

Artikel 0: Algemene Voorschriften

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

0.1. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid

Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.

Bij het ontwerp en aanleg van de respectievelijke zones wordt onderzocht op welke wijze ecosysteemdiensten ingezet kunnen worden. Zo moet gestreefd worden naar een duurzame inrichting van de zones en hun potentiële waarde voor de omgeving. Zo worden in het plangebied grote groenstructuren voorzien die samen een ecologisch netwerk moeten vormen waardoor de biodiversiteit versterkt wordt en waterproblematieken (overvloed en tekort aan water) opgevangen kunnen worden. Deze groenstructuren zorgen eveneens voor nabije kwalitatieve recreatieve zones voor de woonwijken en werknemers van het bedrijventerrein.

0.2. Nutsvoorzieningen en werken van algemeen belang

Nutsvoorzieningen en werken van algemeen belang zijn in elke zone toegelaten, mits zij beantwoorden aan de bebouwingsvoorschriften en inrichtingsvereisten van de zone.

Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken.

De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.

Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.

Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel voor aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, eenvoud van materiaal en kleur, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...

Ecosysteemdiensten zijn voor de mens waardevolle goederen en diensten die door ecosystemen worden voortgebracht, zoals waterzuivering, bescherming tegen overstromingen, hout, recreatie en esthetische waarde. Zo worden in het plangebied ca. 34.000 bomen voorzien.

Onder nutsvoorzieningen en werken van algemeen belang worden verstaan:

- het oprichten van openbare infrastructuur: zoals wegen, hoogspanningslijn, openbare verlichting, bewegwijzering en kleine nutsgebouwtjes zoals electriciteitscabines, bushaltes, pompstations e.d.*
- alle werken, handelingen en wijzigingen voor de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden*
- het uitvoeren van omgevingswerken op publiek domein, zoals waterbekkens, groenaanleg en landscaping van het terrein.*
- het inplanten van kleinschalige publieke gebouwtjes die inherent zijn aan, of bijdragen aan het functioneren van het terrein.*
- Onder kleinschalige publieke gebouwtjes die inherent zijn aan, of bijdragen aan het functioneren van het terrein wordt o.a. verstaan: een bushalte, kleine gebouwen i.f.v. beheer van een zone, ...*

Artikel 0: Algemene Voorschriften

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

0.3. Integraal Waterbeheer en waterhuishouding

Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.

Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

0.4. Aanleg bedrijventerrein

Het bedrijventerrein, met al zijn bijhorende delen, moet als één geïntegreerd geheel gerealiseerd worden. Individuele aanvragen voor bedrijven zijn pas mogelijk na de aanleg van alle openbare infrastructuur.

De aanleg omvat minstens de volgende elementen:

- Organisatie en aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen
- Aanleg van de interne openbare infrastructuur
- Aanleg groenstructuur
- **Aanleg waterbuffering**
- Aanleg fiets- en voetgangersverbindingen

Elke aanvraag tot omgevingsvergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.

*gemeenschappelijke voorzieningen: parkeren, energie, watervoorziening (bijv. landbouw), ...
interne openbare infrastructuur: wegenis, rioleringen, verlichting,...*

Artikel 0: Algemene Voorschriften

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

De aanleg gebeurt volgens de bepalingen uit de algemene inrichtingsstudie (zie 0.6)

0.5. Beheer bedrijventerrein

Het beheer van het bedrijventerrein wordt georganiseerd door 1 parkmanagement/terreinbeheer. Dit parkmanagement omvat minstens:

- Organisatie en onderhoud van gemeenschappelijke voorzieningen
- Onderhoud van de interne openbare infrastructuur
- Onderhoud groenstructuur
- Onderhoud waterbuffering
- Onderhoud fiets- en voetgangersverbindingen
- Onderhoud gemeenschappelijke functies
- Communicatie tussen bedrijven
- Ondersteuning ruimtevragen bedrijven
- Duurzaam uitgiftebeleid
- uniforme signalisatie

0.6. Inrichtingsstudie

Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor de openbare infrastructuur/publiek domein van het bedrijventerrein dient een algemene inrichtingsstudie gevoegd te worden. Bij latere aanvragen die niet afwijken van deze algemene inrichtingsstudie kan deze inrichtingsstudie opnieuw gebruikt worden.

gemeenschappelijke voorzieningen: parkeren, energie, watervoorziening (bijv. landbouw), ...

interne openbare infrastructuur: wegenis, rioleringen, verlichting,...

ruimtevragen bedrijven: tijdelijke bijkomende ruimte versus leegstaande ruimte, energie-uitwisseling, ...

Een duurzaam uitgiftebeleid is erop gericht om het bedrijventerrein zo efficiënt mogelijk te benutten. Dit omvat o.a. het stimuleren van het stapelen van functies, stimuleren van gebouwen die ook door andere bedrijven of voor andere functies inzetbaar zijn, terugkoopmodaliteiten, ...

latere aanvragen kunnen gaan over aanvragen van individuele bedrijven of aanpassingen aan de infrastructuur.

Artikel 0: Algemene Voorschriften

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

De algemene inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en dient zowel de huidige als de gewenste lay-out van het bedrijventerrein weer te geven.

In het bijzonder moeten volgende elementen opgenomen zijn:

- de maatregelen naar waterbeheersing;
- captatiepunt voor landbouwdoeleinden;
- de milieutechnische maatregelen;
- de milieuzonering (visueel en geluidsmilddering) en grondnam op basis van een gedetailleerde geluidsstudie;
- een aanplantingstudie van de groen-, bufferzones en groenscherm met inbegrip van afsluitmogelijkheden;
- een verlichtingsconcept;
- de fiets en voetgangersvoorzieningen;
- de eventueel voorkomende publieke parkeervoorzieningen;
- de ontsluitingen (in-/uit) van het bedrijventerrein op de openbare weg;
- de impact van de beoogde werken op de omgeving weergeven;
- de integratie van de beschermde bunker;
- het inzetten van ecosysteemdiensten;
- het inplanten van bomen
- het uitgiftebeleid met minstens minimale bebouwingspercentages, perceelsbezettingen, maximale reserve en terugkoopmodaliteiten.

In functie van de aanvraag kan een bepaald aspect meer gedetailleerd uitgewerkt worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Omwiller van sectorale wetgeving moeten bepaalde bedrijven afgesloten kunnen worden. Ook deze afsluitingen moeten één geheel vormen met de overige aanleg en zo bijdragen tot een uniforme beeldkwaliteit.

Onder ecosysteemdiensten wordt verstaan: waterkwaliteit, luchtkwaliteit, klimaatregulatie,...

Artikel 0: Algemene Voorschriften

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

0.7. Overgangsbepaling bestaande functies/constructies

Bestaande vergunde activiteiten en constructies kunnen verder ingezet worden. Ook nieuwe constructies in functie van deze activiteiten zijn mogelijk.

Landbouwgebied

Bestaande landbouwactiviteiten kunnen verder uitgeoefend worden. Afvalverwerking in open lucht, en verwerking en bewerking van mest of slib worden uitgesloten omwille van de mogelijke hinder naar de woonomgeving toe.

Veldstraat:

Zolang het bedrijventerrein niet gerealiseerd is mogen de bedrijven palend aan de Veldstraat ontsluiten naar de Hogeweg. (zie Art. 11 overdruk)

0.8. Milderingsgeluidsproductie

In elke zone voor groenbuffer wordt minimaal 1 gronddam voorzien om de bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein te bufferen. Een gronddam wordt voorzien zo dicht mogelijk tegen het bedrijventerrein. Hierbij is het belangrijk dat de gronddam enkel doorbroken wordt voor essentiële infrastructuur zoals fiets- en wandelpaden. De gronddam wordt geïntegreerd in de aanleg van de groenbuffer zodat het geen louter functioneel element vormt.

Onder "in open lucht" wordt verstaan: onder open lucht wordt begrepen alles wat niet in een constructie gehuisvest is die minimaal aan 4 zijden dicht is, inclusief het dak.

Dit bedrijf is Hardwood Maertens NV

Vanuit het milieu-effectenrapport wordt voorgesteld om geluidsproductie van het bedrijventerrein te milderen door een milieuzonering en/of gronddam. Om een milieuzonering te kunnen opmaken moet de inrichting van het gebied gekend zijn. Deze dient daarom onderzocht te worden in kader van het inrichtingsplan.

Gronddam: De gronddam kan bijvoorbeeld een dijklichaam vormen voor een waterbuffer, een fiets- en/of voetpad voorzien en bijdragen tot een visuele buffering d.m.v. beplanting. Er worden minimaal 2 gronddammen voorzien, respectievelijk in de zuidelijke en de oostelijke zones voor groenbuffer.

Artikel 0: Algemene Voorschriften

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

De milieuzonering gebeurt op basis van de kavelindeling van het bedrijventerrein. Deze kavelindeling wordt vastgelegd in het inrichtingsplan (art. 0.6.). Voor iedere kavel wordt de beschikbare geluidsruimte (toelaatbaar geluidsvermogen) bepaald. De configuratie van het bedrijventerrein speelt hierbij een rol. De geldende milieuwetgeving en bijhorende normen moeten hier toegepast worden.

Geluidsbronnen moeten op het maaiveld of (half)-ondergronds voorzien worden. Indien dit om productietechnische redenen niet mogelijk is, moeten ze ter plaatse maximaal afgeschermd worden om de verspreiding van het geluid te milderen.

De milieuzonering en de grondnam moeten worden opgenomen in het inrichtingsplan (art. 0.6.).

TOELICHTEND

toelichting en visie

Milieuzonering: Een gedetailleerde geluidsstudie, opgemaakt door een gespecialiseerd studiebureau, moet de verschillende zones en maximaal toegelaten geluidsemissies bepalen.

Geluidsbronnen: afzuiginstallaties, ventilatie, koelvoorzieningen, ... (half-)ondergronds is niet altijd mogelijk omwille van de hoge grondwaterstand. Grote ondergrondse oppervlakte-inname is niet wenselijk omwille van de grondwaterstroming. Bij voorkeur worden geluidsbronnen inpan-dig voorzien.

Afscherming kan door bijvoorbeeld een geluidsabsorberende omkasting.

Artikel 1: zone voor gemengd bedrijventerrein

1

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

1.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor bedrijven met volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel
- gemeenschappelijke functies en complementaire en dienstverlenende voorzieningen, inherent aan het functioneren van de bedrijven op het terrein, zijn toegelaten;
- de aanleg van interne wegenis (incl. parkeergelegenheden, fiets- en voetgangersverbindingen, groenstructuren, waterbuffering);
- groenstructuren (parken, bossen, groenbuffers);

De volgende activiteiten en handelingen zijn ondergeschikt aan de hoofdactiviteiten:

- een bedrijfswoning van maximaal 200m² netto vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw met maximaal één bedrijfswoning per bedrijf;
- kantoren gekoppeld aan de bedrijfsactiviteit zijn toegelaten. Deze kunnen gebundeld worden voor meerdere bedrijven;
- beperkte vloeroppervlakten voor toonzalen ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen autonome activiteiten uitmaken;

Dit kan bijvoorbeeld in de binnenruimtes van de bedrijfskamers georganiseerd worden. Zo kunnen de kantoren van meerdere bedrijven onder één dak voorzien worden, aangevuld met eventueel gemeenschappelijke personeelsruimtes, vergaderruimtes, etc.