstad.
- Er zijn geen rechtstreekse toegangen van de site tot de R14 toegestaan.
- Zoveel mogelijk hergebruik van regenwater.
- Voldoende hoge en brede buffers langs de oostelijke, westelijk en noordelijke zijde van de bedrijfssite.
- De inrichting, ontsluiting en verkeersafwikkeling van de bedrijfssite moeten op een duurzame wijze gebeuren en er dient onderzocht te worden of er geen alternatieve verkeersmethoden mogelijk zijn voor de bedrijven op de site. De bijkomende verkeerseffecten dienen in het kader van het PRUP onderzocht.

1.2. *Procesverloop*

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

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt in Art. 4.4.26. §1. volgende. *'Indien het planologisch attest besluit dat het bedrijf behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is, al dan niet met ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden, en als dat behoud of die ontwikkelingsmogelijkheden de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg veronderstellen, dan is het betrokken bestuursorgaan ertoe verplicht om binnen het jaar na de afgifte van het planologisch attest een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op te maken.'*

In navolging van de VCRO, moet het voorontwerp PRUP worden opgemaakt uiterlijk 26 augustus 2011; één jaar nadat het positief (onder voorwaarden) planologisch attest werd afgeleverd.

2. Situering plangebied

Het plangebied Genzyme is gesitueerd in de provincie Antwerpen, op het grondgebied van de stad Geel. De site is gelegen aan de zuidrand van de stadskern van Geel, aan de kruising van de R14 ring rond Geel en de N126 Diestseweg.



Figuur 2-1 situering plangebied

3. Planningscontext

3.1. Gewestelijk niveau

3.1.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)

In het ruimtelijk structuurplan wordt Geel geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Het gebied maakt ook deel uit van De Kempische as', een stedelijk netwerk op Vlaams niveau. dat o.a. Geel omvat.

Geel als stedelijk gebied is ook geselecteerd als economisch knooppunt. De economische activiteiten worden geconcentreerd in deze economische knooppunten op goed uitgeruste bedrijventerreinen. Geel maakt ook onderdeel uit van het economisch netwerk van het Albertkanaal.

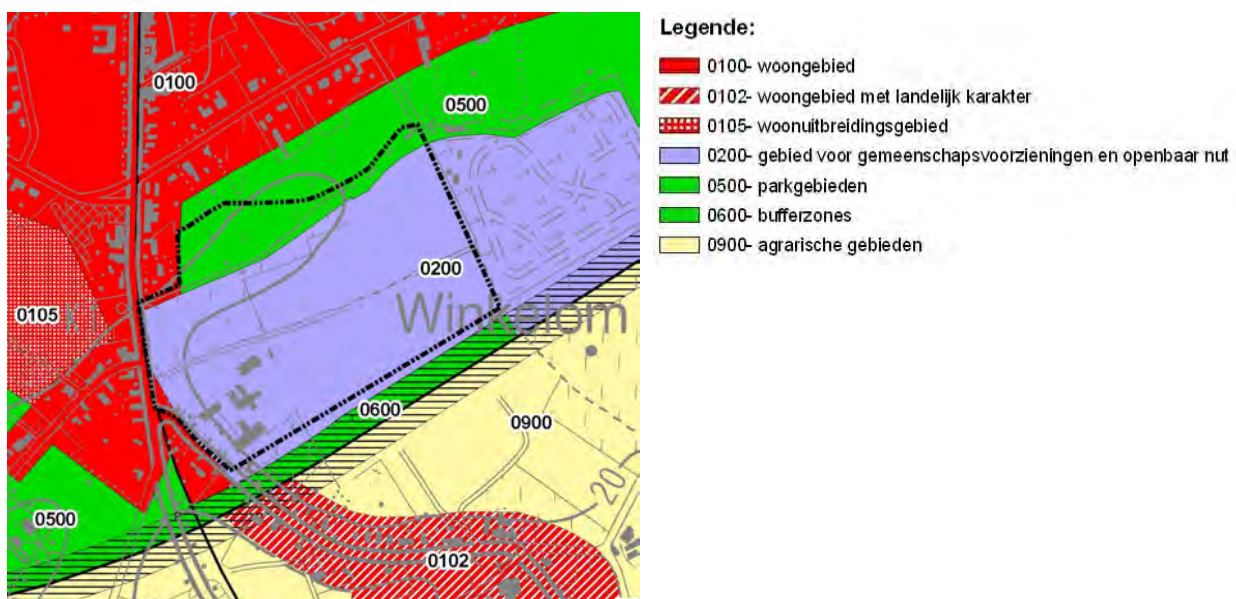
Algemene inrichtingsprincipes voor bedrijventerreinen zijn o.a; een zuinig ruimtegebruik (bouwen in meerdere lagen indien mogelijk, gezamenlijke en gemeenschappelijke voorzieningen, verhoogde dichtheid, enz.).

De R14 ring rond Geel (betreffend deel) is geselecteerd als primaire weg I. Deze heeft als hoofdfunctie 'verbinden op Vlaams niveau' en als aanvullende functie 'verbinden op Vlaams niveau'. Als inrichting betreft het een autoweg (2x2 of 2x1) of een weg (2x2 of 2x1) met gescheiden verkeersafwikkeling. De huidige weginrichting van de R14 voldoet hieraan.

Belangrijke relevante inrichtingsprincipes zijn:

- Verkeer wordt gereguleerd op de kruispunten, deze zijn ongelijkvloers of met verkeerslichtenregeling uitgevoerd; eventueel rotonde of voorrangswegregeling.
- Er wordt geen rechtstreekse toegang tot particulier terrein voorzien.
- Bouw- en gebruiksvrije zone als erfdienstbaarheid (vanaf langsgracht of zijberm) van 30 m buiten de stedelijke gebieden en de desgevallend kernen van het buitengebied. Deze breedte moet zo strikt mogelijk worden nageleefd.

3.1.2. GEWESTPLAN



Figuur 3-1 Gewestplan (bron: AGIV)

3.1.3. GEWESTELIJKE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Niet van toepassing.

3.2. *Provinciaal niveau*

3.2.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE ANTWERPEN

Geel wordt in het richtinggevend gedeelte ondergebracht in de deelruimte 'oostelijke netwerken, waarbij het onderdeel vormt van de Kempische as als het economisch netwerk van het Albertkanaal. Herentals-Geel vormt het knooppunt van beide netwerken en wordt daarom als 'provinciale poort' geselecteerd.

Relevante doelstellingen voor de Kempische as zijn o.a. de aanduiding van Geel als verdichtingspunt, waarbij verder kan gebouwd worden op de bestaande bovenlokale functies (bvb. een regionaal bedrijventerrein als de Technologiezone). De open structuur van Geel moet worden omgevormd tot een sterke en verdichte kleinstedelijke structuur.

Andere doelstelling is het vrijwaren van de open ruimte in het watersysteem van de Grote Nete en zijn zijbeken en -rivieren (o.a. de Molse Nete). De Grote Nete wordt in dit kader als natuurverbinding geselecteerd tussen Zammels Buitenbroek en Malesbroek; de Molse Nete als natuurverbinding tussen Malesbroek en De Maat. Deze gebieden liggen wel op ruime afstand (ongeveer 580 meter) van de bedrijfssite van Genzyme (cfr. habitatrictlijngebied, VEN).

In de nederzettingsstructuur wordt de rol van Geel als 'verdichtingspunt' in de Kempische as geduid. Om deze rol waar te maken is het nodig het kleinstedelijk gebied te verdichten. Dat houdt de omvorming in van de 'open structuur' tot een sterke kleinstedelijke structuur binnen de ring rond Geel.

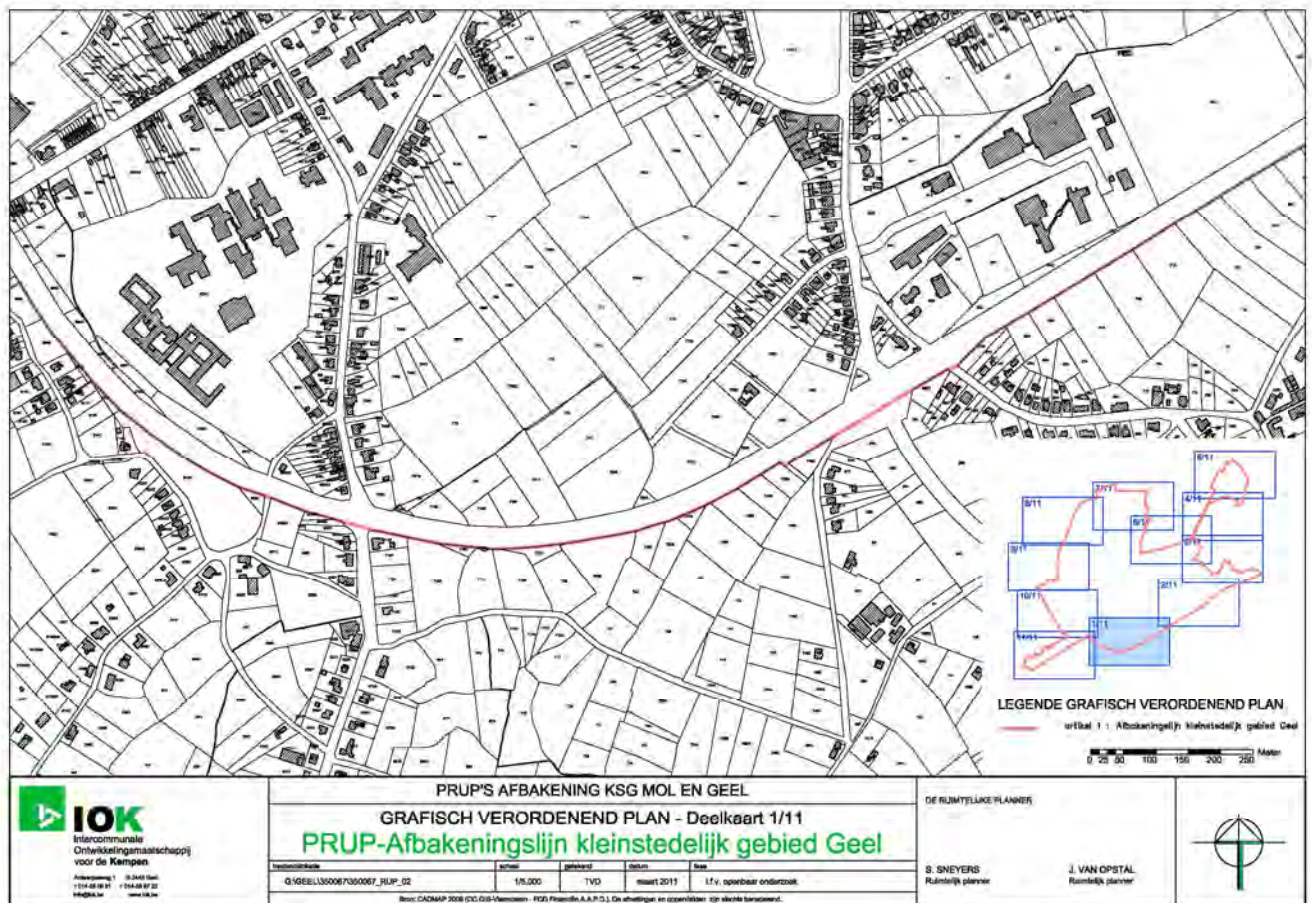
In de gewenste ruimtelijk-economische structuur wordt Geel gepositioneerd als economisch knooppunt; Er wordt gesteld dat Geel onderdeel is van de 'Kempische poort'. Het kleinstedelijk gebied is een verdichtingspunt in het stedelijk netwerk Kempische as; de potenties voor hoogwaardige bedrijvigheid binnen het kleinstedelijk gebied zijn groot.

In de gewenste landschappelijke structuur wordt het complex van de Grote Nete geselecteerd als 'complex gaaf landschap. Als ontwikkelingsperspectief wordt dit valleilandschap gevrijwaard van verdere versnippering en versnijding door nieuwe infrastructuren en bebouwing.

3.2.2. PROVINCIALE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Het PRUP voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Geel werd voorlopig vastgesteld door de provincieraad op 24 maart 2011. Het openbaar onderzoek liep tot en met 7 juli 2011.

Het voorontwerp voorziet dat het plangebied van het PRUP Genzyme binnen het kleinstedelijk gelegen zal zijn.



Figuur 3-2 Voorontwerp PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Geel

3.3. Gemeentelijk niveau

3.3.1. GEMEENTELIJKE RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het ruimtelijk structuurplan Geel werd door het provinciebestuur Antwerpen goedgekeurd op 11 mei 2006.

Het bedrijventerrein 'Technologiezone' maakt deel uit van de kern van Geel. Als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied moet het centrum van Geel voldoende ruimte voorzien voor bijkomende bedrijvigheid. Tevens dient de relatie met het station van Geel via openbaar vervoer en langzaam verkeer versterkt te worden.

Voor het openruimtegebied ten zuiden van het bedrijventerrein (vallei en omgeving van de Grote en Molse Nete) wordt er gestreefd naar het behoud van deze waardevolle open ruimte met een versterking van de natuurwaarden in de valleien van de Grote en de Molse Nete.

De N126 Meerhout-Geel wordt geselecteerd als lokale weg met verbindingfunctie voor intergemeentelijk verkeer tussen Geel en haar buurgemeenten. Verkeer van een meer regionaal niveau dient afgewikkeld te worden via de secundaire en primaire weginfrastructuur.

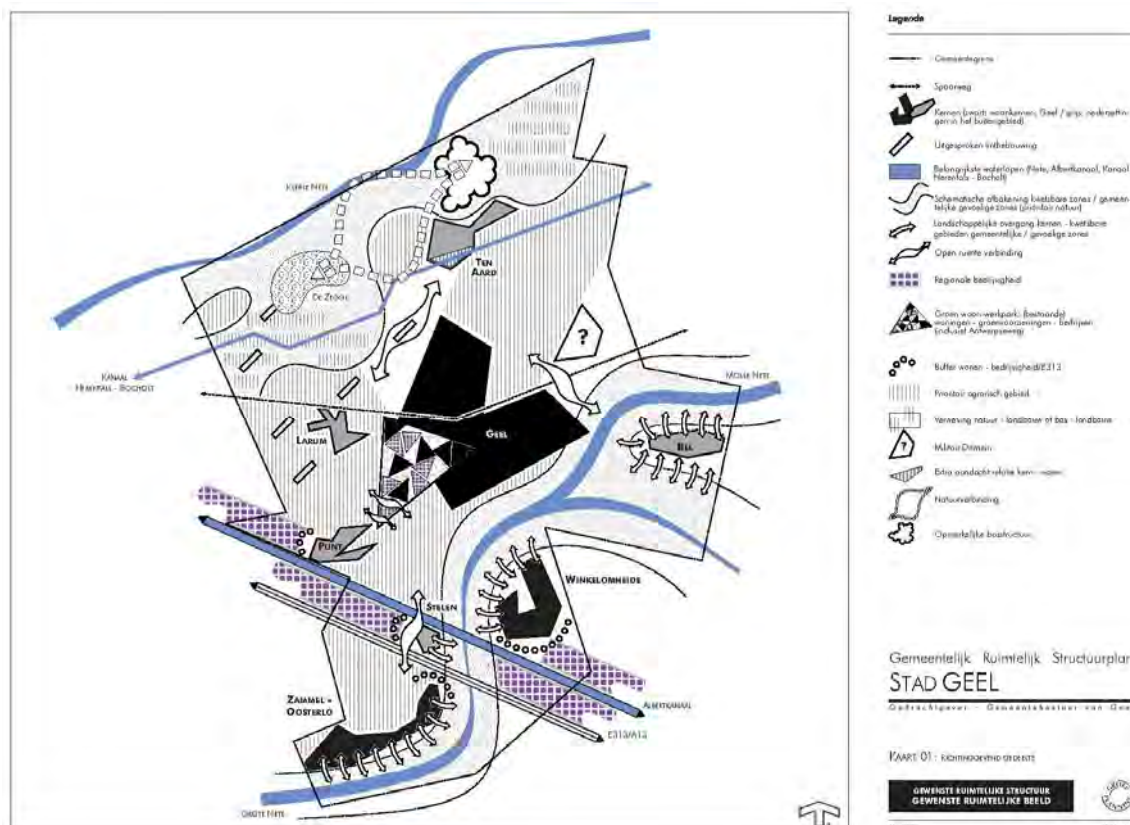
De N126 Tessenderloseweg – Winkelom – Diestseweg wordt aangeduid als functionele route; De R14 ring rond Geel wordt aangeduid als alternatieve functionele route. Voor de rotondes op de R14 wordt er gestreefd naar beveiligde situaties voor de fietsers.

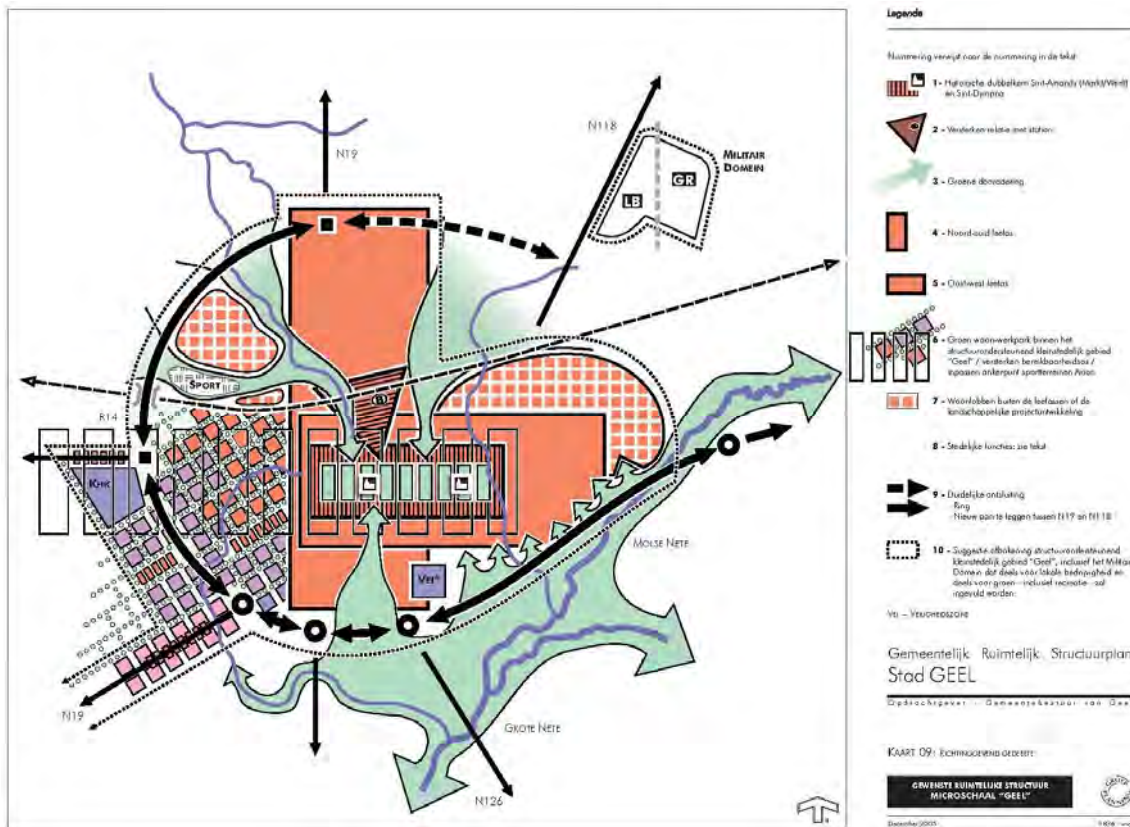
In de gewenste nederzettingsstructuur worden volgende ontwikkelingsperspectieven aangegeven voor woonuitbreidingsgebied Brukel (relevant gezien ligging binnengebied tussen Diestseweg en Stelenweg met als mogelijke ontsluiting de straat Brukel die samen met de Cipalstraat één kruispunt vormt op de N126 Diestseweg:

- Deels te herbestemmen naar groenzone in functie van de groene dooradering vanaf de Ring naar het centrum toe;
- Deels te herbestemmen in het kader van de Veiligheidszone (openbaar nut), aansluitend bij de huidige site van brandweer;
- Voor het meest centrumgerichte gedeelte (omgeving Distelakker) wordt een omvorming voorzien naar woonzone, voor een totale oppervlakte van ca. 5 ha.

In de gewenste ruimtelijk-economische structuur wordt er voor de taakstelling bijkomende regionale bedrijventerreinen gesteld dat het binnen de R14 enkel kan gaan om een zone voor bedrijven met hoogwaardige architecturale uitstraling (o.a. hoogtechnologische bedrijvigheid) die verzoenbaar is met (nieuw) parkgroen en de bestaande woningen. Ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor de bestaande bedrijventerreinen – o.a. Technologiezone – worden niet aangegeven.

Voor de begraafplaats Sint-Dimpna wordt als ruimtelijk ontwikkelingsperspectief aangegeven dat een eventuele uitbreiding van het kerkhof mogelijk is, bij voorkeur in noordelijke richting. De percelen ten oosten van het kerkhof vormen de aanzet naar een grotere parkzone die de R14 flankeert. Deze oostelijke parkzone - momenteel in agrarisch gebruik - wordt in de toekomst opgewaardeerd, door inrichting van een stedelijk park met sport- en spelfuncties.





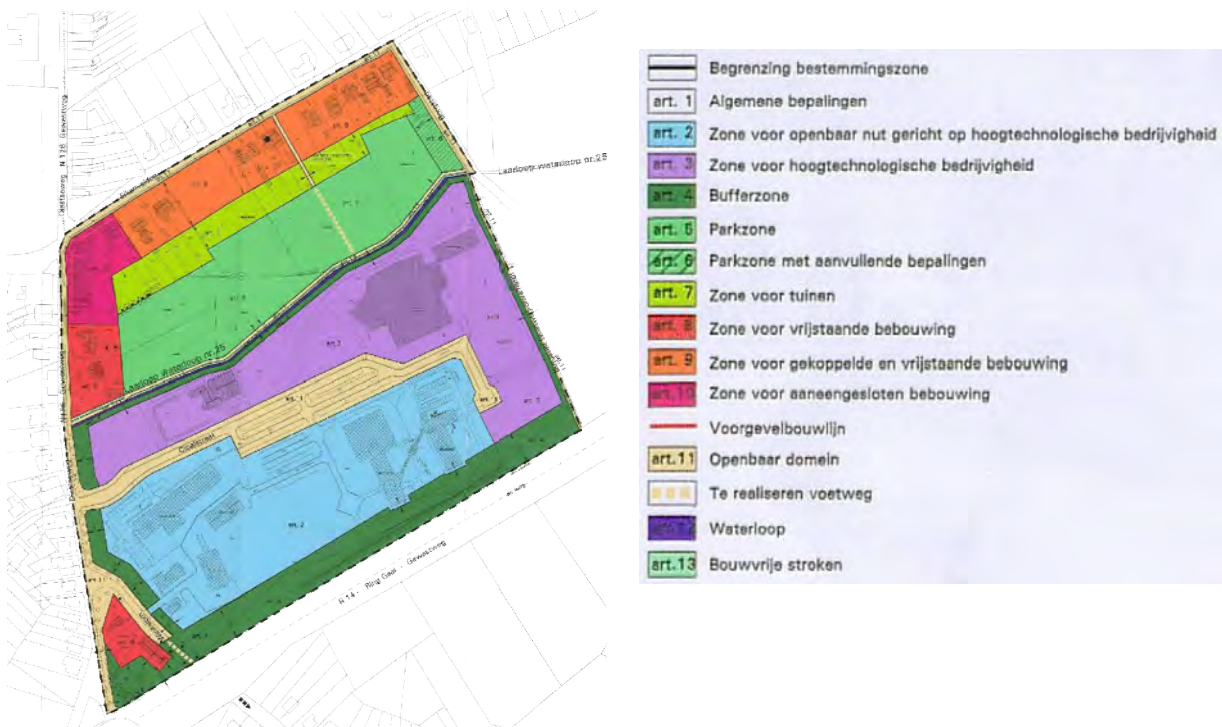
Figuur 3-3 GRS Geel: gewenste ruimtelijke structuur

3.3.2. APA'S, BPA'S EN GEMEENTELIJKE RUP'S

Het plangebied ligt integraal in het BPA Technologiezone.

Het BPA 'Technologiezone' (M.B. 1 maart 2000) differentieert de bestaande zone op het gewestplan met een bestemming 'gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'. Tevens wordt in het binnengebied tussen de woonbebouwing langsheen Diestseweg/Eikevelden en het bedrijventerrein de ontwikkeling van een park voorzien, o.a. in functie van het creëren van groene ruimten, parkaanleg en zichtschermen en voor het behoud van natuurlijke elementen en beplanting.

Het plangebied is grotendeels bestemd als 'zone voor hoogtechnologische bedrijvigheid' (artikel 3). Een beperkt deel is bestemd als 'bufferzone' (artikel 4) en een deel als Parkzone (art. 5). Ook de waterloop (art. 13) en openbaar domein (art. 11) zijn bestemmingen die gelden binnen het plangebied.



Figuur 3-4 BPA Technologiezone

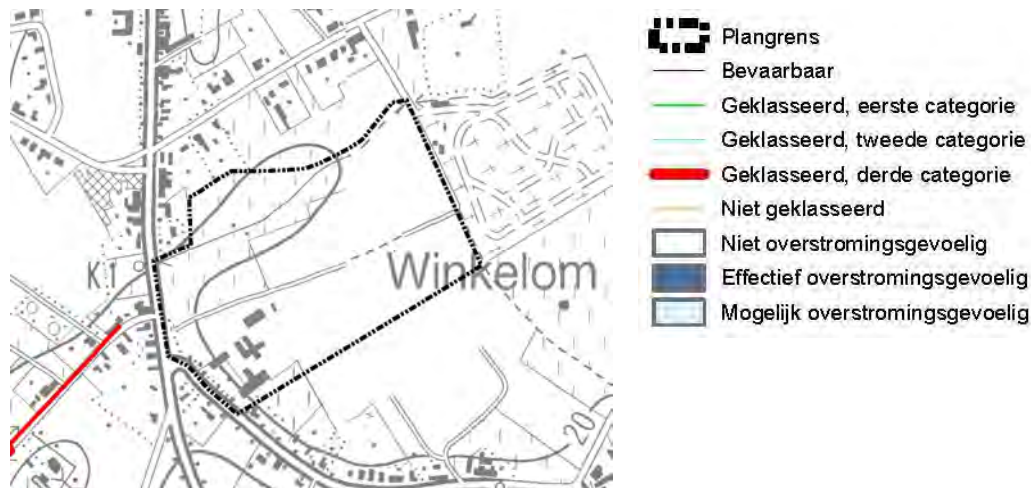
3.4. Relevante sectorale wetgeving

3.4.1. DECREET BETREFFENDE INTEGRAAL WATERBEHEER

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

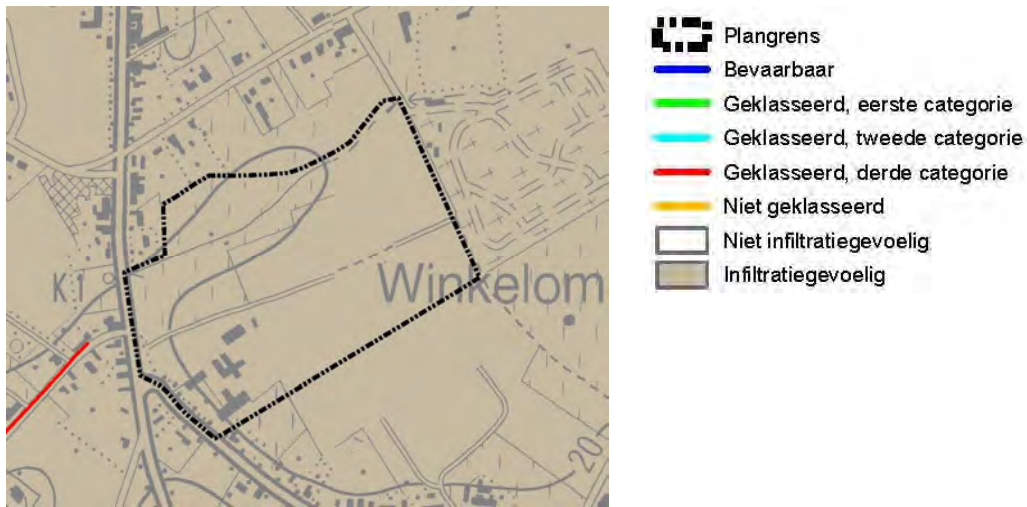
Door het plangebied loopt de Laarloop (waterloop nr. 25). Het betreft een niet-geklasseerd traject.

Uit de overstromingskaarten blijkt dat het plangebied geen risico vormt tot overstroming. Het plangebied behoort evenmin tot een recent overstromd gebied (ROG) als tot een van nature overstroombaar gebied (NOG).



Figuur 3-5 waterlopen en overstromingsgevoeligheid

Het gehele plangebied is aangeduid als infiltratiegevoelig. Het plangebied is niet erosiegevoelig. De bodem is in zijn geheel matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).



Figuur 3-6 infiltratiegevoelige gebieden



Figuur 3-7 grondwaterstromingsgevoelig gebied

Het plangebied is volgens het zoneringsplan van de VMM voornamelijk gelegen in 'centraal gebied' en in het zuidwesten in 'collectief te optimaliseren buitengebied'. De bepalingen van Vlarem voor de sanering van afvalwater en de bescherming van de waterkwaliteit dienen dienaangaande te worden gerespecteerd.



Figuur 3-8 zoneringsplan VMM

3.4.2. ARCHEOLOGISCH ERFGOED

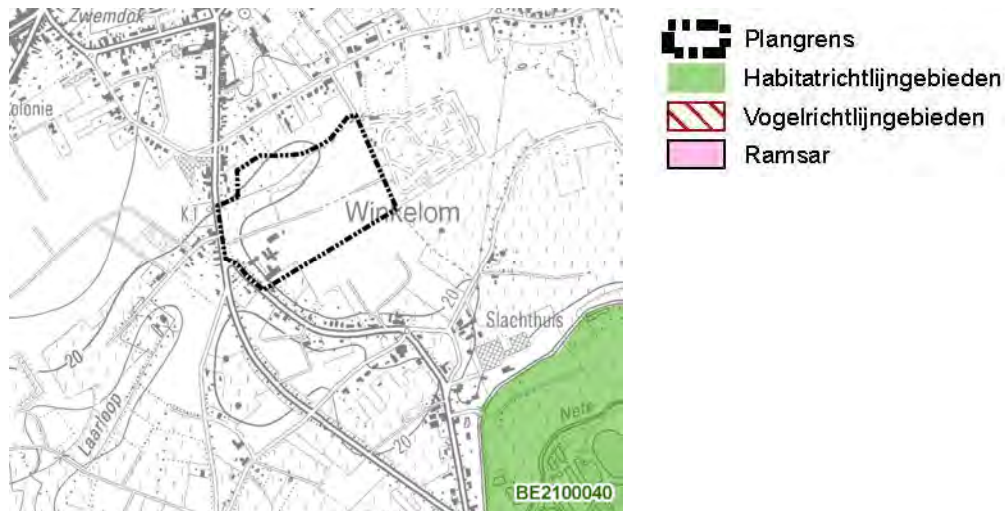
Binnen het projectgebied is nog geen archeologisch onderzoek verricht. Er zijn dus geen gekende archeologische vindplaatsen aanwezig. Enkele honderden meters verder is een grafveld uit de metaaltijden ontdekt bij een proefsleuvenonderzoek. De omgeving kende dus bewoning in de protohistorie. De zone is gekenmerkt door antropogeen opgehoogde profielen. Deze bodemprofielen zijn indicatief voor lang bewoonde hoge, droge plaatsen in het landschap. Door de afdekking is de kans op gunstige bewaring groot. Er zijn geen versturende voormalige ingrepen gekend op de uitbreidingszones van de planzone.

De aanleg van infrastructuur (wegen, parking, leiding, ...) en de constructie van grootschalige gebouwen zal de ondergrond verstoren. De aanwezige archeologische sporen zullen hierbij vernietigd worden.

De negatieve impact op het bodemarchief en archeologische vindplaatsen kan geredimeerd worden door het tijdig screenen op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Dat kan door middel van een proefsleuvenonderzoek. Indien dit vooronderzoek positief is, moeten de aanwezige vindplaatsen onderzocht worden.

3.4.3. NATURA 2000

Het plangebied is niet gelegen in habitatrichtlijngebied of vogelrichtlijngebied. Gezien de afstand ten opzichte van het habitatrichtlijngebied en, de ligging van de R14 tussen beide gebieden en de huidige situatie ter plaatse (bestaande technologiezone) kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat het plan geen aanzienlijke effecten zal hebben op het netwerk Natura 2000.



Figuur 3-9 Natura 2000

3.4.4. VEILIGHEID EN VEILIGHEIDSRAPPORTAGE

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

In voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan worden activiteiten die onderhevig zijn aan veiligheidsrapportage (inrichtingen als bedoeld in het artikel 3 §1 1^e lid van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken) uitgesloten.

In de voorschriften wordt bepaald dat 'bedrijven die risico's op zware ongevallen met gevolgen voor mens en milieu inhouden, niet zijn toegelaten'.

3.4.5. MER

Met de Europese richtlijn 2001/42 werd een plan-MER-plicht ingevoerd. Deze richtlijn stelt dat voor plannen die het kader vormen voor vergunningen voor de in bijlage I en II bij Richtlijn 85/337 genoemde projecten of waarvoor gelet op het mogelijk effect op gebieden, een beoordeling vereist is uit hoofde van de artikelen 6 of 7 van Richtlijn 92/43 (habitatrichtlijngebieden) een milieubeoordeling moet worden opgemaakt.

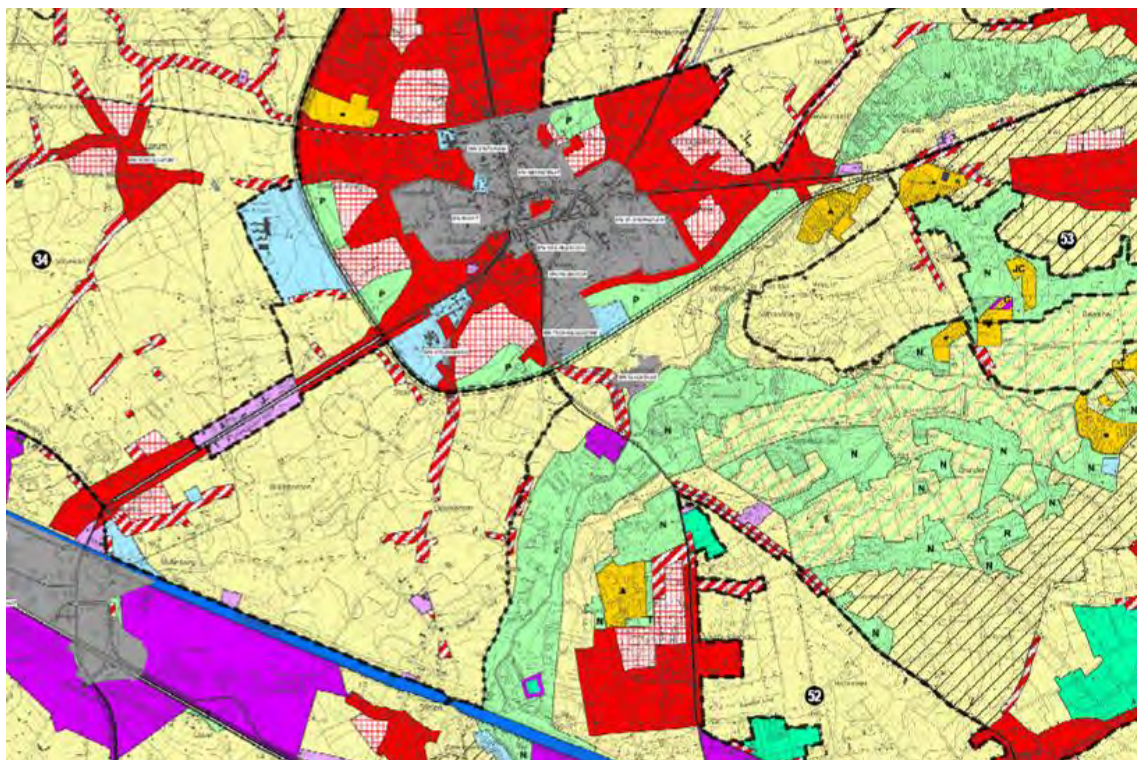
Op basis van de screeningsnota en de afgeleverde adviezen werd door de Dienst MER op 13 september 2011 besloten dat het PRUP niet planMER-plichtig is.

3.5. Sectorale studies en beleidsdocumenten

3.5.1. HERBEVESTIGING AGRARISCH GEBIED

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2006 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Neteland. Op 21 december 2007 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 44.500ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

Het plangebied ligt niet in herbevestigd agrarisch gebied.



Figuur 3-10 herbevestiging agrarisch gebied

4. Bestaande situatie

4.1. Bestaande feitelijke toestand

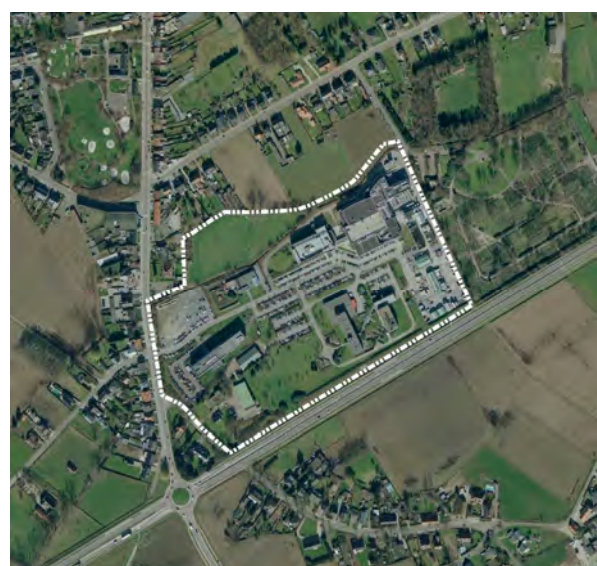
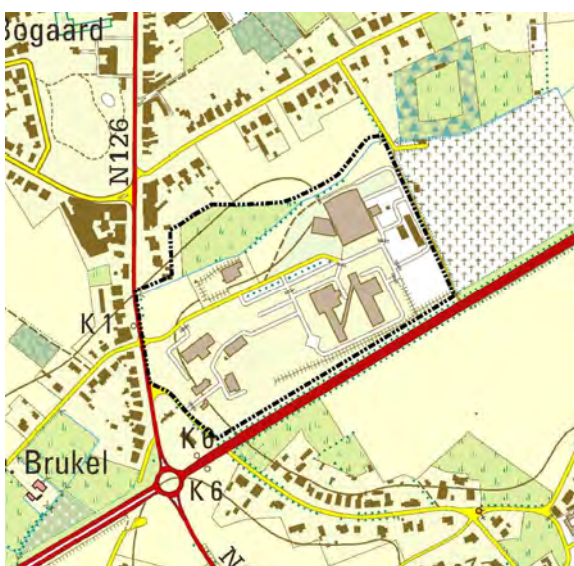
Het plangebied omvat het bedrijventerrein 'Technologiezone' en een stuk van het aansluitend (in noordelijke richting) parkgebied. In totaliteit vormt het gebied bebouwing samen met de R14 de grens ten aanzien van het open ruimtegebied van de vallei van de Molse Nete en de Grote Nete (Malesbroek).

Het bedrijventerrein Technologiezone wordt ontsloten via de Diestsestraat. Deze straat is te bereiken vanaf de R14 ring rond Geel via het kruispunt (ingericht met rotonde) met de Diestseweg. Zowel langs de R14 als de Diestseweg / N126 liggen enkelrichtingsfietspaden aan weerszijden van de weg. De erftoegang op de site technologiezone gebeurt via de Cipalstraat (met uitzondering van één rechtstreekse toegang via Winkelom) welke aansluit op het kruispunt Diestseweg-Brukel.



Figuur 4-1 foto R14 en begraafplaats Sint Dimpna (l) en Cipalstraat (r)

In noordelijke richting sluit het plangebied aan op de bebouwing van Geel. Het binnengebied tussen de bebouwing langsheen Eikevelden en het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door agrarisch grondgebruik. De Laarloop vormt de grens tussen het bedrijventerrein en het binnengebied. Langsheen de Laarloop staan enkele kleine landschapselementen.



Figuur 4-2 situering op topografische kaart (l) en luchtfoto (r)

Ten oosten wordt het plangebied begrensd door de begraafplaats Sint Dimpna, ontsloten door Borgstad via Eikevelden. Deze begraafplaats is aangelegd met uitgebreide groenvoorzieningen en heeft een wezenlijke landschappelijke impact naar de omgeving toe.

De R14 ring rond Geel vormt de zuidelijke begrenzing van het plangebied. Een groen ingerichte buffer in de vorm van een aarden berm scheidt het plangebied van de ring.

In westelijke richting wordt het plangebied begrensd door de Diestseweg (N126) met aangrenzende bebouwing (in hoofdzaak woningen). Het achterliggend gebied Brukel zal (verder) worden ingericht als stedelijk woongebied, parkgebied en veiligheidszone.



Figuur 4-3 foto's landschappelijke buffering en groeninrichting plangebied

Op het bedrijventerrein 'Technologiezone' zijn volgende actoren/activiteiten gesitueerd:

- Technologiehuis (Innotek) gericht op startende en (grote en kleine) innovatieve bedrijven;
- CIPAL : kantoorgebouw;
- Genzyme.

4.2. Juridische toestand

Zie ook plan Bestaande juridische toestand in bijlage (bijlage 2).

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de relevante juridische informatie over het plangebied.

Tabel 4-1 Overzicht juridische toestand

omschrijving	in het plangebied	grenzend aan het plangebied
Gewestplan	Gewestplan Herentals-Mol (17)	Gewestplan Herentals-Mol (17)
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
Algemene plannen van aanleg	geen	geen
Bijzondere plannen van aanleg	BPA 'Technologiezone' (M.B. 1 maart 2000)	BPA 'Technologie zone' (M.B. 1 maart 2000)
Verkavelingen	geen	nvt

omschrijving	in het plangebied	in de omgeving
Beschermde erfgoed	geen	geen
Buurt- en voetwegen	geen	<ul style="list-style-type: none"> • buurtweg 8 • voetweg 79
Rooilijnplannen	geen	nvt
Vogelrichtlijngebieden	geen	geen
Habitatrichtlijngebieden	geen	geen
Vlaams Ecologisch Netwerk	geen	geen
Natuurreservaten	geen	geen
Beschermingszones grondwaterwinning	geen	geen
Bevaarbare waterlopen	Laarloop (niet gecategoriseerd maar wel opgenomen in de oude Atlas)	Laarloop (categorie 3)
Onbevaarbare waterlopen	geen	geen
Risicozone overstromingsgebied	geen	geen

4.2.1. VERGUNNINGSTOESTAND

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de vergunningstoestand.

Tabel 4-2 Overzicht bouwvergunningen / stedenbouwkundige vergunningen

volgnr	aanvrager	onderwerp	datum
1	Genzyme	oprichten farmaceutische productie-eenheid	13/10/1997
2	Genzyme	oprichten van bureaucontainers	12/7/1999
3	Genzyme	uitbreiding gebouw voor biofarmaceutische eenheid	12/7/1999
4	Genzyme	oprichten van tijdelijke bureaucontainers	13/6/2000
5	Genzyme	uitbreiding productie-eenheid	2/9/2002
6	Genzyme	plaatsen van tijdelijke ruimten	8/12/2003
7	Genzyme	uitbreiding bestaande biofarmaceutische productie-eenheid	12/5/2003
8	Genzyme	installeren transfo, regularisatie gevellayouts en waterbehandelingsinstallatie en aanpassen infrastructuur	10/10/2005
9	Genzyme	aanleggen laadplaatsen, plaatsen opslagtank en –cabines, bouwen afdak en regularisatie gascabine en open opslagkasten	13/3/2006
10	Genzyme	verfraaien buitengevel en plaatsen bedrijfslogo	16/10/2006
11	Genzyme	bouw waterzuiveringsinstallatie met bijhorende slibverwerking	
12	Genzyme	bouw werkplaats, coldroom en kantoren	28/4/2008
13	Genzyme	uitbreiding opslagloods WOM en bouw tijdelijke loods	4/8/2008
14	Genzyme	bouw leidingbrug	3/11/2008
15	Genzyme	regularisatie verbindingssas met bestaand gebouw	1/12/2008
16	Genzyme	uitbreiden productiegebouw, bouw tankpark, verplaatsen afvalloods en aanpassen infrastructuur	20/4/2009
17	Genzyme	bouwen van tijdelijke kantoren	4/5/2009
18	Genzyme	bouwen van guardhouse, datacenter en receiving area	14/9/2009

volgnr	aanvrager	onderwerp	datum
19	CIPAL	oprichten kantoren	30/9/1991
20	CIPAL	bouwen van archiefruimte met parkeergarage	13/11/1998
21	CIPAL	regularisatie aanbrenge luifel + inkomsas gebouw Mors	13/8/2009
22	CIPAL	uitbreiden informaticacentrum	23/12/1999

5. Gewenste ruimtelijke structuur

5.1. *Ruimtelijke motivering en visie*

Met dit PRUP wordt in eerste instantie het onderscheid weggewerkt tussen de Zone voor openbaar nut gericht op hoogtechnologische bedrijvigheid (artikel 2) en de Zone voor hoogtechnologische bedrijvigheid (artikel 3) zoals voorzien in het BPA Technologiezone. Ook de effectieve afbakening van de openbare wegen in de Technologiezone vervalt. Dit biedt de nodige flexibiliteit naar toekomstige wijzigingen en optimalisaties zonder de uitgangsvisie voor de Technologiezone aan te tasten noch de voorziene buffering ten aanzien van de omgeving.

Bijkomend wordt de Laarloop en het geplande fietspad erlangs plaatselijk verlegd zodat de gronden bestemd als park die in eigendom zijn van het bedrijf Genzyme aansluiten op de de bedrijfssite. Dit biedt voordelen voor zowel het bedrijf als natuurontwikkeling en de buurt. Immers het parkgebied kan aangelegd worden voor recreatief gebruik door de werknemers van het bedrijf, de beek krijgt meer ruimte en ligt niet tussen het bedrijventerrein en het geplande fietspad ingeklemd en de realisatie van het fietspad zal effectief op korte termijn gezamenlijk met de verlegging van de Laarloop en de aanleg van het parkgebied uitgevoerd worden.

5.2. *Visie op mobiliteit*

Het plangebied wordt via de Cipalstraat en vervolgens de Diestseweg (N126) ontsloten naar het R14 (primaire weg type II). Een rechtstreekse ontsluiting naar de R14 is niet toegestaan.

Het kruispunt R14 x N126 wordt in de nabije toekomst omgevormd tot een verkeerslichtengeregeld kruispunt (met conflictvrije regeling). Dit gebeurt in het kader van de Minder Hinder maatregelen rond de aanpak van op- en afrittencomplex Geel-West.

Voor een vlotte verkeersafwikkeling moet rekening gehouden worden met de verwachte verkeersgeneratie op de Genzyme site (rekening houdend met de toekomstige toename van het aantal werknemers en de bouw van een nieuwe parkeergarage) in combinatie met het PRUP Brukel. Uit verkeerskundig onderzoek (zie bijlage 6) blijkt dat het nodig is om de nodige afslagstroken te kunnen voorzien op het kruispunt van de Cipalstraat met de Diestseweg en het kruispunt van de Diestseweg met de R14. In het PRUP wordt hiervoor de nodige ruimte voorzien.

5.3. Concepten

5.3.1. FLEXIBILITEIT IN DE TECHNOLOGIEZONE - CIRCULATIE EN TOEGANG



De technologiezone wordt als één flexibele zone opgevat. De toegang wordt georganiseerd via de Ciplastraat welke aantakt op de Diestseweg ter hoogte van Brukel. In het RUP worden optimalisatiemogelijkheden voor dit kruispunt voorzien. Een fietspad langs de laarloop vormt een bijkomende link voor langzaam verkeer tussen Borgstad en de Diestseweg.

5.3.2. GROENE OMKADERING



Een voortuin zorgt voor de inpassing in het straatbeeld. Een buffer schermt de Technologiezone in oostelijke en noordelijke richting af van de omliggende open ruimte en de aangrenzende woningen. Het parkgebied met de verlegde Laarloop functioneert enerzijds als onderdeel van de buffer en anderzijds als schakel in het parklint.

6. Bestemmingen

6.1. Toelichting bij de bestemmingen

Om zowel optimalisatie van de Technologiezone toe te laten, de woonkwaliteit van de omliggende woningen te garanderen en de landschappelijke integratie te garanderen, wordt geopteerd om 8 bestemmingszones aan te duiden voor de verschillende functies. Deze aanpak sluit het best aan bij het afgeleverde planologisch attest en biedt tegelijkertijd toch voldoende flexibiliteit naar inrichting en gebruik.

Technologiezone	Het onderscheid tussen de Zone voor openbaar nut gericht op hoogtechnologische bedrijvigheid (artikel 2) en de Zone voor hoogtechnologische bedrijvigheid (artikel 3) zoals voorzien in het BPA Technologiezone wordt weggewerkt – ook de ruimtelijke afbakening van de Cipalstraat wordt opgeheven.
Buffer R14	Deze zone sluit aan op de R14 en heeft een andere functie dan de overige buffers rond de Technologiezone.
Zone voor landschappelijke buffer	Deze buffer schermt de Technologiezone in zekere zin af van de omliggende open ruimte.
Zone voor voortuin	Deze zone dient ingericht te worden in functie van representativiteit en inpassing in het straatbeeld.
Zone voor voortuin / openbare weg	Deze zone dient eveneens ingericht te worden in functie van representativiteit en inpassing in het straatbeeld maar kan indien nodig ook aangewend worden voor de optimalisatie van de Diestseweg in functie van doorstroming, comfort en verkeersveiligheid.
Park	deze zone dient geïntegreerd te worden in het open ruimtegebied en ingericht met het oog op natuurontwikkeling en voor recreatief gebruik. Opgaande beplanting moet ervoor zorgen dat het park tegelijkertijd functioneert als buffer tussen de Technologiezone en het omliggend gebied.
Waterloop	Deze zone is specifiek aangeduid voor de Laarloop
Fietspad	Het fietspad vormt een bijkomende schakel in het netwerk van straten en paden en is specifiek gericht op langzaam verkeer.

7. Opheffingen, watertoets en register planschade-, baten en compensatie

7.1. *Opgave voorschriften die strijdig zijn met voorschriften van het PRUP*

Ten gevolge van dit PRUP worden volgende voorschriften van het BPA Technologiezone opgeheven (zie ook Bijlage 4: Op te heffen voorschriften).

- Algemene bepalingen (artikel 1)
- Zone voor openbaar nut gericht op hoogtechnologische bedrijvigheid (artikel 2)
- Zone voor hoogtechnologische bedrijvigheid (artikel 3)
- Bufferzone (artikel 4)
- Parkzone (art. 5)
- Openbaar domein (art. 11)
- Waterloop (art. 12)
- Bouwvrije stroken (art. 13)

7.2. *Te verleggen waterloop*

Dit RUP voorziet in de verlegging van de Laarloop binnen het plangebied. Hiervoor dient de geëigende procedure gevolgd te worden.

7.3. *Watertoets*

Voor kaartmateriaal en beschrijving wordt verwezen naar 3.4.1.

Als conclusie van de watertoets wordt volgende gesteld: aangezien het plan voornamelijk een bestendiging van de bestaande situatie van de 'technologiezone' en enkel verdichtingsmogelijkheden betreft, kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat het plan niet zal leiden tot significante milieueffecten inzake water.

In de algemene stedenbouwkundige voorschriften wordt specifieke aandacht geschonken aan het thema 'water'. Volgende bepaling is opgenomen:

Werken, handelingen en/of wijzigingen mogen geen negatieve invloed hebben op de waterhuishouding en/of op het waterbergend vermogen van het gebied.

Bijkomende verharding dient dan ook tot het strikt noodzakelijke te worden beperkt en de lozing van hemelwater vanuit de site in de Laarloop mag de draagkracht van deze waterloop niet overschrijden. Prioriteit moet uitgaan naar gebruik van hemelwater eventueel gecombineerd met infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Alle zones binnen de plangrens komen in aanmerking voor ingrepen ten voordele van de waterhuishouding voor zover de inrichtingsvoorschriften worden gerespecteerd.

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater is verplicht. Aansluiting op de riolering voor afvoer van hemelwater is niet toegestaan.

Afvalwaters worden in de afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning kunnen er bijkomende voorwaarden worden opgelegd in functie van de waterhuishouding binnen het gebied.

7.4. *Register planschade-, baten en compensatie*

Zie plan in bijlage.

Bij de planopmaak moet geen onderzoek worden verricht naar de eigendomsstructuur betreffende deze percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake genoemde vergoedingen etc... Zulks zou het planproces uitermate vertragen en bezwaren.

Er moet enkel opgave gebeuren van de percelen waarop :

- 1° een bestemmingswijziging plaatsvindt als vermeld in art. 2.6.1 § 2;
- 2° een bestemmingswijziging plaatsvindt als vermeld in art. 2.6.4;
- 3° een bestemmingswijziging plaatsvindt die aanleiding kan geven tot een bestemmingswijzigingscompensatie (cfr. grond- en pandendecreet art. 6.2.1);
- 4° een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften (cfr. grond- en pandendecreet art. 6.3.1).

8. Bijlagen

8.1. *Bijlage 1: Bestaande feitelijke toestand*



PRUP Genzyme Geel
Feitelijke toestand



schaal 1/2.000

LEGENDE



Bebouwing



Bebouwing in opbouw



Perceelsgrens

1

Bouwlagen met dak

-1

Bouwlagen met plat dak

1+1

Bouwlagen met bouwlagen in dak

A

Akker

WL

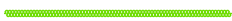
Weiland

P

Parking



Solitaire boom of struik



Haag



Waterloop



SCHAAL : 1/2000

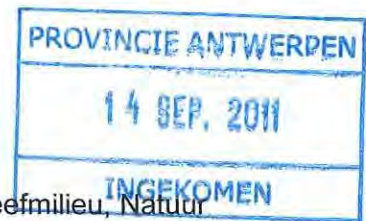
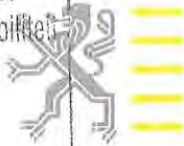
8.2. *Bijlage 2: besluit Dienst MER*

Provinciebestuur Antwerpen
Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Vlaamse overheid

15-09-2011

Dienst Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid

Dienst Milieueffectrapportagebeheer

Koning Albert II-laan 20, bus 8

1000 BRUSSEL

Tel: 02 - 553 80 79

Fax: 02 - 553 80 75

www.mervlaanderen.be

Aan de deputatie van de provincie Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen

uw bericht van

uw kenmerk

ROPR/10-66/mdr

ons kenmerk

LNE/Mer/OHPL1024/11-

bijlagen

/

vragen naar / e-mail

An Van Tornout

an.vantornout@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer

02 - 553 75 07

datum

13 SEP. 2011

Betreft: Onderzoek tot milieueffectrapportage: PRUP "Genzyme" te Geel

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("plan-MER-decreet") en Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("plan-MER-besluit")

Beslissing

Geachte,

U heeft met uw brief dd. 18 juli 2011, ontvangen op 20 juli 2011, voor het PRUP "Genzyme" te Geel in overeenstemming met artikel 4.2.6.§1 van het plan-MER-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over het al dan niet opmaken van een plan-MER. Dit dossier is onder het nummer OHPL1024 bij de dienst Mer behandeld.

Zoals in de screeningsnota aangegeven, is het voorliggende PRUP niet van rechtswege plan-m.e.r.-plichtig en komt het dus in aanmerking voor een "onderzoek tot milieueffectrapportage".

De screeningsnota (i.e. het onderzoek tot m.e.r.) werd ter advies voorgelegd aan verschillende adviesinstanties.

Geen enkele van deze adviesinstanties heeft expliciet te kennen gegeven dat zij gekant is tegen een ontheffing van de plan-m.e.r.-plicht. Niettegenstaande dit gegeven werden er wel relevante op- en aanmerkingen, bedenkingen en suggesties geformuleerd. Op onze vraag werd bovendien een aanpassing van de screeningsnota gevraagd dewelke wij op 2 september hebben ontvangen.

Op basis van de aangepaste screeningsnota en de adviezen die door het studie bureau Grontmij geadresseerd werden, is mijn dienst uiteindelijk van mening dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieueffecten en dat derhalve **de opmaak van een plan-MER niet nodig is**.

De beslissing dat voor het voorgenomen plan geen plan-MER moet opgemaakt worden, betekent geenszins dat het plan niet meer verbeterd kan worden op het vlak van milieuaspecten. Deze beslissing betekent enkel dat het plan geen aanzienlijk negatieve effecten op het milieu kan veroorzaken die de opmaak van een plan-MER verplicht zouden maken.

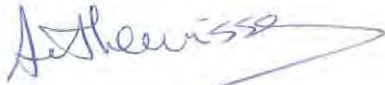
Ook wordt met de huidige beslissing op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de verdere RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp van PRUP.

Mijn dienst zorgt ervoor dat het screeningsdossier en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient het screeningsdossier samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van PRUP. Wij vragen u dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

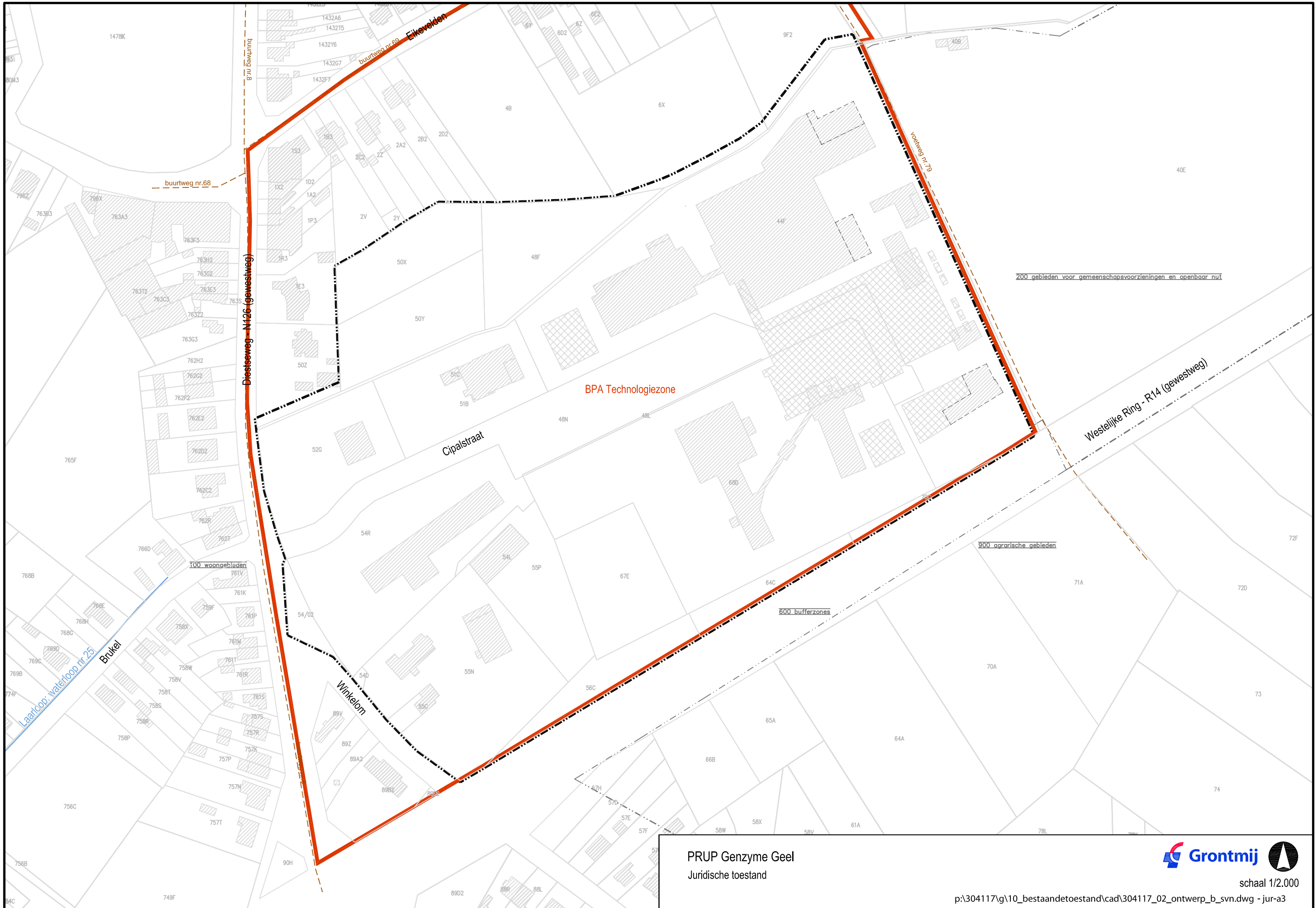
Gelieve via aanplakking op de aanplakplaatsen van de stad, via publicatie in het stedelijke infoblad en/of via de website van de stad te melden dat het screeningsdossier en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het stadhuis.

Met vriendelijke groeten,



Ann Theunissen
Diensthoofd

8.3. *Bijlage 3: Bestaande juridische toestand*



PRUP Genzyme Geel
Juridische toestand



schaal 1/2.000

LEGENDE



Bebouwing



Bebouwing in opbouw



Perceelsgrens



Grens RUP



Bouwovertreiding



Goedgekeurde,
niet vervallen verkaveling



Contour BPA



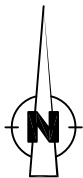
Rooilijn



Voetwegen



Waterloop



SCHAAL : 1/2000

8.4. *Bijlage 4: Op te heffen voorschriften*

ARTIKEL 1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. Voorschriften

De grafische gegevens van het plan en onderhavige voorschriften vullen elkaar aan en hebben dezelfde bindende waarde. Bij eventuele niet overeenstemming, hebben voorrang in hiërarchische volgorde:

- 1° de maatvoering bij het plan
- 2° het grafisch plan
- 3° de strengste bepalingen

1.2. Schaal en maatvoering

De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief.
De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.

1.3. Bij te voegen plannen bij bouwaanvraag

- Voor de verharde delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden ;
- Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren.
- Voor de niet-verharde delen van het terrein zal een gedetailleerd beplantingsplan de bouwaanvraag vergezellen ;
- Het eventueel vellen van aanwezige bomen kan enkel toegelaten worden voor zover dit noodzakelijk is voor de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot de gebouwen. Op de bouwaanvraag worden alle bomen met een stamomtrek van minimum 1m duidelijk aangeduid.

ARTIKEL 2. ZONE VOOR OPENBAAR NUT GERICHT OP HOOGTECHNOLOGISCHE BEDRIJVIGHEID

2.1. Bestemming

2.1.a Hoofdbestemming

Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en activiteiten van openbaar nut gericht op hoogtechnologische bedrijvigheid¹ die voor de omgeving geen abnormale hinder veroorzaken en niet moeten geïsoleerd worden in een daartoe geëigende zone. De beoordeling van het milieuhinderend karakter dient te gebeuren op basis van de geldende milieuwetgeving.

Naast ruimten voor productie, onderzoek, studie en advies dienen ook opslagruimten in functie van de uitgeoefende bedrijvigheid en voorzieningen beschouwd te worden als behorende tot de hoofdbestemming.

2.1.b Nevenbestemming

Als nevenbestemming kunnen bijhorende administratieve gebouwen, kantoren, beperkte toonzalen, ruimten voor catering en sociale inrichtingen voor het personeel toegestaan worden indien ze complementair zijn aan de gemeenschapsvoorzieningen.

Het oprichten van één bedrijfswoning per gevestigd bedrijf is toegelaten, hetzij voor de directie, hetzij voor het bewakingspersoneel en/of conciërge voor zover dit in verband met de veiligheid en de goede werking van de diensten noodzakelijk blijkt.

Het inrichten van opritten, bedieningswegen, parkings en laad- en loskades, alsook het aanleggen van nutsvoorzieningen en leidingen zijn toegestaan.

2.2. Inrichting van het terrein

Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden voor zover zij aansluiten bij het karakter van de zone.

De toonzalen, ruimten voor catering en sociale inrichtingen voor het personeel worden geïntegreerd in de gebouwen en bedragen samen max. 10% van de nuttige vloeroppervlakte van de gebouwen.

De conciërgewoning situeert zich binnen of in aansluiting met het gebouw voor openbaar nut en heeft een maximale vloeroppervlakte van 150 m². De conciërgewoning mag niet afsplitsbaar zijn als afzonderlijk perceel en kan evenmin worden verhuurd aan derden. De integratie ervan in het gebouw voor openbaar nut wordt gerealiseerd door het uitwerken van één architecturaal geheel, zowel wat betreft volume, stijl als bouwmaterialen.

De delen van het terrein ingericht als toegang en parking kunnen worden verhard, bij voorkeur met waterdoorlatende materialen. Een zuinig ruimtegebruik geniet de voorkeur waarbij het gemeenschappelijk gebruik van parkings dient te worden nagestreefd.

¹ Hoogtechnologische bedrijven zijn bedrijven waarvan de uitgevoerde activiteiten een (technologisch) innovatief karakter hebben (Innotec – Technologiezone)

Het niet-bebouwde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bedienings- en ontsluitingswegen, parkings en toegangen kunnen worden voorzien in de bouwvrije zones van het terrein voor zover dat max. 2/3 van de bouwvrije oppervlakte kan worden verhard.

Het stapelen van materialen, grondstoffen en/of afvalstoffen in open lucht wordt expliciet verboden.

2.3. Constructies en gebouwen

De oprichting van constructies en gebouwen die rechtstreeks verband houden met de bestemming van het gebied zijn toegelaten. Er wordt via een verzorgd materiaal-gebruik en een aangepaste hedendaagse vormgeving gestreefd naar architecturaal aantrekkelijke projecten. Een zuinig ruimtegebruik geniet hier de voorkeur waarbij de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen voorop wordt gesteld. Dit zuinig ruimtegebruik uit zich tevens door een maximale benutting en verdichting van de beschikbare oppervlakte. Het optrekken van gebouwen met meerdere bouwlagen is wenselijk.

1°. Plaatsing van constructies

1.1° plaatsing t.o.v. de rooilijn of de grens van het openbaar domein

De gebouwen en constructies kunnen ingeplant worden op min. 10m afstand t.o.v. de voorste perceelsgrens die samenvalt met de rooilijn van de op het plan aangeduide ontsluitingswegen, onder voorwaarde dat alle bestemmings-verkeer (o.a. vrachtverkeer) moet kunnen manoeuvreren op het eigen private terrein.

1.2.° plaatsing t.o.v. andere perceelsgrenzen

Alle gevels worden opgericht op min. 10m afstand t.o.v. zijdelingse en achterste perceelsgrenzen.

1.3.° plaatsing t.o.v. de Ringlaan - R 14

Ten aanzien van de grens met de Ringlaan zijn alle gebouwen en constructies verboden in een 30m diepe bouwvrije strook (zie art. 4 bufferzone).

2°. Afmeting van de constructies

De **kroonlijsthoogte van het gebouw** bedraagt minimum 6m en maximum 15m ; een grotere kroonlijsthoogte is indien in overeenstemming met het bestaande volume aanvaardbaar voor maximum 1/4 van de gevelbreedte, waarbij de max. kroonlijst 18m bedraagt. Alle kantoren en administratieve gebouwen bevatten minstens twee bouwlagen.

De **nokhoogte van het gebouw** bedraagt minimum 6m en max. 20m.

Voor het plaatsen van technische installaties die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gebouw kan hiervan afgeweken worden, indien de installatie zich uitstrekt over een beperkte oppervlakte van het dak, met een max. van 75 m² of 10% van de totale dakoppervlakte van het gebouw.

De **bouwbreedte per gebouw** bedraagt max. 100m. De opsplitsing van een volledig bouwblok in diverse eenheden voor meerdere bedrijven kan worden toegelaten op voorwaarde dat de architectuur ervan één harmonieus geheel vormt. Bij het opsplitsen in diverse eenheden is de **afstand tussen twee gebouwen** minstens gelijk aan de bouwhoogte van het hoogste gebouw, gemeten van het maaiveld tot de bovenzijde van de kroonlijst.

Omwille van efficiëntie kunnen de bedrijfsgebouwen die behoren tot éénzelfde bedrijf onderling verbonden worden door een constructie die een zuivere verbindingsfunctie heeft en daarbij een kroonlijst van max. 4m hoogte heeft.

De **dakhelling van de gebouwen** bedraagt max. 45°. Hiervan kan enkel afgeweken worden om de dakhelling over een beperkte oppervlakte een lokaal accent te geven in overeenstemming met de architectuur van het gebouw in zijn totaliteit.

3°. Welstand van de constructies

Alle materialen moeten esthetisch verantwoord zijn.

Gebruikte gevelmaterialen zijn ondermeer : gevelmetselwerk, geprofileerde platen in staal of aluminium, structurele glaswand, geprefabriceerde gevelementen met een duidelijke structuur, sierbeton ;

Materialen voor dakbedekking zijn : in massa donker gekleurde metalen of vezelcementplaten, leien of pannen, zink of koper en gemodificeerd APP-bitumen voor platte of zacht hellende daken ;

Door de vergunninghoudende overheid kan de voorlegging gevraagd worden van materiaalstalen en eventueel ook de opgave van de RAL – kleurnummers.

4°. Bijzondere constructies

Het oprichten van **zonnepanelen** is toegelaten, zover ze binnen de voorgeschreven omtrek van de bedrijfsgebouwen blijven, inclusief de maximale nokhoogte van 20m.

Het oprichten van **schotelantennes en zendmasten** is toegestaan, op of los van de bedrijfsgebouwen. Het oprichten van **windmolens** kan in deze zone niet worden toegestaan.

Het **plaatsen van een zendmast** inclusief de ruimte voor de bijhorende apparatuur gebeurt binnen de zone voor openbaar nut, op min. 10m afstand t.o.v. de aangrenzende bufferstroken.

De zendmast is van het type buispyloon en heeft een totale max. hoogte van 40m t.o.v. het maaiveld en een max. diameter aan de voet van 1.50m.

Het gebruikte materiaal moet esthetisch verantwoord zijn, eventueel geleverd in een neutrale tot donkere kleur, en aansluiten bij het karakter van de technologiezone.

2.4 Aanleg van het terrein

Bedienings- en ontsluitingswegen, parkings en toegangen kunnen worden voorzien in de bouwvrije zones van het terrein voor zover dat max. 2/3 van de bouwvrije oppervlakte kan worden verhard. Het niet-bebouwde of verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden.

Het gemeenschappelijk gebruik van parkings dient te worden nagestreefd.

In deze zone mogen geen afval(stoffen), grondstoffen of materialen gestort of gestapeld worden.

In de zone gelegen tot min. 3m breedte langs de zijdelingse en achterste perceelsgrens zijn geen constructies en verhardingen toegelaten. De strook wordt aangelegd als groene ruimte en beplant tijdens het eerstvolgende plantseizoen, volgend op de ingebruikname, zelfs indien die slechts gedeeltelijk is.

2.5. Erfscheidingsen

De percelen dienen afgesloten te worden met levende hagen en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk.

Ten opzichte van de rooilijn dient een dergelijke draadafsluiting of hekwerk ofwel geplaatst op de perceelsgrens, ofwel op min 2m uit de perceelsgrens. Het gedeelte dat eventueel ontstaat tussen de rooilijn en de afsluiting maakt deel uit van de opgelegde groenstrook en wordt als dusdanig aangelegd.

2.6. Aanleg van parkeerplaatsen

1° berekening parkeerplaatsen

Binnen de grenzen van het perceel waarop een bouwwerk wordt opgericht, en binnen de theoretisch bebouwbare oppervlakte, dient een parkeerruimte te worden ingericht met een minimale stallingcapaciteit van :

1 parking per 50m² bruto vloeroppervlakte voor bedrijfsgebouwen

1 parking per 100m² bruto vloeroppervlakte voor opslagplaatsen

1 parking per bedrijfswoning

De bruto vloeroppervlakte wordt berekend aan de hand van de buitenafmetingen van de lokalen. Kelderruimten die zich volledig onder het maaiveld bevinden dienen niet meegerekend. Vloeroppervlakten onder een hellend dak worden enkel in rekening gebracht voor het gedeelte met een gemeten bouwvrije hoogte van min. 2.20 m langs de binnenzijde.

Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen kan voor bedrijfsgebouwen afgeweken worden van de vooropgestelde minimale stallingcapaciteit, indien het bedrijf kan aantonen dat een aanzienlijke vloeroppervlakte als productie-zone of voor andere bedrijfsactiviteiten met een lage personeelsbezetting (dit is minder dan 1 persoon per 100 m² netto bedrijfsoppervlakte) wordt gebruikt.

Van de aldus berekende parkeerplaatsen kunnen 10 parkings per hectare worden afgetrokken, die ter beschikking worden gesteld in het openbaar domein, uitgezonderd 5 parkings die verplicht worden aangelegd per bedrijf.

Indien er een gemeenschappelijk gebruik is van de aanwezige parkeerplaatsen op privédomein en dit effectief kan worden aangetoond aan de hand van een overeenkomst kunnen bijkomend 10 parkings per hectare worden afgetrokken van de verplichte minimale stallingscapaciteit.

De parkeerplaatsen dienen aangelegd met waterdoorlatende en opbrekbare materialen zoals klinkers, kasseien of dolomiet, voor zover mogelijk binnen de milieuwetgeving.

De aanleg van parkeerplaatsen is niet toegelaten in de opgelegde groenstroken.

2° gegevens te verstrekken door de aanvrager

Bij elke bouwaanvraag dient een berekeningsnota te worden toegevoegd waaruit blijkt dat aan de vereiste stallingcapaciteit wordt voldaan.

De te voorziene parkeerplaatsen moeten op de bouwaanvraag worden ingetekend en genummerd. De vermelding van de afmetingen is tevens verplicht. Ook de toegangen, afmetingen en aard van de verharding dient te worden vermeld.

3° minimale afmetingen van de parkeerplaats

. bij stalling in open lucht : 5 x 2.5 meter

. bij stalling in een afgesloten ruimte : 5 x 2.25 x 2.20 meter hoogte

2.7. Aanleg van een fietsenstalling

Binnen de grenzen van het perceel waarop een bouwwerk wordt opgericht, dient een fietsenstalling te worden ingericht met een minimale stallingcapaciteit van 1 stalplaats per 5 werknemers.

Voor de stalling van fietsen zijn enkel een dakconstructies toegelaten, die worden opgericht in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

De stalplaats bevindt zich binnen een straal van 50m van de hoofdingang van het gebouw.

2.8. Publiciteit

Alle visuele reclame en publiciteitsborden dienen zich te beperken tot de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend.

De constructies moeten vervaardigd zijn uit duurzame materialen. Volgende voorschriften gelden hierbij :

- Maximale hoogte van de constructie is kroonlijsthoogte ;
- Maximale oppervlakte bedraagt 10 m²
- Inplanting enkel op de voor- en zijgevels

2.9. **Brandveiligheid**

Voor iedere bouwaanvraag zal door de plaatselijke brandweerdienst een advies worden uitgebracht aan de bevoegde adviserende en vergunnende overheid.

ARTIKEL 3. ZONE VOOR HOOGTECHNOLOGISCHE BEDRIJVIGHEID

3.1. Bestemming

3.1.a Hoofdbestemming

Het gebied is bestemd voor bedrijfsactiviteiten met een hoogtechnologisch karakter² die voor de omgeving geen abnormale hinder veroorzaken en niet moeten geïsoleerd worden in een daartoe geëigende zone. De beoordeling van het milieuhinderend karakter dient te gebeuren op basis van de geldende milieuwetgeving.

De bedrijfsactiviteiten moeten een (technologisch) innovatief karakter hebben. Hiervoor komen onder andere volgende activiteiten in aanmerking:

- zuivere onderzoeksactiviteiten
- activiteiten van toegepaste ontwikkeling of engineering
- productieactiviteiten van technologisch hoogstaande producten
- bedrijfsactiviteiten en opleidingsactiviteiten verbonden aan de gemeenschapsvoorzieningen met een hoogtechnologisch karakter zoals weergegeven in artikel 2

Naast ruimten voor productie, onderzoek, studie en advies dienen ook opslagruimten in functie van de uitgeoefende bedrijvigheid beschouwd te worden als behorende tot de hoofdbestemming.

3.1.b Nevenbestemming

Volgende ondersteunende en dienstverlenende activiteiten kunnen ontplooid worden als nevenfunctie :

- ondersteunende en dienstverlenende activiteiten voor technologische bedrijven
- commerciële activiteiten verbonden met onderzoeksactiviteiten van bedrijven die gevestigd zijn op de Technologiezone

Als nevenbestemming kunnen bijhorende administratieve gebouwen, kantoren, beperkte toonzalen, ruimten voor catering en sociale inrichtingen voor het personeel van de gevestigde bedrijven toegestaan worden indien ze complementair zijn aan de hoogtechnologisch bedrijvigheid. ~~Deze nevenbestemmingen kunnen niet meer dan één derde van de nuttige vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen bedragen.~~
De mogelijkheid tot uitoefenen van detailhandel wordt uitgesloten.

Het oprichten van één bedrijfswoning per gevestigd bedrijf is toegelaten, hetzij voor de directie, hetzij voor het bewakingspersoneel en/of conciërge voor zover dit in verband met de veiligheid en de goede werking van de diensten noodzakelijk blijkt.

Het inrichten van opritten, bedieningswegen, parkings, laad- en loskades en het aanleggen van nutsvoorzieningen en leidingen zijn toegestaan.

3.2. Inrichting van het terrein

² Hoogtechnologisch bedrijven zijn bedrijven waarvan de uitgevoerde activiteiten een (technologisch) innovatief karakter hebben (Innotec – Technologiezone)

Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden voor zover zij aansluiten bij het hoogtechnologisch karakter van de zone.

De toonzalen, ruimten voor catering en sociale inrichtingen voor het personeel worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen en bedragen samen max. 10% van de nuttige vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen.

De conciërgewoning situeert zich binnen of in aansluiting met het bedrijfsgebouw en heeft een maximale vloeroppervlakte van 150 m². De conciërgewoning mag niet afsplitsbaar zijn als afzonderlijk perceel en kan evenmin worden verhuurd aan derden. De integratie ervan in het bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd door het uitwerken van één architecturaal geheel, zowel wat betreft volume, stijl als bouwmaterialen.

De delen van het terrein ingericht als toegang en parking kunnen worden verhard, bij voorkeur met waterdoorlatende materialen.

Het niet-bebouwde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bedienings- en ontsluitingswegen, parkings en toegangen kunnen worden voorzien in de bouwvrije zones van het terrein voor zover dat max. 2/3 van de bouwvrije oppervlakte kan worden verhard.

Het stapelen van materiaal, grondstoffen en/of afvalstoffen in open lucht wordt expliciet verboden.

3.3. Constructies en bedrijfsgebouwen

De oprichting van constructies en gebouwen die rechtstreeks verband houden met de bestemming van het gebied zijn toegelaten. Er wordt via een verzorgd materiaal-gebruik en een aangepaste hedendaagse vormgeving gestreefd naar architecturaal aantrekkelijke projecten. Een zuinig ruimtegebruik geniet de voorkeur waarbij de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen voorop wordt gesteld. Dit zuinig ruimtegebruik uit zich tevens door een maximale benutting en verdichting van de beschikbare oppervlakte. Het optrekken van gebouwen met meerdere bouwlagen is wenselijk.

1°. Plaatsing van constructies

1.1° plaatsing t.o.v. de rooilijn of de grens van het openbaar domein

De gebouwen en constructies kunnen ingeplant worden op min. 10m afstand t.o.v. de voorste perceelsgrens die samenvalt met de rooilijn van de op het plan aangeduide ontsluitingswegen, onder voorwaarde dat alle bestemmings-verkeer (o.a. vrachtverkeer) moet kunnen manoeuvreren op het eigen private terrein.

1.2.° plaatsing t.o.v. andere perceelsgrenzen

Alle gevels worden opgericht op min. 10m afstand t.o.v. zijdelingse en achterste perceelsgrenzen.

2°. Afmeting van de constructies

De **kroonlijsthoogte van het bedrijfsgebouw** bedraagt minimum 5m en maximum 11.5m ; een grotere kroonlijsthoogte is indien in overeenstemming met het bestaande volume aanvaardbaar voor maximum $\frac{1}{4}$ van de gevelbreedte, waarbij de max. kroonlijst 13m bedraagt. Alle kantoren en administratieve gebouwen bevatten minstens twee bouwlagen.

De **nokhoogte van het bedrijfsgebouw** bedraagt minimum 5m en max. 14m. Voor het plaatsen van technische installaties die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gebouw kan hiervan afgeweken worden, indien de installatie zich uitstrekt over een beperkte oppervlakte van het dak, met een max. van 75 m² of 10% van de totale dakoppervlakte van het bedrijfsgebouw.

De **bouwbreedte per bedrijfsgebouw** bedraagt max. 100m. De opsplitsing van een volledig bouwblok in diverse eenheden kan worden toegelaten op voorwaarde dat de architectuur ervan één harmonieus geheel vormt.

Bij het opsplitsen in diverse eenheden is de **afstand tussen twee gebouwen** minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte van het hoogste gebouw, gemeten van het maaiveld tot de bovenzijde van de kroonlijst.

Omwille van efficiëntie kunnen de bedrijfsgebouwen die behoren tot éénzelfde bedrijf onderling verbonden worden door een constructie die een zuivere verbindingsfunctie heeft en daarbij een kroonlijst van max. 4m hoogte heeft.

De **dakhelling van de bedrijfsgebouwen** bedraagt max. 45°. Hiervan kan enkel afgeweken worden om de dakhelling over een beperkte oppervlakte een lokaal accent te geven in overeenstemming met de architectuur van het gebouw in zijn totaliteit.

3°. Welstand van de constructies

Alle materialen moeten uit esthetisch verantwoord zijn.

Gebruikte gevelmaterialen zijn ondermeer : gevelmetselwerk, geprofileerde platen in staal of aluminium, structurele glaswand, geprefabriceerde gevelelementen met een duidelijke structuur, sierbeton ;

Materialen voor dakbedekking zijn : in massa donker gekleurde metalen of vezelcementplaten, leien of pannen, zink of koper en gemodificeerd APP-bitumen voor platte of zacht hellende daken ;

Door de vergunninghoudende overheid kan de voorlegging gevraagd worden van materiaalstalen en eventueel ook de opgave van de RAL – kleurnummers.

4°. Bijzondere constructies

Het oprichten van **zonnepanelen en schotelantennes** is toegelaten, zover ze binnen de voorgeschreven omtrek van de bedrijfsgebouwen blijven, inclusief de maximale nokhoogte van 14m.

Het oprichten van zendmasten en windmolens kan in deze zone niet worden toegestaan.

3.4 Aanleg van het terrein

Bedienings- en ontsluitingswegen, parkings en toegangen kunnen worden voorzien in de bouwvrije zones van het terrein voor zover dat max. 2/3 van de bouwvrije oppervlakte kan worden verhard. Het niet-bebouwde of verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden.

Het gemeenschappelijk gebruik van parkings dient te worden nagestreefd.

In deze zone mogen geen afval(stoffen), grondstoffen of materialen gestort of gestapeld worden.

In de zone gelegen tot min. 3m breedte langs de zijdelingse en achterste perceelsgrens zijn geen constructies en verhardingen toegelaten. De strook wordt aangelegd als groene ruimte en beplant tijdens het eerstvolgende plantseizoen, volgend op de ingebruikname, zelfs indien die slechts gedeeltelijk is.

3.5. Erfscheidingen

De percelen dienen afgesloten te worden met levende hagen en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk.

Ten opzichte van de rooilijn dient een dergelijke draadafsluiting of hekwerk ofwel geplaatst op de perceelsgrens, ofwel op min 2m uit de perceelsgrens. Het gedeelte dat eventueel ontstaat tussen de rooilijn en de afsluiting maakt deel uit van de opgelegde groenstrook en wordt als dusdanig aangelegd.

3.6. Aanleg van parkeerplaatsen

1° berekening parkeerplaatsen

Binnen de grenzen van het perceel waarop een bouwwerk wordt opgericht, en binnen de theoretisch bebouwbare oppervlakte, dient een parkeerruimte te worden ingericht met een minimale stallingcapaciteit van :

1 parking per 50m² bruto vloeroppervlakte voor bedrijfsgebouwen

1 parking per 100m² bruto vloeroppervlakte voor opslagplaatsen

De bruto vloeroppervlakte wordt berekend aan de hand van de buitenafmetingen van de lokalen. Kelderruimten die zich volledig onder het maaiveld bevinden dienen niet meegerekend. Vloeroppervlakten onder een hellend dak worden enkel in rekening gebracht voor het gedeelte met een gemeten bouwvrije hoogte van min. 2.20 m langs de binnenzijde.

Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen kan voor bedrijfsgebouwen afgeweken worden van de vooropgestelde minimale stallingcapaciteit, indien het bedrijf kan aantonen dat een aanzienlijke vloeroppervlakte als productie-zone of voor andere bedrijfsactiviteiten met een lage personeelsbezetting (dit is minder dan 1 persoon per 100 m² netto bedrijfsoppervlakte) wordt gebruikt.

Van de aldus berekende parkeerplaatsen kunnen 10 parkings per hectare worden afgetrokken, die ter beschikking worden gesteld op het openbaar domein, uitgezonderd 5 parkings die verplicht worden aangelegd per bedrijf. Indien er een gemeenschappelijk gebruik is van de aanwezige parkeerplaatsen op privédomein en dit effectief kan worden aangetoond aan de hand van een overeenkomst kunnen bijkomend 10 parkings per hectare worden afgetrokken van de verplichte minimale stallingscapaciteit.

De parkeerplaatsen dienen aangelegd met waterdoorlatende en opbrekbare materialen zoals klinkers, kasseien of dolomiet, voor zover mogelijk binnen de milieuwetgeving.

De aanleg van parkeerplaatsen is niet toegelaten in de opgelegde groenstroken.

2° gegevens te verstrekken door de aanvrager

Bij elke bouwaanvraag dient een berekeningsnota te worden toegevoegd waaruit blijkt dat aan de vereiste stallingcapaciteit wordt voldaan.

De te voorziene parkeerplaatsen moeten op de bouwaanvraag worden ingetekend en genummerd. De vermelding van de afmetingen is tevens verplicht. Ook de toegangen, afmetingen en aard van de verharding dient te worden vermeld.

3° minimale afmetingen van de parkeerplaats

. bij stalling in open lucht : 5 x 2.5 meter

. bij stalling in een afgesloten ruimte : 5 x 2.25 x 2.20 meter hoogte

3.7. Aanleg van een fietsenstalling

Binnen de grenzen van het perceel waarop een bouwwerk wordt opgericht, dient een fietsenstalling te worden ingericht met een minimale stallingcapaciteit van 1 stalplaats per 5 werknemers.

Voor de stalling van fietsen zijn enkel een dakconstructies toegelaten, die worden opgericht in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

De stalplaats bevindt zich binnen een straal van 50m van de hoofdingang van het gebouw.

3.8. Publiciteit

Alle visuele reclame en publiciteitsborden dienen zich te beperken tot de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend.

De constructies moeten vervaardigd zijn uit duurzame materialen. Volgende voorschriften gelden hierbij :

- Maximale hoogte van de constructie is kroonlijsthoogte ;
- Maximale oppervlakte bedraagt 10m²
- Inplanting enkel op de voor- en zijgevels

3.9. Brandveiligheid

Voor iedere bouwaanvraag zal door de plaatselijke brandweerdienst een advies worden uitgebracht aan de bevoegde adviserende en vergunnende overheid.

ARTIKEL 4. BUFFERZONE

4.1. Bestemming

De bufferstroken dienen als overgangszone tussen gebieden die omwille van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening van elkaar worden gescheiden. Deze gebieden zijn bestemd voor het creëren van groene ruimten en voor het behoud van natuurlijke elementen en beplanting.

Er wordt een groenbuffer gerealiseerd t.o.v. de Diestseweg N 126 en de R 14 – ring Geel tot aan het kruispunt van de ring met de Diestsesteenweg.

Er wordt een groenbuffer gerealiseerd rond de hoogtechnologische bedrijfszone en de zone voor openbaar nut.

4.2. Inrichting

In overeenstemming met de categorisering van de R 14 als primaire weg I type 2 (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen), wordt een bouw- en gebruiksvrije zone van 30m breedte voorzien, te meten landinwaarts vanaf de langsgracht of zijberm van de weg. De bufferzone langs de Diestseweg is 15m breed, vanaf de grens met het openbaar domein.

De bufferstroken worden ingericht en gehandhaafd als groene ruimten en volledig beplant met laag- en hoogstammig groen, eventueel in combinatie met een groen geplastificeerde draadafsluiting of hekwerk, met een maximale hoogte van 2m.

Draadafsluiting of hekwerk worden geplaatst op de perceelsgrens of op de rand van de bestemmingszone. Binnen deze zone kunnen geen gebouwen opgetrokken worden.

Er zijn geen verhardingen, reliëfwijzigingen, noch constructies (zoals bv. Publiciteitsborden en vlaggenmasten) in de bufferstroken toegelaten. In uitzonderingsgevallen en mits een akkoord van de beheerder van de weg kan in de bufferstrook langs de R 14 - ring Geel en deze langs de Diestseweg, de aanleg van parkings, verhardingen, reliëfwijzigingen en beperkte constructies zoals vlaggenmasten aanvaard worden. De aanleg van parkings is in deze zone enkel toegelaten als er aangetoond kan worden dat er geen andere ruimte meer beschikbaar is.

In de zone gelegen tot min. 3m afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens zijn geen constructies, verhardingen en reliëfwijzigingen toegelaten. De strook wordt aangelegd als groene ruimte en beplant tijdens het eerstvolgende plantseizoen, volgend op de ingebruikname, zelfs indien die slechts gedeeltelijk is.

In de bufferzones mogen geen afval (-stoffen) of grondstoffen gestort of gestapeld worden. De realisatie van de groenbuffer dient te geschieden gelijktijdig met de oprichting van de gebouwen en constructies.

4.3. Gebruik

Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.

De zone is enkel toegankelijk voor onderhoud en instandhoudingwerken.

ARTIKEL 5. PARKZONE

5.1. Bestemming

De parkzone is als groene ruimte een overgangszone tussen het hoogtechnologisch bedrijfsgebied en de woningen langs de Eikenvelden. De parkzone is bestemd voor het creëren van groene ruimten, parkaanleg en zichtschermen en voor het behoud van natuurlijke elementen en beplanting.

De gronden zijn tevens bestemd voor de aanleg van voetwegen en het plaatsen van beperkte speelvoorzieningen. Het parkgebied vervult een sociale functie voor de woongebieden die er bij aansluiten.

5.2. Gebouwen en constructies

Het oprichten van gebouwen en constructies in de parkzone kan in beperkte mate toegelaten worden in functie van de aanleg van straatmeubilair en kleinschalige speelvoorzieningen. De max. toegelaten oppervlakte bedraagt 5% van het totale terrein. Het oprichten van andere gebouwen en constructies is niet toegelaten.

In het gebied kunnen werken toegelaten worden die noodzakelijk worden geacht voor de openstelling, het behoud en de uitbouw van het parkgebied, zowel als voor de ontsluiting van het gebied voor fietsers en voetgangers.

5.3. Inrichting

De parkzone wordt ingericht en gehandhaafd als groene ruimten en volledig ingericht met grasvelden en beplanting met laag- en hoogstammig groen, eventueel in combinatie met een groen geplastificeerde draadafsluiting of hekwerk, met een maximale hoogte van 2m. Draadafsluiting of hekwerk wordt geplaatst op de perceelsgrens. Bestaande vegetatie dient optimaal geïntegreerd in de parkzone.

De inrichting van de parkzone dient uitgewerkt te worden in een inrichtingsplan gekoppeld aan een beplantingsplan, met vermelding van aard en situering van de aanplantingen, het aanleggen van verharding, het plaatsen en speeltoestellen en parkmeubilair e.d.

Hierbij wordt een parkachtige aanleg voorop gesteld teneinde het recreatief karakter (spelen, wandelen, zitten, rusten e.d.) te ondersteunen en de ontsluiting van het gebied met de woonomgeving te bevorderen.

De verharding beperkt zich tot de aanleg van voetwegen en fietspaden met een max. breedte van 2.50m. Deze worden aangelegd in waterdoorlatende en opbrekbare materialen zoals klinkers, dolomiet e.d.

5.4. Gebruik

Het inrichten van het terrein als wedstrijdterrein voor georganiseerde sporten en het gebruiken van de zone als oefenterrein voor het racen en crossen met motoren en bromfietsen wordt verboden.

Het aanbrengen van reclamepanelen in de parkzone is tevens verboden.

In de parkzone mogen geen afval (-stoffen) of grondstoffen gestort of gestapeld worden.

ARTIKEL 11. OPENBAAR DOMEIN

11.1. Straten en pleinen

11.1.1. Bestemming

De zone voor straten en pleinen vervult een verkeersfunctie voor gemotoriseerd en niet gemotoriseerd verkeer. De strook is bestemd voor de aanleg van straten, pleinen, bedienings- en ontsluitingswegen.

De stroken die op het plan aangeduid zijn, worden voor zover ze nog niet tot het openbaar domein behoren, erbij ingelijfd.

Voor de R14 – Ring Geel is de ontworpen rooilijn vastgelegd op 17.50 m uit de as van de wegzate; voor de N 126 – Diestseweg is de ontworpen rooilijn gelegen op 9.00 m uit de as van de weg. Voor de overige straten zijn er geen rooilijnen vastgelegd.

11.1.2. Aanleg van de strook

Het openbaar domein wordt aangelegd en ingericht overeenkomstig de goedgekeurde gemeentelijke reglementeringen. Alle constructies zijn er verboden, met uitzondering van verlichtingsapparatuur, straatmeubilair, e.d.

Binnen het openbaar domein gevormd door wegen, straten en pleinen kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals electriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden.

Materiaalgebruik

De rijweg en parkeerstroken worden gerealiseerd in KWS of betonverharding; voetpaden worden aangelegd in betontegels, betonstraatstenen of andere kleinschalige materialen.

Aanplantingen

De bestaande laanbomen blijven behouden. Bij vervanging of aanplanten van nieuwe laanbomen wordt het gebruik van streekeigen bomen zoals linde, esdoorn, eik of plataan voorop gesteld. Nieuwe bomen worden aangeplant met een minimum stamomtrek van 14/18.

11.2. Openbare voetwegen

11.2.1. Bestemming

De strook omvat de bestaande voetweg Borgstad tussen de Ring en de toegang tot de begraafplaats, twee ontsluitingswegen richting parkzone en de voetweg langs de Laarloop. De wegen zijn bestemd als openbare voetwegen en enkel toegankelijk voor voetgangers en fietsers.

Er zijn twee tracés voor te realiseren voetwegen voorzien. Eén voor de ontsluiting van het parkgebied, een tweede voor een te realiseren voet- en fietsweg onder de R 14 Ring Geel.

11.2. 2. Aanleg van de strook

De voetweg heeft een minimale breedte van 3 meter.

Aanleg overeenkomstig de goedgekeurde gemeentelijke reglementeringen. Binnen het openbaar domein kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals electriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden.

De verharding moet worden uitgevoerd in waterdoorlatende en opbrekbare materialen.

ARTIKEL 12. WATERLOOP

12.1. Bestemming

De zone ingetekend voor de Laarloop (niet geklasseerde waterloop), volgens de atlas gekend als waterloop nr.25, vervult een functie met betrekking tot waterberging en afvoer van het oppervlaktewater voor de hoger gelegen gronden. De strook is bestemd voor waterberging en waterafvoer.

12. 2. Aanleg van de strook

Binnen de zone gevormd door de waterloop mogen geen constructies, inbuizingen, vaste afsluitingen, e.d. worden opgetrokken zonder voorafgaandelijk schriftelijk advies van de beheerder van de waterloop.

Voor de buitengewone werken van wijziging aan de waterloop is een machtiging vereist van de Bestendige Deputatie.

ARTIKEL 13. BOUWVRIJE STROKEN

13.1.1. Bestemming

De zone ingetekend voor de oeverstrook van de Laarloop (categorie 3), volgens de atlas gekend als waterloop nr.25, vervult een functie met betrekking tot ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop en voor het spreiden van de ruimingsproducten langs de beide zijden van de waterloop.

13.1.2. Aanleg van de strook

In overeenstemming met de geldende wetgeving betreffende de onbevaarbare waterlopen, wordt voor de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop en voor het spreiden van de ruimingsproducten, langs de beide zijden van de waterloop een oeverstrook voorzien met een breedte van 5m, te meten landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop.

Binnen de zone gevormd door de waterloop en de aansluitende oeverstrook voorzien voor ruimings- en onderhoudsactiviteiten mogen geen constructies, inbuizingen, vaste afsluitingen, e.d. worden opgetrokken zonder voorafgaandelijk schriftelijk advies van de beheerder van de waterloop. Aanplantingen en reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden door de beheerder van de waterloop, mits rekening wordt gehouden met de eventueel op te leggen voorwaarden.

8.5. *Bijlage 5: Register planschade-, baten en compensatie*



PRUP Genzyme Geel
 Register van percelen met bestemmingswijzigingen die aanleiding
 kunnen geven tot planbaten - planschade - compensatie



schaal 1/2.000

p:\304117\g\10_bestaandetoestand\cad\304117_02_ontwerp_b_svn.dwg - planb-s-a3

LEGENDE



Bebouwing



Bebouwing in opbouw



Perceelsgrens



Grens RUP

Planbaten



Van de categorie "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" naar de categorie "bedrijvigheid" (GRO - BED)



Van de categorie "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" naar de categorie "bedrijvigheid" (GNV - BED)

DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

1. De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
2. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
3. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
4. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".



SCHAAL : 1/2000

8.6. *Bijlage 6: Impact discipline mobiliteit (Bron: merscreening)*

Voorgaande: planologisch attest Genzyme

In het kader van het planologisch attest van Genzyme, werd (in het voorjaar van 2010) reeds een onderzoek naar de mobiliteit uitgevoerd waarbij het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijventerrein t.o.v. het mobiliteitsprofiel van Genzyme (en de geplande uitbreidingen) werd afgewogen.

Deze mobiliteitstoets houdt wel enkel rekening met het mobiliteitsgegevens van het bedrijf Genzyme (vermits dit bedrijf de aanvraag tot planologisch attest had ingediend) .

De conclusies uit de mobiliteitstoets zijn de volgende:

De vervoersproductie van het bedrijf inzake goederen en klanten/bezoekers is verwaarloosbaar. De enige significante vervoersproductie is deze van de werknemers voor hun woon/werkverkeer. Indien er verondersteld wordt dat al het verkeer (100%) ten gevolge van de uitbreiding in dezelfde rijrichting wegrijdt tijdens het avondspitsuur, zal de uitbreiding slechts een toename van 10% tot gevolg hebben op de R14. Rekening houdend met de spreiding van het verkeer over diverse routes zal het effect matig negatief zijn. Bovendien zal de parking, gezien de glijdende uren en werkshiften, niet noodzakelijk leeglopen tussen 17u00 en 18u00. Ook hier zal een spreiding in tijd zijn. Uit de berekeningen blijkt dat er in een worst-case-scenario er ruim voldoende restcapaciteit op de R14 wegvak N71 – N126 aanwezig is.

Wel dient opgemerkt dat de aanvraag tot planologisch attest op lange termijn reeds de vraag tot het bouwen van een parkeergebouw op de site, bevatte. Dit parkeergebouw zou niet enkel in dienst staan van het bedrijf Genzyme maar ook van de andere bedrijven (Cipal en Innotek) op de site. In het attest werd gesteld dat er wel akkoord kon worden gegaan met een parkeergebouw, maar werd het exact aantal parkeerplaatsen nog niet vastgelegd.

Opmaak PRUP nav afgifte planologisch attest.

Na de afgifte van een planologisch attest met de vraag tot uitbreidingen van het bedrijf Genzyme, dient een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan te worden opgemaakt.

Om de nodige flexibiliteit naar de toekomst te garanderen, werd in het planologisch attest gesteld dat in een PRUP niet alleen de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf Genzyme, maar ook van de andere bedrijven op de site (CIPAL en INNOTEK) moeten mee worden opgenomen.

De voorschriften van het BPA voorzien dat bij elk bouwwerk dat wordt opgericht een parkeerruimte moet worden ingericht met een minimale stallingcapaciteit van :

- 1 parking per 50m² bruto vloeroppervlakte voor bedrijfsgebouwen
- 1 parking per 100m² bruto vloeroppervlakte voor opslagplaatsen
- 1 parking per bedrijfswoning.

Het BPA voorziet geen maximum aantal parkeerplaatsen.

Een parkeergebouw, dat reeds werd gevraagd i.k.v. het planologisch attest zou derhalve volgens het BPA principieel vergunbaar zijn.

Echter, het attest heeft als voorwaarde opgelegd dat een onderzoek naar de mobiliteit dient te gebeuren.

In wat volgt wordt het mobiliteitsprofiel van de verschillende bedrijven t.o.v. het bereikbaarheidsprofiel van de site afgewogen. Deze afweging werd recent gemaakt in het kader van een MOBER m.b.t. het parkeergebouw. Om de afmetingen, inplantingen, randvoorwaarden, ... van dit parkeergebouw te onderzoeken, diende nagegaan te worden wat de parkeerbehoefte van de bedrijven was, naar de toekomst toe, en wat het bereikbaarheidsprofiel van de site was (een MOBER

werd opgemaakt vermits deze vereist is bij de dossiersamenstelling van een vergunningsaanvraag voor de aanleg van 200 parkeerplaatsen en meer).

In wat volgt worden de resultaten van dit onderzoek weergegeven.

Volgens de gegevens in de MOBER zijn er op de technologiezone thans 611 parkeerplaatsen beschikbaar. Na de bouw van de nieuw geplande bedrijfsgebouwen van Genzyme en Cipal zullen er hier nog 335 van over blijven, waarvan 145 op het openbaar domein, 92 bij Innotek, 72 bij Cipal en 26 bij Genzyme. Hierbij dient opgemerkt dat de parkeerdruk in de omliggende straten nu reeds een knelpunt vormt.

Bij de berekening van het mobiliteitsprofiel van de verschillende bedrijven wordt uitgegaan van het aantal werknemers omdat de verplaatsingen voornamelijk woon-werkverkeer betreffen. De benodigde capaciteit wordt daarenboven sterk beïnvloed door het ploegenstelsel. Tijdens de shiftwissel is gedurende een korte periode extra parkeercapaciteit vereist. De mensen van de ene shift staan immers nog geparkeerd als de werknemers van de volgende shift reeds aankomen. Tevens werd in de MOBER de modal shift van de werknemer nagegaan. Het plangebied ligt immers op wandel- en fietsafstand van de verdichte kern van Geel centrum. Het plangebied is bovendien ontsloten via het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (functionele route N126 en alternatieve functionele route R14). Ook met openbaar vervoer is de site bereikbaar : bushalte reguliere buslijnen en belbus (met mogelijkheid tot overstap op andere lijn of trein aan het station van Geel) ter hoogte van kruispunt N126 en Cipalstraat. Deze modalsplit wordt doorgetrokken bij de huidige berekening naar de behoefte van het aantal parkeerplaatsen.

De behoefte aan parkeerplaatsen voor de toekomst wordt door de bedrijven als volgt geschat:

	2015	2020
<i>Genzyme</i>	364	448
<i>Float for shift change</i>	65	80
Total Genzyme	429	528
CIPAL	200	220
Innotek	150	180
Potential new activities on tech park	50	75
(CIPAL) visitors	85	70
Total parking spaces required	914	1073
Available surface parking Genzyme	26	26
Available surface parking CIPAL	72	72
Available surface parking Innotek	92	92
Available surface parking public zone	145	145
Total surface parking available	325	325
Required for parking building	579	738

Op korte termijn 2015 blijkt er dus een bijkomende behoefte te bestaan van 244 bijkomende parkings en op lange termijn nog eens een bijkomende behoefte van 159 parkings. Deze bijkomende behoefte aan parkeerplaatsen is enerzijds het gevolg van de gevraagde uitbreidingen die een bijkomend aantal werknemers met zich zal meebrengen en anderzijds het verloren gaan van bestaande parkeerplaatsen door de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen.

De noodzaak van de bouw van de parkeergarage ligt dus in 3 aspecten:

- Toekomstige ontwikkelingen: extra werknemers betekent extra benodigde parkeercapaciteit.
- Verdwijnen gelijkgrondse parkings: dit omhelst parkeerplaatsen die verdwijnen in functie van de toekomstige ontwikkelingen en tijdelijke parkings die moeten opgeheven worden.
- Huidige parkeerproblematiek: een krap aanbod aan parkeerplaatsen met parkeerdruk in de omliggende woonstraten tot gevolg.

Om bovengenoemd bijkomend effect op te vangen, wordt in de MOBER hetvolgende geconcludeerd als milderende maatregel.

Een belangrijk aspect in de ontsluiting van de Technologiezone bestaat erin dat het kruispunt R14 x N126 in de nabije toekomst omgevormd zal worden tot een verkeerslichtengeregeld kruispunt (met conflictvrije regeling). Dit gebeurt in het kader van de Minder Hinder maatregelen rond de aanpak van op- en afrittencomplex Geel-West. Door middel van microsimulatie werden de mobiliteitseffecten van de parkeergarage geanalyseerd. De verkeersgeneratie van de ontwikkelingen voorzien in PRUP Brukel werd eveneens meegenomen.

Uit de simulatie blijkt dat het kruispunt van de Diestseweg met Brukel en de Cipalstraat vlot kan functioneren indien er geen terugslageffecten van andere kruispunten zouden zijn. Er blijkt echter dat de opstelstroken in de Diestseweg zoals voorzien in het ontwerp van het kruispunt R14 x N126 ontoereikend zijn.

Daardoor ontstaat een wachtrij die terugslaat tot voorbij het kruispunt met de Cipalstraat. De uitstroom uit de Cipalstraat wordt verstoord en hier ontstaat eveneens een lange wachtrij. Door de linksafstrook te verlengen tot 45m en de rechtsafstrook tot 75m, kan een vlotte afwikkelingen verkregen worden. Er wordt eveneens voorgesteld om korte linksafstroken te voorzien in de Diestseweg naar Brukel en de Cipalstraat.

De aansluiting Cipalstraat—Diestseweg wordt reeds heraangelegd als in- en uitgaande tak met linksvoorsorteerstrook en een gecombineerde rechtsaf – rechtdoorstrook (circa 25m lang). In het PRUP wordt bovendien ruimte voorzien voor de verbreding van de Diestseweg.

Bij het nulalternatief, zijnde hoe het plangebied zou kunnen ontwikkelen indien het PRUP niet wordt doorgevoerd en het BPA van kracht blijft, wordt de situatie op de site als volgt:

De MOBER berekende op basis van de oppervlakten van de bestaande en de nieuw geplande gebouwen dat op de site, volgens de bepalingen van het BPA, 1204 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. (598 volgens de oppervlakte van de bestaande gebouwen, 606 bijkomende op basis van de plannen voor uitbreidingen van de bedrijfsgebouwen).

Conclusie: in het PRUP wordt ruimte voorzien zodat de nodige aanpassing door de wegbeheerder kunnen worden gerealiseerd in de toekomst. Tevens wordt in de stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat bij een bouwproject een motiveringsnota m.b.t. verkeersproductie en verkeers attractie van het betreffend project moet worden gevoegd zodoende het project getoetst kan worden aan de actuele mobiliteitssituatie en dient het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen te worden gemotiveerd. Op deze wijze wordt voorkomen dat parkeren wordt afgewenteld op het openbaar domein maar tegelijkertijd wordt aan de vergunningverlenende overheid de mogelijkheid geboden om op kwantitatief en kwalitatief vlak te sturen eerder dan louter de toetsing of het opgelegd minimum quota van verplicht te realiseren parkeerplaatsen behaald wordt (zoals nu het geval is conform het BPA).