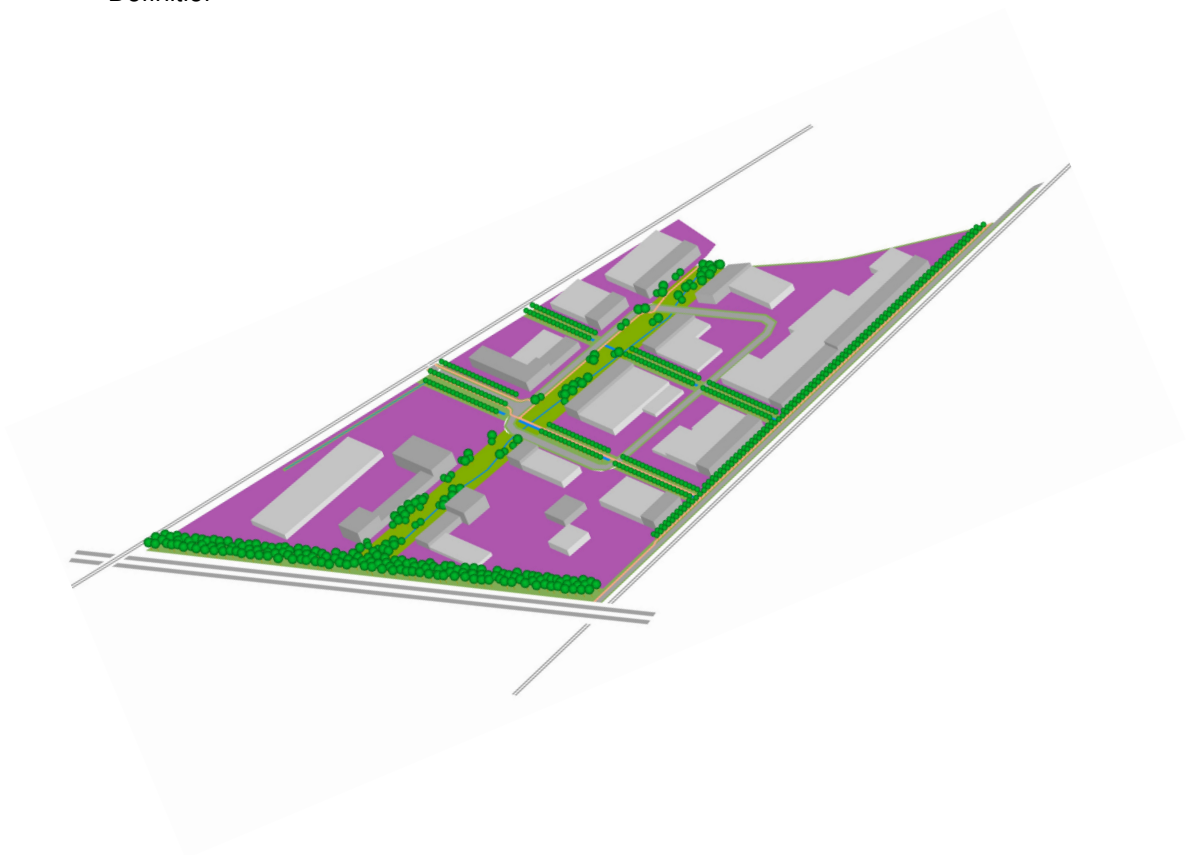


Regionaal bedrijventerrein Erembodegem Zuid IV

Stedenbouwkundige voorschriften

Definitief



SOLVA

Intergemeentelijk samenwerkingsverband voor ruimtelijke ordening en
socio-economische expansie

Zuid III, Industrielaan 2

9320 Aalst-Erembodegem

Verantwoording

Titel : Regionaal bedrijventerrein Erembodegem Zuid IV

Subtitel : Stedenbouwkundige voorschriften

Projectnummer :

Referentienummer :

Revisie :

Datum : okt 2009

Auteur(s) :

E-mail adres :

Gecontroleerd door :

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door :

Paraaf goedgekeurd :

Contact :

Inhoudsopgave

1	ALGEMENE BEPALINGEN	2
	Artikel 1: Integraal waterbeheer	2
	Artikel 2: Reliëfwijzigingen.....	2
	Artikel 3: Energie	2
	Artikel 4: gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	2
	Artikel 5: Publiciteit	3
	Artikel 6: Parkeren	3
	Artikel 7: Bestaande buisleiding	3
2	SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	4
	Artikel 8: Groenbuffer en wadi's	4
	Artikel 9: Centrale groenstrip.....	4
	Artikel 10: Openbare Wegenis.....	5
	Artikel 11: Bedrijfspercelen.....	5
	Artikel 12: Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	8
	Artikel 13: Bouwvrije strook langs N45.....	8

1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1: Integraal waterbeheer

- Overeenkomstig de principes van integraal waterbeheer worden hemel- en afvalwater gescheiden afgevoerd. Om te snelle afvoer van hemelwater ten gevolge van verharding tegen te gaan zijn bufferbekkens of wadi's aangelegd (zie bouwvergunning van 25 maart 2008 – 8.00/41002/12545.2). Deze bekkens zijn gegroepeerd, geïntegreerd in het landschap en aangesloten op de zijarm van de Molenbeek. Het waterbergend vermogen van de beekvallei van de zijbeek van de Molenbeek mag door de aanleg van het bedrijventerrein niet worden verminderd.
- In functie van de waterhuishouding van het gebied zijn in alle deelzones, met uitzondering van de bouwvrije strook langs de N45 (art. 13), infrastructuren toegelaten in functie van integraal waterbeheer.
- Verhardingen worden maximaal uitgevoerd in waterdoorlatende verhardingen, tenzij dit vanuit sectorale vigerende wetgeving niet mogelijk is. Het afstromende hemelwater van deze verhardingen moet, indien dit als afvalwater dient beschouwd, opgevangen worden en geloosd worden in de afvalwaterriool na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende wetgeving. Het niet gecontamineerd regenwater wordt altijd naar de wadi's geleid.

Artikel 2: Reliëfwijzigingen

- Om het bedrijventerrein – of een deel ervan - te realiseren mag het bestaande reliëf van het terrein gewijzigd worden. Hierbij wordt de waterhuishouding maximaal als leidraad genomen. Tevens wordt rekening gehouden met het peil van een bestaande gasleiding van Fluxys en het huidige niveau van de zijarm van de Molenbeek en wordt gestreefd naar een minimaal grondverzet.

Artikel 3: Energie

- In alle deelzones, met uitzondering van de buffers en de centrale groenstrip zijn infrastructuren toegelaten voor alternatieve en duurzame energieproductie. Hierbij dient bijzondere aandacht besteed aan een kwalitatieve landschappelijke inpassing van deze infrastructuren in hun omgeving.
- Infrastructuren voor alternatieve en duurzame energieproductie die deel uitmaken van gebouwen worden maximaal geïntegreerd in het totale architecturale beeld van het gebouw.

Artikel 4: gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

- Het bouwen van constructies en het aanleggen van infrastructuur voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut is, indien het ondergrondse installaties betreft, toegelaten in alle

deelzones ongeacht hun bestemming. Nieuwe bovengrondse constructies en/of gebouwen dienen ingeplant in de zone voor gemeenschapsvoorziening of voor bedrijfsgebouwen.

- De inplanting van deze gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen mag de bestemming en het functioneren van de zone van inplanting niet hinderen.
- zie ook: art. 12.

Artikel 5: Publiciteit

- Inzake publiciteit wordt rekening gehouden met de vigerende publiciteitsverordening.
- De gevoerde publiciteit beperkt zich tot de bekendmaking van de bedrijvigheid die ter plaatse uitgeoefend wordt of tot de bekendmaking van goederen, die ter plaatse verkocht of verhuurd worden.

Artikel 6: Parkeren

- Met het oog op een zuinig ruimtegebruik wordt het parkeren voor verschillende bedrijven gegroepeerd o.a. ondergronds, in een meerlagig parkeergebouw, op het dak van een bedrijfsgebouw, in een combinatie van voormelde mogelijkheden, ...
- Per bedrijf kunnen 10 parkeerplaatsen aansluitend bij het bedrijfsgebouw worden voorzien.

Artikel 7: Bestaande gasleiding

- Bij de inrichting van het gebied moet de bestaande buisleiding kunnen behouden blijven. De exacte loop van de gasleiding kan echter gewijzigd worden in functie van de inrichting van het regionaal bedrijventerrein.
- Beschermd zone: binnen een strook van 30 meter (15 meter langs beide zijden van de installatie), mag behoudens voorafgaande instemming van de beheerder (Fluxys) niet overgegaan worden tot het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan de beheerder voorgelegd, teneinde de te eerbiedigen veiligheidsafstanden, overeenkomstig de vereisten van elk specifiek geval te bepalen.
- Voorbehouden zone: binnen een strook van 10 meter (5 meter langs beide zijden van de installatie) mag in geen geval overgegaan worden tot:
 - het oprichten van gebouwen;
 - het wijzigen van het bodemniveau, bijvoorbeeld voor de aanleg van spaarbekkens en infiltratiebekkens voor (hemel)water, vijvers, enz;
 - het aanleggen van sportterreinen;
 - de opslag van goederen of materiaal;
 - het heien van palen, piketten en/of damplanken;
 - het toelaten van verkeer van zwaar rollend materiaal;
 - het gebruik van mechanische graafstuigen of nivelleringsstuigen;
 - het planten van bomen en struiken andere dan voorkomen op de lijst van de beheerder.

2 SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 8: Groenbuffer en wadi's

Groenbuffer

- De groenbuffers worden ingericht en beheerd als een dicht groenscherm. Ze bestaan uit een gemengde, streekeigen begroeiing van bomen, struiken, hagen, heesters, planten en ander ondergroen. Bij de aanleg wordt gestreefd naar een natuurlijke vormgeving.
- Alle bouwwerken, constructies, verhardingen en halfverhardingen in deze zone zijn verboden, met uitzondering van elementen voor openbare nutsvoorzieningen. Deze dienen ten opzichte van de omgeving voldoende met natuurlijk groen gebufferd.
- Er kunnen afsluitingen (combinatie paal en draad) geplaatst worden in functie van de algemene veiligheid van het bedrijventerrein met een maximale hoogte van 2.50 m.
- De groenbuffers worden beheerd volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw.

Wadi's (waterafvoer door drainage en infiltratie)

- De wadi's worden ontworpen met volgend doel:
 - het garanderen van waterberging, -infiltratie en -afvoer;
 - het voorzien van landschappelijk lineaire zichtassen binnen in het bedrijventerrein;
 - het bijkomend voorzien van een bufferstrook aan de rand van het bedrijventerrein.
- De inrichting van de wadi's benadrukt de geordende rechtlijnigheid van het plangebied. Er wordt gewerkt met een centrale gracht, parallel langs beide zijden begrensd door bomenrijen. De grachten worden ingericht met de bedoeling het hemelwater zo lang mogelijk op te houden en te laten infiltreren in de bodem. Er wordt gewerkt met streekeigen groen.
- Eventuele noodzakelijke overbruggingen van de wadi's zijn mogelijk:
 - in functie van hulpdiensten;
 - in functie van vigerende sectorale wetgeving;
 - in functie van samenvoeging van de bedrijfskavels aan beide zijden van een wadi;

Deze overbruggingen dienen wel tot een minimum beperkt én uitgevoerd als brugconstructie.

- De wadi's worden beheerd volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw.

Artikel 9: Centrale groenstrip

- De centrale groenstrip moet ingericht worden in functie van volgende bestemmingen:
 - ecologische buffering voor de zijarm van de Molenbeek;
 - landschappelijk beeldvormend element voor het bedrijventerrein Erembodegem Zuid IV;
 - recreatief rust- en ontmoetingspunt voor het bedrijventerrein en zijn werknemers, alsook voor recreatieve passanten;

- infrastructuur voor langzaam verkeer (fietsers, voetgangers, skeelers, enz.).
- Bij de inrichting van de centrale groenstrip dient de huidige bedding van de zijarm van de Molenbeek behouden. De loop van de beek kan gewijzigd worden, mits aan te sluiten op de bestaande loop stroomop- en stroomafwaarts en mits de landschappelijke waarde van het terrein te behouden.
- Bij de inrichting van de centrale groenstrip wordt een natuurlijk inrichtingsbeeld nagestreefd, contrasterend met de geordende dreefstructuur van de wadi's. Er wordt gewerkt met streek-eigen groen. Na de inrichtingswerken wordt deze zone kosteloos bij het openbaar domein gevoegd, waarna de stad zal instaan voor het beheer ervan.
- De centrale groenstrip moet beheerd worden volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw, met specifieke aandacht voor de versterking van de ecologische waarde van de zijarm van de Molenbeek.
- Overbruggingen van de zijarm van de Molenbeek in de centrale groenstrip zijn enkel mogelijk in functie van diens recreatieve functie voor wandelaars en fietsers.

Artikel 10: Openbare wegenis

- De ontsluitende infrastructuur van het bedrijventerrein Erembodegem Zuid IV wordt verkeersveilig ingericht voor de verschillende vervoerswijzen: vracht- en autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer. Hierbij wordt er rekening gehouden met de volgende ontsluitingsprincipes:
 - Eén ontsluitingspunt voor het vracht- en autoverkeer via de bestaande spoorwegonderdoorgang en de Damstraat;
 - Geen ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer vanaf het bedrijventerrein – noch vanaf de wegenis van het bedrijventerrein, noch vanaf de individuele percelen – naar de lokale verbindingsweg tussen Welle en Terjoden, met uitzondering van hulpdiensten en eventueel openbaar vervoer. De specifieke inrichting moet de ontsluitingsmogelijkheid voor andere vormen van gemotoriseerd verkeer onmogelijk maken;
 - Realisatie van twee fietsverbindingen tussen de lokale verbindingsweg tussen Welle en Terjoden en het gehele bedrijventerrein van Erembodegem, doorheen het bedrijventerrein. Bij de inrichting worden deze fietsverbindingen maximaal gescheiden van het auto- en vrachtverkeer aangelegd.
- De verbindende weg tussen de kernen van Welle en Terjoden dient ingericht als een lokale weg, met vrijliggend fiets- en/of voetpad.

Artikel 11: Bedrijfspercelen

Bestemming

- Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met volgende activiteiten:
 - Productie van goederen;
 - Afvalverwerking, recyclage inbegrepen;
 - Mestverwerking;
 - Op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie.
- Kleinhandel, autonome kantoren en agrarische productie zijn niet toegelaten.
- Kantoren en beperkte toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten. Deze activiteiten mogen geen intensieve loketfunctie hebben. De toonzalen mogen maximum 10 % van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau zij worden ingericht; voor kantoren is deze oppervlakte beperkt tot maximaal 40%.

- Inrichtingen die vallen onder het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten.
- Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw zijn toegelaten.

Percellering

- De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m².
- Op het verkavelingsplan worden de percelen indicatief aangegeven. In het kader van de flexibiliteit kunnen verschillende percelen samengevoegd worden over de wadi's heen door middel van overbruggingen die tot een minimum dienen beperkt.

Inrichting bedrijfsperceel

Zuinig ruimtegebruik

- Met het oog op zuinig ruimtegebruik worden volgende inrichtingsprincipes vooropgesteld:
 - het bouwen in meerdere lagen, het maximaal bezetten van het perceel en het bouwen op minstens één maximale bebouwingsgrens is verplicht. Ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.
 - parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven, ondergronds, in een meerlagig parkeergebouw of op het dak van een bedrijfsgebouw. Per bedrijf kunnen 10 parkeerplaatsen aansluitend bij het bedrijfsgebouw worden voorzien (cfr. artikel 6).
 - de bedrijfsgebouwen worden zo gebouwd dat ze aanpasbaar zijn in functie van hergebruik.

Afwijkingen zijn toegestaan op gemotiveerde basis. Motieven hebben betrekking op:

- verplichtingen vanuit andere wetgeving;
 - de aard van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten;
 - de gefaseerde oprichting van bedrijfsgebouwen.
- Bij de ruimtelijke uitwerking van het bedrijventerrein, de bedrijfsgebouwen en –voorzieningen op de kavel wordt een zuinig ruimtegebruik nagestreefd. Bebouwing, opslag en verhardingen worden zo compact mogelijk gehouden in functie van de reële noden. Hierbij worden de mogelijkheden tot optimaal stapelen onderzocht en wordt de beschikbare ruimte op de kavel zo intensief mogelijk benut.
 - De maximaal bebouwbare oppervlakte per perceel dient voor minimaal 75% bezet te worden voor bebouwing en verhardingen. De invulling kan evenwel gefaseerd gebeuren waarbij de realisatie van een eerste fase minimaal 50% van het perceel dient in te nemen. Uitzondering hierop vormen de percelen waaronder de bestaande gasleiding loopt. Deze percelen kunnen minder bebouwd en verhard worden, zij het met een minimale bezettingsgraad van 25 % van de maximaal bebouwbare oppervlakte.
 - Functies die niet strikt op het gelijkvloers horen worden bij voorkeur op de verdieping voorzien.
 - De ingebruikname van het bedrijfsperceel, geschiedt na de realisatie van de wegenis.

Gabariet van de gebouwen

- Uit hoofde van zuinig ruimtegebruik wordt een minimale bouwhoogte van 6 meter opgelegd, uitgezonderd voor kleinere solitaire gebouwen (≤ 50 m²) en voor activiteiten in open lucht.

- De maximale bouwhoogte bedraagt 14 meter, met uitzondering voor 'puntvormige industriële elementen' (silo's, antennes, windmolens, schouwen, slanke verticale productiesystemen, enz.) die hoger mogen gaan. Deze hogere elementen worden zo op het bedrijfsperceel ingeplant dat de impact op de omliggende woongebieden minimaal is.
- Volgende dakvormen zijn toegestaan: plat dak, licht gebogen dak en dak met flauwe helling. Het voorzien van groendaken wordt aangemoedigd.

Architecturale en esthetische kwaliteit

- De bedrijfsbebouwing streeft een kwalitatieve architectuur na. Hierbij staan een doordachte volumewerking, een coherent materiaalgebruik en een kwalitatieve inrichting van de onbebouwde perceelsdelen voorop. Elk bedrijf moet op deze manier bijdragen tot een kwalitatieve uitstraling van het bedrijventerrein in zijn totaliteit.
- Speciale aandacht wordt besteed aan de visuele relatie van de bedrijfspercelen met de zones 'openbaar domein', de centrale groenstrip en de wadi's en de langslopende spoorlijnen Gent-Brussel en Zottegem-Denderleeuw. Deze bepaling wordt onderbouwd in de motiveeringsnota bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
- De meest representatieve functies – ontvangst, kantoren, vergaderruimtes, bedrijfswoning, enz. – van de bedrijven waarvan de percelen palen aan de centrale groenstrip worden ingeplant aansluitend bij deze centrale groenstrip. De bebouwing langsheen de centrale groenstrip dient deze lineaire publieke ruimte duidelijk te begrenzen. Voor de andere percelen worden deze representatieve functies ingeplant aansluitend bij de zone 'openbaar domein' en/of de wadi's en/of de zone 'Gebied voor lokale wegenis' volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst – deelzone regionaal bedrijventerrein Eredebodegem Zuid IV'.
- De niet-bebouwde ruimte van de bedrijfspercelen langs de zijde aansluitend bij de zone voor openbare wegenis die zal ingericht worden als lokale verbindingsweg tussen Welle en Terjoden, wordt ingericht met gemengd groen (bomen, struiken, hagen, heesters, planten en ander ondergroen) met uitzondering van die delen die ingericht moeten worden in functie van de hulpdiensten. Deze delen worden aangelegd met grasdallen om een maximaal groeneffect te behouden. Deze groenstroken worden extensief beheerd.

Materialen en vormgeving

- De materiaalkeuze van de gevels en de daken moet esthetisch verantwoord en duurzaam zijn. De materialen moeten de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren.
- De afsluitingen van het bedrijfsperceel worden geplaatst op de rooilijn. Ze bestaan uit paal en draad en zijn maximaal 2,50m hoog.

Integraal waterbeheer

- Bij de inrichting van de bedrijfskavels wordt rekening gehouden met de vigerende hemelwaterverordening.
- Na de uitwerking van de principes van integraal waterbeheer per bedrijfskavel, dient voor de buffering en de infiltratie van het hemelwater maximaal gebruik gemaakt van de wadi's.
- Verhardingen worden maximaal uitgevoerd in waterdoorlatende verhardingen, tenzij dit vanuit sectorale vigerende wetgeving niet mogelijk is. Het afstromende hemelwater van deze verhardingen moet, indien dit als afvalwater dient beschouwd, opgevangen worden en – net als het afvalwater – geloosd in de afvalwaterriool na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende wetgeving. Het niet gecontamineerd regenwater wordt altijd naar de wadi's geleid. (cfr. artikel 1).

Toegang tot de bedrijfspercelen/percelengroep

- De erfontsluitingen/toegangen worden beperkt tot maximaal 1 / HA bedrijfskavel. De breedte ervan is maximaal 6.00 m. Rond deze erfontsluitingen worden fietsenstallingen, parkeer-ruimtes en afvalcontainers (voor ophaling) gegroepeerd.

De fietsenstallingen worden ingeplant aan de toegangen. De grootte ervan dient gebaseerd op de gangbare normen.

Voor de afvalcontainers wordt ter hoogte van de toegangen de nodige infrastructuur voorzien om afvalcontainers te groeperen zodat de globale afvalophaling efficiënt kan gebeuren.

Artikel 12: Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

- Het oprichten van gebouwen en het aanleggen van infrastructuur voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut is toegelaten.
- Er kan gebouwd worden tot op de maximale bebouwingsgrenzen. Bij het bouwen op een perceelsgrens dient de muur afgewerkt met hoogwaardige en duurzame materialen. Bij het bouwen tegen een bestaande gevel op de perceelsgrens, moeten de vrijblijvende gevelvlakken worden afgewerkt met een hoogwaardige en duurzame gevelbekleding.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter, met uitzondering voor 'puntvormige elementen' (antennes, windmolens, schouwen, enz.) en technische inrichtingen die eigen zijn aan de infrastructuur. Deze hogere elementen worden zo op het bedrijfsperceel ingeplant dat de impact op de omliggende woongebieden minimaal is.
- De materiaalkeuze van de gevels en de daken moet esthetisch verantwoord en duurzaam zijn.
- Er wordt speciale aandacht besteed aan de visuele en landschappelijke inpassing van de bebouwing en infrastructuur:
 - Voor de zuidwestelijke deelzone in de richting van de lokale wegenis tussen Welle en Terjoden;
 - Voor de noordoostelijke deelzone in de richting van de zone 'centrale groenstrip en wadi's', de aanpalende spoorlijn en het valleigebied van de Molenbeek.

Artikel 13: Bouwvrije strook langs N45

- Het gebied is bestemd als bouwvrije strook. In deze bouwvrije strook zijn geen stedenbouwkundige handelingen toegelaten als bedoeld in artikel 99§1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Dit verbod is niet van toepassing op werken en handelingen die nodig zijn voor het functioneren van de N45 als primaire weg II, voor de aanleg van ondergrondse leidingen en voor het afbreken van bestaande constructies.
- Over de volledige breedte van de bouwvrije strook wordt streekeigen begroeiing aangeplant. Deze strook wordt door de eigenaar beheerd als een dicht, groen scherm.
- Na aanleg van een of meerdere ondergrondse leidingen is een maximale heraanplant van de begroeiing verplicht.