

Artikel 1: zone voor gemengd bedrijventerrein

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- inrichtingen zoals bedoeld in art. 3 van het samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in het bedrijf) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria;
- kleinhandel en bezoekersintensieve activiteiten;
- afvalverwerking waarbij sloopactiviteiten in open lucht of opslag in open lucht voorkomen;
- opslag en verwerking in open lucht van stuvende stoffen;
- afvalverbranding;
- verwerking en bewerking van mest of slib;
- petrochemische nijverheid;
- zware metaalindustrie (gieterijen, walsen);
- grootschalige elektrische centrales;
- munitieproductie;
- slachterijen;
- louter transportbedrijven en louter op- en overslagbedrijven;
- dierenkwekerijen;
- grote windturbines.

Bezoekersintensieve activiteiten zijn activiteiten die erop gericht zijn veel klanten /bezoekers te ontvangen in functie van verkoop, ontspanning, ... Deze activiteiten genereren veel verkeer.

Louter transportbedrijven en op- en overslagbedrijven horen eerder thuis op LAR-zuid te Menen. Dit slaat evenwel niet op de opslag en het transport die bij een andere industriële activiteit horen, of deel uitmaken van een toegelaten voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel.

Artikel 1: zone voor gemengd bedrijventerrein

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1.2. Fasering

Het hogere wegennet (N58) wordt geconfronteerd met de gevolgen van de verzadiging van dit wegennet en capaciteit van de bestaande rotondes (N58-N338 en N58-N8). Bijkomende verkeersgeneratie door het bedrijventerrein is niet mogelijk met de bestaande weginfrastructuur tussen de A19 en de rotonde N58-N388.

Werken, activiteiten en omgevingsvergunningen in het kader van het bedrijventerrein zijn slechts mogelijk nadat de nodige werken om de capaciteit van het hogere wegennet te verhogen voltooid zijn. Dit betekent dat deze werken opgeleverd moeten zijn.

1.3. Inrichting

1.3.1. Concept bedrijventerrein

Het bedrijventerrein moet ingericht worden met een groene inkleiding. Hierdoor wordt een hoog kwalitatieve werkomgeving gecreëerd met een publiek domein dat ook ten dienste staat van de ruimere omgeving. De groenvoorzieningen zorgen zo voor beeldkwaliteit, ecologische meerwaarde, water-gerelateerde oplossingen en recreatieve mogelijkheden.

Door het belangrijke aandeel voor publiek groen in het plan is het nog belangrijker om de beschikbare ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Dit betekent dat functies maximaal gedeeld en gebundeld worden.

Het bedrijventerrein wordt geordend door een 'Centrale Groene Laan' (art.6). Samen met de bijkomende weginfrastructuur zorgt

publiek groen: Centrale Groene laan, groene verbindingen, zone voor groenbuffer.

Artikel 1: zone voor gemengd bedrijventerrein

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

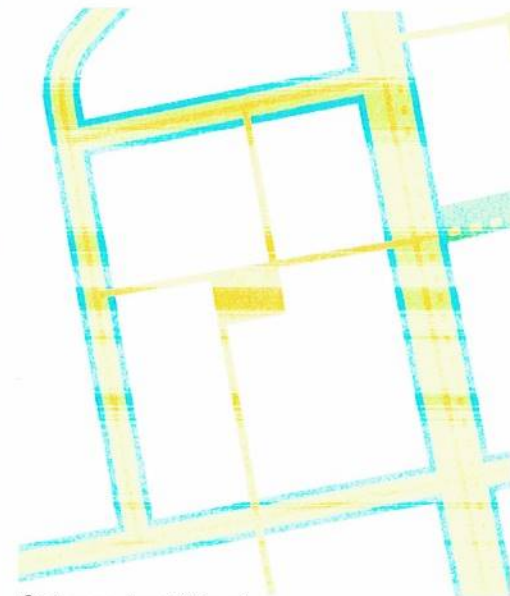
dit voor het raamwerk van het bedrijventerrein dat hierdoor opgedeeld wordt in verschillende bedrijfskamers. De weginfrastructuur heeft naast een mobiliteitsfunctie (fiets, auto, vrachtwagen) ook een functie voor waterberging (grachten, wadi,...) en natuur (gras, bomen).

Bedrijfspercelen worden gegroepeerd in bedrijfskamers met een gemeenschappelijk bedrijfserf tussen te bedrijven. De bedrijven worden hierrond georganiseerd en zijn toegankelijk vanuit dit gemeenschappelijk bedrijfserf, dit voor logistiek, personeel als bezoekers. Ook het personeels- en bezoekersparkeren (auto's en fietsers) moet hier collectief georganiseerd worden. Er kan enkel een uitzondering toegestaan worden voor restpercelen waar dit niet georganiseerd kan worden.

Door deze kamers ontsluiten bedrijven via individuele erfontsluitingen naar het bedrijfserf en zo verder naar de interne wegenis (art. 1.2.8.). Dit komt de verkeersveiligheid (voor voetgangers en fietsers), de beeldkwaliteit en het zuinig ruimtegebruik ten goede.

TOELICHTEND

toelichting en visie



Schema bedrijfserf

Artikel 1: zone voor gemengd bedrijventerrein

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1.3.2. Grootte bedrijven

Het bedrijventerrein biedt plaats voor zowel regionale als lokale bedrijven.

Voor wat betreft de oppervlaktes van de bedrijven moet de inrichting van het bedrijventerrein minimaal voldoen aan het volgende criterium:

- minimaal 20% netto-oppervlakte bedrijventerrein moet voorbehouden blijven voor bedrijven met een oppervlakte groter of gelijk aan 3ha.

1.3.3. Gebouwen en vaste constructies

Gebouwen en vaste constructies binnen deze zone voldoen minimaal aan volgende vereisten:

- de hoogte van de gebouwen is vrij te bepalen. Er moet rekening gehouden worden met de 45°-regel t.o.v. de rooilijn van de N338, N58 en N8 en t.o.v. art. 2 'Zone voor Groenbuffer'.
- Alle bedrijfsgebouwen moeten een minimale hoogte hebben. Voor bedrijfsperven kleiner dan 5.000 m² is dit minimum 6 m, voor bedrijfsperven groter dan 5.000 m² is dit 8 m. Voor maximaal 25% van de gebouwoppervlaktes kan hiervan afgevoerd worden.
- T.o.v. de rooilijn van de N338, N58 en N8 moet een bouwvrije strook van 10m in acht genomen worden. Enkel voor toegangen mag deze strook onderbroken worden.
- Kantooractiviteiten, personeelsruimten, toonzalen en woningen kunnen geen grondoppervlakte op het gelijkvloerse niveau innemen, behalve de verticale circulatie en onthaalfuncties. Hiervoor geldt een uitzondering wanneer deze activiteiten voor

- Lokaal bedrijf < 5000m²
- Regionaal bedrijf ≥ 5000m²

Het onderscheid tussen regionale en lokale bedrijven bestaat enkel in de oppervlakte van de bedrijven, niet door het type van activiteit. Kleine lokale bedrijven kunnen meer hinder veroorzaken dan regionale bedrijven. Daarom worden geen zones vastgelegd volgens de grootte van de bedrijven.

De behoefteberekening toont vraag bestaat naar grote percelen. Deze zijn niet altijd voor handen. Door deze minima op te nemen wordt verzekerd dat er voldoende aanbod gecreëerd wordt voor grotere, regionale bedrijven.

45°-regel: Dit betekent dat de hoogte van een gebouw maximaal gelijk is aan de afstand tot de respectievelijke straat of zone. Dit laat toe om een hoger rendement te halen op perceelsniveau en tegelijk de onmiddellijke impact op het publieke domein te beperken.

De minimale bouwhoogtes hebben tot doel om kwalitatieve duurzame bedrijfspanden te realiseren die niet enkel ontworpen worden op maat van de aanvrager, maar ook makkelijk een nieuwe invulling kunnen krijgen (flexibiliteit). Verticaal bouwen geeft een bedrijf meer groeimogelijkheden (groeibuffer).

Bedrijfsruimtes moeten ook flexibel genoeg zijn om voldoende ruimte te hebben om nieuwe tendensen en productiemethodes te kunnen opvangen. De bepaling om kantoren en woningen enkel op verdieping toe te laten, wordt ingegeven vanuit zuinig ruimtegebruik (stapeling van functies)

Artikel 1: zone voor gemengd bedrijventerrein

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

meerdere bedrijven gebundeld worden in één gebouw. (toelichtend: bijvoorbeeld in een bedrijfserf).

- Daken moeten bouwkundig geschikt zijn om zonnepanelen te kunnen dragen.

Bovenstaande hoogtevoorschriften zijn niet van toepassing op technische constructies.

1.3.4. Ondergrondse constructies

Ondergrondse constructies zijn verboden, uitgezonderd voor technische installaties.

1.3.5. Perceelsbezetting en stapeling in open lucht

Om het bedrijventerrein zo efficiënt mogelijk te benutten is het belangrijk dat er geen restgronden blijven liggen en ieder bedrijfsperceel optimaal ingevuld wordt. Hier ligt een belangrijke taak bij de uitgifte van bedrijfspercelen. Dit uitgiftebeleid maakt deel uit van het parkmanagement/terreinbeheer (art. 0.5)

De bebouwing van het perceel moet geschieden vanuit de rand(en) van het perceel.

De verhardingen binnen deze zone voldoen minimaal aan volgende eisen:

- voor functies in open lucht waarvoor omwille van milieutechnische of mechanische redenen geen ondoorlatende verharding vereist is, dient een waterdoorlatende verharding aangewend te worden.
- parkeren van personenwagens in open lucht dient steeds op waterdoorlatende, stofvrije verharding te gebeuren.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Daken kunnen ook ter beschikking gesteld worden van derden.

Met technische constructies wordt hier bedoeld: silo's, schoorstenen, masten, liftkokers, windturbines, ...

het plangebied is grondwaterstromingsgevoelig.

Dit heeft tot doel om het rendement op percelen te verhogen. Als bepaalde delen niet langer nodig zijn kunnen ze ingezet worden voor andere bedrijven/activiteiten.

garagegebouwen waarbij het parkeren gestapeld georganiseerd wordt, is een vaste constructie. Deze oplossing wordt bij voorkeur toegepast.

Artikel 1: zone voor gemengd bedrijventerrein

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

De stapeling in open lucht binnen deze zone voldoet minimaal aan volgende eisen:

- de maximale stapelhoogte in open lucht bedraagt 6 meter;
- stapeling in open lucht van materialen die onderhevig zijn aan verstuiving door wind is verboden.

1.3.5. Perceelsbezetting en stapeling in open lucht

Om het bedrijventerrein zo efficiënt mogelijk te benutten is het belangrijk dat er geen restgronden blijven liggen en ieder bedrijfsperceel optimaal ingevuld wordt. Hier ligt een belangrijke taak bij de uitgifte van bedrijfspercelen. Dit uitgiftebeleid maakt deel uit van het parkmanagement/terreinbeheer (art. 0.5)

De bebouwing van het perceel moet geschieden vanuit de rand(en) van het perceel.

De verhardingen binnen deze zone voldoen minimaal aan volgende eisen:

- voor functies in open lucht waarvoor omwille van milieutechnische of mechanische redenen geen ondoorlatende verharding vereist is, dient een waterdoorlatende verharding aangewend te worden.
- parkeren van personenwagens in open lucht dient steeds op waterdoorlatende, stofvrije verharding te gebeuren.
- De stapeling in open lucht binnen deze zone voldoet minimaal aan volgende eisen:
 - de maximale stapelhoogte in open lucht bedraagt 6 meter;
 - stapeling in open lucht van materialen die onderhevig zijn aan verstuiving door wind is verboden.

Artikel 1: zone voor gemengd bedrijventerrein

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1.3.6. Bedrijfserven

De bedrijfserven worden gevormd door de ruimte tussen een groep bedrijven in een bedrijfskamer. Deze bedrijfserven vormen de toegang (vracht en personen) tot de respectievelijke bedrijven en parkeermogelijkheden.

Daarnaast kunnen er ook gedeelde gemeenschappelijke functies voorzien worden.

Deze bedrijfserven krijgen een groene inkleding.

1.3.7. Interne wegenis bedrijventerrein

De interne wegenis op het bedrijventerrein wordt ontworpen volgens een dreefstructuur met een doorlopende hoogstammige bomenrij aan beide zijden van de weg. Langs beide zijden worden grachten (of wadi's) voorzien, deze moeten zowel een bufferende als een infiltrerende functie hebben. Een losliggend dubbelrichting fietspad wordt van de rijweg gescheiden door één van de bomenrijen. De totale breedte is minimaal 15m.

De bomenrijen en grachten zijn niet verplicht bij de toegangen tot de binnengebieden in de bedrijfskamers.

1.3.8. Ontsluiting bedrijfspercelen

Bedrijven kunnen niet rechtstreeks ontsluiten op de Centrale Groene Laan. Ontsluiting op de overige interne weginfrastructuur (art. 1.3.7.) , uitgezonderd de Centrale Groene Laan, is enkel mogelijk als een indirecte ontsluiting via een binnenruimte in een bedrijfskamer niet aanwezig is.

Een bedrijfskamer wordt gevormd door een aantal bedrijven die rond één gezamenlijk binnengebied gelegen zijn die op dezelfde wijze ontsluiten naar de ontsluitende wegen van het bedrijventerrein.

gedeelde functies: parkeren (auto's en fietsen), gemeenschappelijke kantoren en vergaderruimtes, cafetaria, douches, ontspanningsruimten/ sportveldjes, publiek groen

De grachten en wadi's houden het hemelwater ter plaatse vast, dit is nodig omwille van het beperkte reliëf in het plangebied.

De bomenrijen langs de wegenis vormen een visuele versmalling van het wegprofiel, wat de snelheid doet verlagen. Dit verhoogt dan weer de verkeersveiligheid.