

Stedenbouwkundige voorschriften

<i>Art.</i>	<i>Verordenende voorschriften</i>	<i>Toelichtende voorschriften</i>
	<p>In de zone tussen de rooilijn en de rand van de weg kunnen gemeenschappelijke, openbare parkeerplaatsen gerealiseerd worden in een waterdoorlatende verharding.</p> <p>Toegelaten voorzieningen:</p> <ul style="list-style-type: none">· Voorzieningen voor het normaal functioneren van verkeer en aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen zijn toegelaten.· Overheids- en nutsgebouwen en –constructies kunnen eveneens worden opgericht <p>Deze weg kan maximaal 5m verschuiven t.o.v. de denkbeeldige as van de symbolische aanduiding.</p>	<p><i>Groenvoorzieningen met beplantingen zoals bepaald in onderliggende bestemmingszone</i></p>

Art. 2 Zone voor lokale bedrijven in bedrijfsverzamelgebouwen

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Art. Verordenende voorschriften

Toelichtende voorschriften

2.1 Bestemmingsvoorschriften

2.1.1 Hoofdbestemming:

Deze zone is bestemd voor de oprichting van bedrijfsverzamelgebouw(en), met hierin bedrijven met volgende activiteiten:

- Lokale en kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven gericht op verwerking en productie-, herstel-, opslag-, distributie- en/of onderzoeksactiviteiten .
- Dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten verlenen aan andere bedrijven).

*Zie definities voor definitie bedrijfsverzamelgebouw
In de definities wordt bepaald welke activiteiten hieronder worden gezien.*

'gericht op verwerking en productie-, herstel-, opslag-, distributie en/of onderzoeksactiviteiten' laat volgende activiteiten toe:

- Klein bouwbedrijf
- Opslagbedrijf
- Distributiebedrijf
- Atelier / werkplaats / reparatiebedrijf
- Klein Verwerkings-/productiebedrijf
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten

Kleinhandel is niet toegelaten in hoofdbestemming, dit wil zeggen dat indien bovenstaande ruimten zijn ingericht i.f.v. verkoop, deze oppervlakte niet kan gezien worden als hoofdbestemming, maar als kleinhandelsruimte wordt gezien.

2.1.2 Nevenbestemming:

Per bedrijf/zaak kunnen onderstaande nevenbestemmingen toegelaten worden. Samen mogen zij maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte bedragen:

- Bedrijfsondersteunende en collectieve functies
- Kleinschalige openbare nutsvoorzieningen
- Kantoren
- Kleinhandel/toonzaal onlosmakelijk gekoppeld aan één van bovenstaande hoofdbestemmingen kan per bedrijf maximaal 500m² innemen.

Het gaat om de oppervlakte ingericht i.f.v. deze nevenbestemming t.o.v. de totale vloeroppervlakte.

Tenzij deze 500m² samen met de andere nevenbestemmingen de 30% - regel overschrijdt.

Het gaat hier om een zichtlocatie langs een hoofdcirculatie van het bestaande bedrijventerrein en ook hoofd-ontsluitingsweg van het toekomstige achterliggende regionaal bedrijventerrein, de zone is bovendien ook zichtbaar vanaf de N318.

Onder bedrijfsondersteunende en collectieve functie worden o.a. bedoeld: collectief restaurant, administratie, sociale lokalen, technische ruimte, waterbeheersing ...deel uit makend van het bedrijf.

Er kan ook één bedrijf- of conciërgewoning per bedrijf met hoofdfunctie lokale (ambachtelijke) bedrijvigheid of groothandel geïncorporeerd in bedrijfsgebouw met een maximaal volume van 1000m³.

2.1.3 Niet toegelaten

- autonome kleinhandel
- autonome kantoren

Stedenbouwkundige voorschriften

Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
2.2	Inrichtingsvoorschriften	
2.2.1	<u>Bedrijfsverzamelgebouw:</u> In functie van het karakter als bedrijfsverzamelgebouw dient minimum voldaan te worden aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none">· Per bedrijfsverzamelgebouw/groep bedrijfsverzamelgebouwen dient de bebouwing eenzelfde uitzicht te hebben.· Onder 1 beheer of samenwerkingscontract van beheerders per bedrijfsverzamelgebouw	
2.2.2	<u>Plaatsing van de gebouwen:</u> <ul style="list-style-type: none">· Plaatsing t.o.v. achterkavelgrens: minimaal 5m of 0m i.f.v. gekoppelde bebouwing· Plaatsing t.o.v. zijkavelgrens: minimaal 4m of 0m i.f.v. gekoppelde bebouwing· Plaatsing t.o.v. de rooilijn: Zoals aangeduid via de voorbouwlijn op het grafisch plan Indien geen voorbouwlijn aangeduid op min. 5m	<i>Bestaande bebouwing valt onder de algemene voorschriften ivm. bestaande bebouwing en kan hier dus van afwijken.</i> <i>Hier kan dan bijvoorbeeld een ambachtelijk bedrijf zich koppelen met een groothandel, waarbij ook een gedeelte kleinhandel bestaat. Doordat deze functies zich onder één dak bevinden, kunnen we stellen dat ze binnen het totale plangebied als één bedrijf profileren.</i> <i>Door dit te toe te laten, is er een zeer gevarieerd aanbod waarbij bovendien efficiënt ruimtegebruik wordt nagestreefd.</i>
2.2.3	<u>Bouwhoogte:</u> <ul style="list-style-type: none">· Bouwhoogte: max. 8m.· De bouwhoogte binnen één bedrijfsverzamelgebouw of groep bedrijfsverzamelgebouwen dient op elkaar afgestemd te worden.	
2.2.4	<u>Dakvorm</u> <ul style="list-style-type: none">· Vrij, voor zover de dakhelling kleiner is dan 45°.· De dakvorm binnen één bedrijfsverzamelgebouw of groep bedrijfsverzamelgebouwen dient op elkaar afgestemd te worden.	
2.2.5	<u>Niet verharde delen:</u> <ul style="list-style-type: none">· De niet verharde delen worden ingericht als groenzones.· Bij de aanleg van een collectieve parking moet één van of combinatie van volgende inrichtingen worden voorzien:<ul style="list-style-type: none">· min. 1 boom of plantvak van min. 2,5m² per 10 parkeerplaatsen· minimaal 30% van de oppervlakte van de parking moet in groene waterdoorlatende parkeerplaatsen voorzien worden.	<i>Deze maatregel wordt getroffen in functie van de beleving enerzijds, de waterhuishouding anderzijds en het voorzien van een aandeel groen binnen de inrichting van een parking.</i> <i>Dit kan o.a. in grasdallen, betonstroken afgewisseld met groenstroken,...</i>

Art. Verordenende voorschriften

Toelichtende voorschriften

2.2.6

Bepantingen/waterberging:

- De bepanting van de groenvoorzieningen, niet zijnde afsluitingen dient te worden aangelegd met lage streekeigen duinbepantingen afgestemd op de plaatselijke bodemcondities.
- Binnen percelen met eenzelfde beheerder of groep beheerders moet een samenhang bestaan in de groenaanleg. Infiltratievoorzieningen worden hierbij ook als groenzones aanschouwd.
- Groendak is verplicht voor minimum 75% van het dakoppervlak.
- De waterhuishouding moet per bedrijfsverzamelgebouw in een collectief systeem worden uitgewerkt en ingericht.



2.2.7

Toegankelijkheid:

- Een ontsluiting/toegang op de gewestweg of op minder dan 20m van de rotonde is niet toegelaten.
- De ontsluitingen/toegangen voor gemotoriseerd verkeer dienen collectief ingericht te worden per bedrijfsverzamelgebouw of groep bedrijfsverzamelgebouwen.
- Per bedrijfsverzamelgebouw mogen maximaal 2 ontsluitingen ingericht worden voor gemotoriseerd verkeer.
- Ter hoogte van de aansluiting met de openbare weg mag elke ontsluiting een maximale breedte van 7m hebben.
- In functie van de verkeersveiligheid/zichtbaarheid naar de rijweg, dient i.f.v. de afsluitingen en/of groenaanplantingen voldaan te worden aan één van volgende maatregelen:
 - De afsluiting/bepanting wordt verschoven tot min. 3m van de rooilijn.
 - De afsluiting/bepanting heeft een maximale hoogte van 0,5m.

De toegankelijkheid wordt beperkt in functie van de verkeersveiligheid en afsluiting van het terrein.

2.2.8

Parkeren

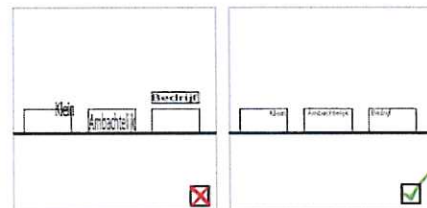
- Parkeren dient voor minimaal 3/4 collectief ingericht te worden. Er wordt vooropgesteld om een collectieve parking per bedrijfsverzamelgebouw of per meerdere bedrijfsverzamelgebouwen te voorzien.
- Maximaal 1/4 van de parkeerplaatsen kunnen niet collectief worden ingericht i.f.v. parkeerplaatsen voor levering en afhaling en/of tijdelijke parkeerplaatsen.

2.2.8

Publiciteit en signalisatie

Publiciteit is enkel toegestaan binnen de bebouwbare zone en aangebracht aan de gevel onder volgende voorwaarden:

- De maximum toelaatbare totale oppervlakte van de publiciteit per bedrijf is 20% van zijn voorgevel.
- Het bedekken van gevelopeningen is altijd verboden.
- Op min. 1 m van de zijdelingse hoek of grens van het gebouw.
- De max. hoogte wordt bepaald door de nokhoogte van desbetreffende en aanpalend gebouw.



Er wordt gestreefd naar een verwijzing op sobere informele wijze, hierboven een schetsmatige voorstelling van wat wel en niet kan.

Art.

Verordenende voorschriften

- De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels.
- Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven.
- Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.
- De publiciteit van bedrijven ondergebracht in eenzelfde bedrijfsverzamelgebouw of groep bedrijfsverzamelgebouwen dient op elkaar afgestemd te worden.

Ter hoogte van het kruispunt Rietstraat x Oostendelaan is een uniform bewegwijzeringsconcept met wegwijzer en infobord mogelijk onder volgende voorwaarden:

- Duidelijk gericht op bedrijvigheid
- Enkel gericht naar de handelszaken en bedrijven gelegen in de Rietstraat en Biezenstraat.

Uniforme en neutrale vormgeving.

Toelichtende voorschriften



Er wordt gestreefd naar een verwijzing op sobere informele wijze, hierboven een schetsmatige voorstelling van het bewegwijzeringsconcept waarvan sprake. Hieronder ook enkele relevante beelden:



Art.

Verordenende voorschriften

2.3 Overdrukzone voor nabestemming lokale bedrijven, groothandel en kantoorachtigen

2.3.1 Ter hoogte van deze overdrukzone blijven de bestemmingsvoorschriften en inrichtingsvoorschriften van onderliggende bestemmingszones geldig tot op het ogenblik van de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg, vertrekkende vanop het kruispunt Rietstraat x Biezenstraat. Vanaf dan zijn de bestemmingsvoorschriften van artikel 03: zone voor lokale bedrijven groothandel, en kantoorachtigen geldig.

Toelichtende voorschriften

Art.

Verordenende voorschriften

2.4 Symbolische aanduiding voor omgevingsaanleg

2.4.1 Ter hoogte van deze overdruk moet een zone voor omgevingsaanleg worden aangelegd van min. 2m i.f.v. de inkleding van het terrein t.o.v. de openbare weg. De zone wordt prioritair ingericht met groenvoorzieningen.

Niet toegelaten:

- Bebouwing

Toelichtende voorschriften

Groenvoorzieningen met beplantingen zoals bepaald in onderliggende bestemmingszone

Stedenbouwkundige voorschriften

<i>Art.</i>	<i>Verordenende voorschriften</i>	<i>Toelichtende voorschriften</i>
	<ul style="list-style-type: none">- Constructies met uitzondering van:<ul style="list-style-type: none">Constructies in functie van nutsvoorzieningen, brandveiligheid, waterbuffering en/of zuivering.Publiciteitsinrichtingen, zoals bepaald in de inrichtingsvoorschriften van onderliggende zone.- Verhardingen zijn enkel toegelaten i.f.v. ontsluitingen.- Parkeren- Opslag	
<i>Art.</i>	<i>Verordenende voorschriften</i>	<i>Toelichtende voorschriften</i>
2.5	Symbolische aanduiding secundaire ontsluitingsweg	
2.5.1	<p>Ter hoogte van deze symbolische aanduiding kan een ontsluitingsweg worden aangelegd met lokaal openbaar karakter.</p> <p>De ontsluiting met bijhorende inrichting heeft een breedte tussen de rooilijnen van minimaal 8 m.</p> <p>In de zone tussen de rooilijn en de rand van de weg kunnen gemeenschappelijke, openbare parkeerplaatsen gerealiseerd worden in een waterdoorlatende verharding.</p> <p>Toegelaten voorzieningen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Voorzieningen voor het normaal functioneren van verkeer en aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen zijn toegelaten.- Overheids- en nutsgebouwen en –constructies kunnen eveneens worden opgericht <p>Deze weg kan maximaal 5m verschuiven t.o.v. de denkbeeldige as van de symbolische aanduiding.</p>	<p><i>Groenvoorzieningen met beplantingen zoals bepaald in onderliggende bestemmingszone</i></p>