

# Artikel 1: zone voor gemengd bedrijventerrein

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

## VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

## TOELICHTEND

toelichting en visie

### 1.3.9. Parkeren van personenwagens en vrachtwagens

Het parkeren van personenwagens van personeel en bezoekers moet collectief georganiseerd worden.

Parkeerplaatsen op eigen terrein worden enkel toegelaten voor mindervaliden en laden & lossen.

Bedrijven moeten voldoende ruimte op eigen terrein voorzien voor het parkeren van vrachtwagens. Vrachtwagens mogen hiervoor het publieke domein niet gebruiken.

### 1.2.10. Bedrijfswoning

Per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning van 200 m<sup>2</sup> netto vloeroppervlak toegelaten, mits deze volledig geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw. De woning en eventuele private buitenruimte kunnen niet op het gelijkvloerse niveau voorkomen, behalve de verticale circulatie.

### 1.3.11. Zorgvuldig ruimtegebruik, beeldkwaliteit en duurzaamheid

De gebouwen en omgevingsaanleg binnen de zone dienen kwalitatief en duurzaam te zijn. De ontwerpen zullen voornamelijk aan de hand van volgende aspecten beoordeeld worden:

- stedenbouwkundige benutting van de locatie in het bedrijventerrein;
- aansluiting van het bedrijf op de openbare infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- ruimtelijke en architecturale kwaliteit;
- gebruiksvriendelijkheid en toegankelijkheid;
- gebruik van duurzame materialen en streekeigen beplanting;
- mogelijkheid voor hernieuwbare energie op daken.

*Vrachtwagens van toeleveranciers komen soms na sluitingstijd aan. Deze vrachtwagens moeten veilig geparkeerd kunnen worden. Er moet vermeden worden dat vrachtwagens naast de wegen parkeren. Dit tast het veiligheidsgevoel aan en ondermijnt de kwalitatieve uitstraling van het bedrijventerrein.*

# Artikel 1: zone voor gemengd bedrijventerrein

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

## VERORDENEND

### stedenbouwkundige voorschriften

## TOELICHTEND

### toelichting en visie

#### 1.3.12. Bestaande bedrijven

De inrichting van het bedrijventerrein moet erop gericht zijn om de bestaande aanpalende bedrijven langs de Hogeweg te ontsluiten via het bedrijventerrein.

#### 1.3.13. Water -en landschapsbeheer

De aanleg op het bedrijventerrein van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht. Hemelwater dient zoveel mogelijk herbruikt te worden. In tweede instantie kan het infiltreren in de bodem en opgevangen worden in waterbuffers. Het buffervolume dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de verharde oppervlakten.

De waterbuffering dient maximaal op het terrein zelf gerealiseerd te worden en is minimaal 410m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte met een maximaal toegelaten lozingsdebiet van 5 liter/seconde/ha verharde oppervlakte. Per verharde ha moet 400m<sup>2</sup> infiltratieoppervlakte voorzien worden.

De waterbuffers worden maximaal geïntegreerd in de weginfrastructuur, d.m.v. wadi's en grachten. De aanleg van de bufferbekkens dient op een natuurtechnische wijze te gebeuren zodat naast de waterbergende functie ook een natuurlijke meerwaarde gecreëerd kan worden.

*het gaat hier over de bedrijven Montré-Lagae en Houtbuigerij Desmet.*

# Artikel 1: zone voor gemengd bedrijventerrein

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

<b>VERORDENEND</b> <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	<b>TOELICHTEND</b>
<p><b>1.3.14. Materiaalgebruik</b></p> <p>Koper-, lood- of zinkhoudende materialen als dakbedekking of als hemelwaterafvoer zijn verboden.</p> <p><b>1.3.15. bedrijven palend aan zone voor groenbuffer</b></p> <p>Bedrijven die palen aan de groenbuffer moeten extra aandacht schenken aan een kwaliteitsvolle functionele overgang naar de zone voor groenbuffer. Stapeling mag niet zichtbaar zijn naar de aanpalende zones.</p>	<p><i>toelichting en visie</i></p>

# Artikel 2: Zone voor Groenbuffer

Gebiedscategorie: Overig Groen

2

## VERORDENEND

### stedenbouwkundige voorschriften

## TOELICHTEND

### toelichting en visie

### 2.1. Bestemming

De groenbuffer heeft een multifunctioneel doel. Het hoofddoel is het milderen van hinder die voortkomt uit het bedrijventerrein. Het moet de bedrijfsactiviteiten afschermen van aanpalende woonwijken door middel van zowel een visuele als een afstandsbuffer. Daarnaast moet de zone ook ingericht worden als een **publieke groene ruimte met een recreatief (mede)gebruik**. Zo moeten alle mogelijkheden aangegrepen worden om de aanpalende woonwijk met trage wegen te verbinden met de groenbuffer.

Deze zone moet voor 70% een publiek karakter hebben en kan bestaan uit een combinatie van bos, grasvelden, dierenweides, geluidsmildering en recreatieve elementen.

Binnen deze zone moeten de groene verbindingen (art. 7) en de fiets- en voetgangersverbinding (art. 9) gerealiseerd kunnen worden.

Doorheen de zone kunnen ontsluitingen voorzien worden ten behoeve van fiets- en wandelpaden, onderhoudswerken en ten behoeve van hulpdiensten. Ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer zijn in deze zone verboden met uitzondering voor hulpdiensten en het onderhoud van de zone.

De zone kan ook ingezet worden voor waterbuffering. Deze moet dan zowel een functioneel, recreatief en ecologisch karakter hebben. In de zone voor groenbuffer ter hoogte van de woningen langs de Hogeweg moet de waterbuffer ook ingezet worden als captatiepunt voor landbouwoeleinden in droge periodes.

Een gronddam wordt zo ingepland opdat ze maximaal het geluid van het bedrijventerrein kan milderen.

Alle werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Ondergrondse nutsvoorzieningen zijn mogelijk. Bedrijfsactiviteiten -productie, verwerking en opslag- zijn in deze zone uitgesloten.

*hinder: dit gaat over geluidshinder, visuele hinder, lichtvervuiling, ...*

*Het publiek karakter omvat de realisatie en het beheer van een deel van de zone voor groenbuffer.*

*Recreatieve elementen: fiets- en wandelpaden, speeltoestellen, picknick-banken, zitbanken, ...*

*Bij calamiteiten kan de bestaande Haantjesstraat (art.11) gebruikt worden i.p.v. het fietspad.*

*In het geval van het captatiepunt zal een deel van het water dat opgevangen wordt in de grachten en wadi's moeten doorstromen naar dit bekken om dit bekken te kunnen vullen. De inplanting, dimentionering en werking van dit bekken wordt opgenomen in de inrichtingsstudie. Bij de inrichting zal het bekken een dubbele functie hebben. Één deel zal bestaan uit een permanente watervoorraad in functie van landbouw en bluswater; een tweede deel zal een buffer vormen bij hevige regenval en nadien vertraagd afvloeien.*

## Artikel 2: Zone voor Groenbuffer

Gebiedscategorie: Overlig Groen

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 2.2. Inrichting

##### 2.2.1. Gebouwen

Een nutsgebouw in functie van het onderhoud van de zone is toegelaten.

##### 2.2.2. Gronddam

De plaats en inrichting van deze gronddam wordt uitgevoerd zoals bepaald in de inrichtingsstudie (zie art. 0.6.). Ze wordt maximaal geïntegreerd met waterberging, groenaanplantingen en wandel- en fietspaden. Hierdoor wordt een louter utilitair karakter vermeden.

##### 2.2.3. Verhardingen en groen

De zone dient een overwegend groen en landschappelijk karakter te krijgen. Hierbij moet minimum 50% bestaan uit de aanleg van bos. Ter hoogte van aanpalende woonwijken moet langsheen de zonegrens minimum 20m bos voorzien worden. Deze kan enkel onderbroken worden voor wandel- en fietspaden naar de woonwijken.

Er worden bosaanplantingen voorzien op verschillende afstanden tussen woonwijken en bedrijventerrein.

De recreatieve elementen worden zo ingeplant dat mogelijke hinder ten aanzien van de nabijgelegen woningen, zowel op het vlak van privacy als geluidsoverlast, maximaal vermeden wordt.

In de zone kan maximaal 5%, van de zone met publiek karakter, verhard worden voor wandel -en fietspaden, dienstwegen. De verhardingen dienen waar mogelijk waterdoorlatend te zijn.

*De aanleg van bos, met bomen op verschillende afstanden tot het bedrijventerrein, biedt de beste garantie op een visuele buffering van het bedrijventerrein.*

*Bosaanplantingen op verschillende afstanden zorgen voor een dichter groenscherm, ook als men in de groenzone is. Ook zorgen deze meerdere lagen voor een betere visuele buffering en mildering van lichtvervuiling vanaf het bedrijventerrein.*

*De mogelijke (geluids)overlast van recreatieve activiteiten t.o.v. de woningen kan zo beperkt worden.*

*Recreatieve elementen: fiets- en wandelpaden, speeltoestellen, picknickbanken, zitbanken, ...*

## Artikel 2: Zone voor Groenbuffer

Gebiedscategorie: Overlig Groen

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 2.2.4. beeldkwaliteit

De aanleg van deze zone dient een kwalitatieve ruimte te vormen als overgang tussen de bedrijventone en de aangrenzende woningen. Binnen de zone zal de beeldkwaliteit voornamelijk aan de hand van volgende aspecten beoordeeld worden:

- de ruimtelijke, landschappelijke kwaliteit van de omgevingsaanleg;
- de gelaagde opbouw van de visuele afscherming van de bedrijfsgebouwen;
- duurzaam gebruik van materialen;
- gebruik van streekeigen beplanting.

#### 2.3. Garageweg

In de groenbuffer ter hoogte van het woonlint aan de Hogeweg is een garageweg voorzien met een breedte van maximaal 5 meter voor ontsluiting van de achterzijde van de woningen.

In functie van toegang tot het captatiepunt voor water voor landbouwdoeleinden kan de weg plaatselijk bijkomend verhard worden met waterdoorlatende materialen (extra breedte weg en standplaats captatiepunt).

#### 2.4. Beheer

De ontwikkelaar van het bedrijventerrein staat in voor de aanleg van het deel van de zone voor groenbuffer met een publiek karakter, volgens de algemene inrichtingsstudie (zie algemene voorschriften). De zone voor groenbuffer wordt aangelegd ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de realisatie van de interne openbare wegenis.

De zone voor groenbuffer dient zorgvuldig onderhouden te worden.

*Bomenrijen, bosjes en andere aanplantingen op verschillende afstanden t.o.v. de bedrijfsgebouwen zorgen afzonderlijk voor een meer gefilterde visuele buffering, tezamen vormen ze een sterke visuele buffering.*

*Dit beheer wordt opgenomen door het parkmanagement (zie art. 0.5)*

# Artikel 3: Zone voor openbare wegenis

Gebiedscategorie: *infrastructuur*

3

## VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

## TOELICHTEND

toelichting en visie

### 3.1. Bestemming

Zone bestemd voor openbare infrastructuur.

### 3.2. Inrichting

De wegenis kan verruimd worden voor de aanleg van nieuwe kruispunten, invoegstroken en aanpassingswerken aan het wegtracé.

*Inrichting volgens de voorschriften van de bevoegde wegbeheerder.*

#### *Suggesties:*

- *De centrale groene laan wordt zo voorzien dat er ruimte is om het fietspad van het bedrijventerrein ongelijkvloers te verbinden met de Veldstraat ten noorden van de N58.*
- *De Hogeweg en de kruising met de Ringlaan (N388) worden best aangepast om sluipverkeer richting het centrum te vermijden.*