

# Artikel 4: Zone voor Wonen

Gebiedscategorie: Wonen

4

## VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

## TOELICHTEND

toelichting en visie

### 4.1. Bestemming

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante voorzieningen.

Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan: kleinhandel, kantoren, diensten, gemeenschapsvoorzieningen, nutsvoorzieningen, socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. Deze voorzieningen nemen maximaal 50% van het vloeroppervlak van de bestaande bebouwing in. Autonome kantoren zijn niet toegelaten.

De bestaande woningen aan de Haantjesstraat kunnen uitbreiden tot een maximale bebouwde oppervlakte van totaal 400m<sup>2</sup>. De omvorming van deze woningen tot meergezinswoning is niet toegelaten.

Voor de bestaande ambachtelijke activiteit kunnen de regelmatig vergunde gebouwen en verhardingen, qua plaats en bezetting gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Instandhoudings- en verbeteringswerken aan deze gebouwen en verhardingen zijn toegelaten. Een beperkte uitbreiding op schaal van de woonomgeving is mogelijk.

Bijkomende ambachtelijke activiteiten zijn niet toegelaten, met uitzondering van een herinvulling van een bestaande vestiging.

*In deze zone wordt gekozen voor de woonfunctie, waarbij nieuwe ambachtelijke activiteiten worden uitgesloten en de bestaande beperkt kunnen uitbreiden.*

# Artikel 4: Zone voor Wonen

Gebiedscategorie: Wonen

**VERORDENEND**  
stedenbouwkundige voorschriften

**TOELICHTEND**

toelichting en visie

## 4.2. Inrichting

Alle werken en handelingen nodig voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten, voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de bestaande bebouwing in de zone.

*voor de rijwoningen of halfopen bebouwing zijn de bepalingen van het algemene bouwreglement van de stad Menen van toepassing.*

## Artikel 5: Bestaande Hoogspanningsleiding (Overdruk)

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

Waar een bestaande hoogspanningsleiding is aangegeven met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing voor zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.

Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsvoorschriften tot constructies en voor werken.

Constructies in functie van het bedrijventerrein dienen voldoende afstand te behouden tot deze hoogspanningsleidingen.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Deze aanduiding betreft de bestaande bovengrondse hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.*

*Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.*

*Deze veiligheidsvoorschriften zijn onder meer bepaald in artikels 164,192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties).*

*Het betreft hier een 70KV-leiding. De beheerder Elia heeft beslist om dit type leiding op termijn te vervangen door een zwaarder type. Deze lijnen kunnen dan rekening houden met de configuratie van het bedrijventerrein.*

## Artikel 6: Centrale Groene Laan (Overdruk)



### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND toelichting en visie

De Centrale Groene Laan vormt de ruggengraat waarrond het bedrijventerrein georganiseerd wordt. In het bedrijventerrein draagt het de mobiliteit voor vrachtverkeer, personenwagens, fietsers en wandelaars. Daarnaast vormt het ook een verblijfsgebied in een ecologische netwerk. Dit netwerk wordt gevormd door de 'Centrale Groene Laan', de 'groenbuffers' (art. 2) en de 'groene verbindingen' (art. 7).

De Centrale Groene Laan verbindt een open perceel ter hoogte van de Hogeweg en de huidige aansluiting van de Veldstraat op de N58. Deze eindpunten zijn enkel toegankelijk voor traag verkeer. Het tracé van de overdruk kan verschuiven over een afstand van 50m in beide richtingen.

#### 6.1. Inrichting

De laan moet een massieve groenstructuur krijgen met meerdere bomenrijen, grachten en wadi's. De gemiddelde breedte van de laan is minimum 35 m. Ter hoogte van de aansluiting op de Hogeweg is dit minimum 20 m. Dit wordt gecompenseerd door een bredere aansluiting van minstens 50m ter hoogte van de N58. Hierdoor wordt vanaf de N58 een wand van bedrijven doorbroken. Hier wordt de bestaande meander van de beek ter hoogte van de N58 maximaal behouden in geïntegreerd.

De kruising van de fietsinfrastructuur met de interne wegenis van het bedrijventerrein dient ongelijkvloers te gebeuren.

Alle beplanting dient te bestaan uit streekeigen soorten.

*De aansluiting op de Veldstraat houdt de optie open om in de toekomst een ongelijkvloerse verbinding te kunnen realiseren met het verlengde van de Veldstraat ten noorden van de N58.*

*Dit verhoogt de verkeersveiligheid voor de fietsers. Het aantal kruisingen is beperkt (2-tal). Op deze manier kunnen fietsers het gehele plangebied doorkruisen zonder conflictzones met gemotoriseerd verkeer.*

## Artikel 6: Centrale Groene Laan (Overdruk)

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

#### 6.2. Aanleg en beheer

De ontwikkelaar van het bedrijventerrein staat in voor de aanleg van de laan volgens de algemene inrichtingsstudie (zie algemene voorschriften).

De groenstructuur wordt aangelegd het eerste plantseizoen volgend op de realisatie van de wegenis van de laan.

De laan en de groenstructuur dienen zorgvuldig onderhouden te worden en wordt georganiseerd door de parkmanager.

## Artikel 7: Groene Verbindingen (Overdruk)



### **VERORDENEND** *stedenbouwkundige voorschriften*

### **TOELICHTEND**

*toelichting en visie*

De Groene Verbindingen verbinden de Centrale Groene Laan met respectievelijk N8, ter hoogte van de aansluiting van de Komerestraat met de N8 en de electriciteitscabine in de Tulpenlaan.

De groene verbindingen vormen samen met de Groenbuffer (art. 2) en de Centrale Groene Laan (art. 6) een ecologisch netwerk. Naast een groene inkleding vormen ze ook een verbindingsas voor voetgangers en fietsers.

#### **7.1. Inrichting**

De groene verbindingen overlappen met de Groenbuffer en moeten dan ook geïntegreerd bekeken worden. Deze verbindingen hebben een minimumbreedte van 30m.

De beplanting kan bestaan uit bomen, struiken en grassen. Alle beplanting dient te bestaan uit streekeigen soorten.

Naast wandelpaden wordt er in elke groene verbinding een tweerichtingsfietspad aangelegd van minstens 3m breed.

#### **7.2. Aanleg en beheer**

De ontwikkelaar van het bedrijventerrein staat in voor de aanleg van de groene verbindingen volgens de algemene inrichtingsstudie (zie algemene voorschriften).

De groenstructuur wordt ten laatste aangelegd het eerste plantseizoen volgend op de realisatie van een respectievelijk fietspad.

De groenstructuur dient zorgvuldig onderhouden te worden en wordt georganiseerd door de parkmanager.

## Artikel 8: Groenschermb (overdruk)

**VERORDENEND**  
*stedenbouwkundige voorschriften*

**TOELICHTEND**  
*toelichting en visie*

### 8.1. Bestemming

De overdruk duidt de aanleg van een groenschermb aan en dient gevrijwaard te worden van bebouwing. Het groenschermb heeft een bufferende werking. Stapelen is niet toegelaten, verhardingen enkel ter hoogte van in- en uitritten. Er kunnen ook recreatieve paden voorzien worden.

### 8.2. Inrichting en beheer

Deze groenbuffer dient minimaal 5 meter breed te zijn vanaf de rooilijn van de weg. De groenbuffer vormt een kwalitatieve overgang tussen de openbare wegeenis en het bedrijventerrein.

Ze bestaat uit grasbegroeiing, gecombineerd met streekeigen bomen of struiken. Als gevolg van sectorale wetgeving kunnen ook uitheemse soorten worden toegestaan. Deze dienen echter zoveel mogelijk beperkt te worden. Een kwalitatieve inrichting staat voorop.

Het visuele contact tussen het bedrijventerrein en de openbare weg moet wel steeds behouden blijven.

In deze strook mogen ook grachten voorzien worden in het kader van waterbeheersing.

In functie van sectorale wetgeving is het toegelaten om hekwerk te voorzien.

*Recreatieve paden: wandelen, finse piste, moutainbike, ruiters*

Het groenschermb dient om:

- Het bedrijventerrein visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen;
- de architecturale en esthetische kwaliteit van de bedrijfssite te ondersteunen;
- een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving.