

ARTIKEL 2.5: ZONE VOOR BEDRIJVENTERREIN 'T WALLETJE FASE 4 (BESTEMMINGSCATEGORIE BEDRIJVIGHEID)	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
<p>2.5.1 Bestemming</p> <p><u>Hoofdbestemming</u></p> <p>Deze zone is bestemd als lokale bedrijvenzone voor de inplanting van onschadelijke en ongevaarlijke productie-, verwerkende- en/of dienstverlenende bedrijven die niet hinderlijk zijn voor de omgeving. Dit behelst eveneens alle noodzakelijke sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering.</p> <p><u>Nevenbestemming</u></p> <p>Handel, kantoren en beperkte toonzalen gekoppeld aan de activiteiten in hoofdbestemming van de individuele bedrijven zijn ondergeschikt toegelaten. Deze activiteiten in nevenbestemming mogen geen intensieve loketfunctie hebben.</p> <p>Per bedrijf is één bedrijfswoning of conciërgewoning toegelaten, dit met een maximaal volume van 1000 m³. De woonfunctie dient zich op de tweede of derde bouwlaag te bevinden.</p> <p><u>Locatie afhankelijke functies</u></p> <p>Volgende locatieprincipes dienen nagevolgd te worden, behoudens de bestaande toestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> · louter functionele bedrijven dienen intern op de bedrijvenzone te worden ingeplant; · bedrijven met nevenbestemming handel dienen ingeplant te worden nabij de Herenweg, dit mits architecturale meerwaarde voor de gevels georiënteerd naar deze weg; 	<p><i>Het betreft de uitbreiding van het bedrijventerrein 't Walletje. De voorschriften voor deze zone worden afgestemd met deze van het gemeentelijk RUP 't Walletje dat werd goedgekeurd door de deputatie op 31 juli 2008.</i></p> <p><i>Bedrijfsverzamelgebouw met een kleine ruimtevraag of startende bedrijven worden verzameld in een bedrijfsverzamelgebouw. Het complex kan variëren van een gebouw met voordeurdelers tot een gebouw met een breed scala aan gezamenlijke voorzieningen.</i></p> <p><i>Louter functionele bedrijven: bedrijven die geen handelsfunctie en/of toonzaal in nevenbestemming hebben.</i></p>
<p>2.5.2 Inrichting</p>	

ARTIKEL 2.5: ZONE VOOR BEDRIJVENTERREIN 'T WALLETJE FASE 4 (BESTEMMINGSCATEGORIE BEDRIJVIGHEID)

Bouwhoogte

Er zijn maximum 3 bouwlagen toegelaten.

Aan een bouwlaag wordt een maximum hoogte toegekend van 4 meter. Dit houdt een kroonlijsthoogte in van maximum 12 meter. In functie van specifieke bedrijvigheid kan een hogere hoogte toegekend worden aan een bouwlaag.

De bouwhoogte dient minimum 6 m te bedragen.

Deze bouwhoogtebepalingen zijn niet van toepassing indien bedrijvigheid enkel bestaat uit het stapelen.

Inplanting van de eerste twee bouwlagen

- Inplanting t.o.v. de rooilijn: Minimum 6 meter, uitzonderingen hierop worden toegestaan indien nodig voor de draaicirkels en het functioneren van het bedrijf.
- Inplanting t.o.v. de kavelgrenzen: ofwel 0,0 meter ofwel minimum 3,0 meter.

Inplanting van de derde bouwlaag

- Inplanting t.o.v. de rooilijn : tussen de 0 en de 8 meter.
- Inplanting t.o.v. de kavelgrenzen : vrij
- Inplanting t.a.v. het stedelijk parkgebied: de derde bouwlaag dient zich te richten naar de zone voor stedelijk parklandschap.

Dakvorm

Plat dak.

Licht hellende daken kunnen voor zover de dakranden horizontaal zijn. Op deze daken is het plaatsen van terrassen, kleinere windmolens en zonnepanelen toegelaten.

Deze daken kunnen eveneens ingericht worden als groendaken.

Inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen

De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel kunnen ingericht worden als parking, inritten, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen en groenzones.

Hoogtes in functie van specifieke bedrijvigheid :

bedrijvigheid waarbij speciale machines aanwezig zijn die door hun functioneren en techniciteit hogere ruimtes nodig hebben, bedrijvigheid geconfronteerd met specifieke Vlarem wetgeving, specifieke brandweernormen en voorwaarden, enz. Ook in functie de opstand voor het pakeren op het dak is een hogere hoogte toegelaten.

Bedrijvigheid bestaande uit stapelen: bijvoorbeeld stockeren van gronden, waarbij de bebouwing volledig ondergeschikt is.

ARTIKEL 2.5: ZONE VOOR BEDRIJVENTERREIN 'T WALLETJE FASE 4 (BESTEMMINGSCATEGORIE BEDRIJVIGHEID)

Stapelning in open lucht is toegelaten onder volgende voorwaarden:

- indien de bedrijvigheid enkel bestaat uit stapelen, bijvoorbeeld stockeren van gronden, en waarbij de bebouwing volledig ondergeschikt is, dan kan die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. De achteruitbouwzone van 6 meter blijft hier van toepassing;
- bij andere bedrijvigheid kan er gestapeld worden in de achteruitbouwzones, voor zover gelegen achter een haag of struiken ter hoogte van de rooilijn;
- voor zover geen abnormale burenhinder wordt teweeggebracht;
- bij het te koop stellen van wagens in de achteruitbouwzones, dient op de rooilijn een haag of struiken met beperkte hoogte aangeplant te worden;

Mobiliteitsaspecten:

- de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer kan enkel plaatsvinden via de Herenweg naar de Kalvekeetdijk. De bedrijven kunnen dus niet ontsluiten doorheen het parklandschap naar de Natiënlaan.
- de parkeerproblematiek van de activiteiten wordt opgelost onder de vorm van collectieve parkeerplaatsen

Poorten en afsluitingen

Indien afsluitingen ter hoogte van de rooilijn worden geplaatst, kunnen ze enkel bestaan uit poorten of hagen. Poorten ter hoogte van de rooilijn kunnen enkel bestaan uit rechthoekige metalen poorten met verticale stijlen in een grijze of zwarte kleur;

Indien geen afsluitingen worden geplaatst, is het verboden volledig te verharderen tot tegen de rooilijn. Minimaal 1/3 langs de rooilijn dient aangeplant te worden met een haag, behoudens indien kan aangetoond worden dat dit voor de bedrijfsvoering onmogelijk is.

Aanplantingen

Aanplantingen kunnen enkel bestaan uit:

- inheemse streekeigen bomen;
- hagen : ofwel ligustrum, groene beuk of haagbeuk;
- hooiland en gras;

Achteruitbouwzone : zone tussen rooilijn en gebouw. Indien geen gebouw aanwezig wordt dit bepaald op 6 meter vanaf de rooilijn.

In het masterplan zijn collectieve parkeerplaatsen voorzien. Alternatieve vormen van parkeren: zoals ondergronds parkeren, parkeren op het dak en halfverzonken parkings, enz.

ARTIKEL 2.5: ZONE VOOR BEDRIJVENTERREIN 'T WALLETJE FASE 4 (BESTEMMINGSCATEGORIE BEDRIJVIGHEID)	
<p><u>Specifieke perceelsbepalingen</u></p> <p>De perceelsgrootte is beperkt tot maximaal 5000 m². Het samenvoegen van percelen waardoor een perceelsgrootte verkregen wordt groter dan 5000 m² is niet toegelaten. Het gelijktijdig gebruik van verschillende percelen door één bedrijf is niet toegelaten. Er dienen minimaal 20 bedrijven per 5 ha voorzien te worden.</p>	
<p>2.5.3 Architecturaal voorkomen en materialen</p> <p><u>Bebouwing georiënteerd naar het stedelijk parkgebied</u></p> <p>Bedrijven gelegen aan deze strategische rand dienen een architecturale meerwaarde te bieden gericht naar de het stedelijk parkgebied. De derde bouwlaag dient zich volledig te richten naar dit stedelijk parkgebied.</p> <p><u>Materiaalgebruik</u></p> <p>De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit van de 'grijze sokkel met accenten' te ondersteunen. De nadruk ligt voor de eerste twee bouwlagen (grijze sokkel) op een grijze kleur, de kleur van de derde bouwlaag dient te contrasteren met de grijze kleur van de 'sokkel'. Hierbij dient gebruik gemaakt te worden van kleurrijke en/of transparante materialen. Deze derde bouwlaag dient een architecturale meerwaarde te betekenen voor het gebouw op zich en de onmiddellijke omgeving.</p> <p><u>Publiciteitsvoorzieningen</u></p> <p>Antennes, publiciteitsvoorzieningen, signalisatie en uitwendige technische gedeelten van gebouwen dienen op een esthetisch verantwoorde wijze geïntegreerd te worden in de globale architectuur van het bedrijventerrein.</p>	<p><i>Concept van 'grijze' sokkel en kleurrijke derde bouwlaag.</i></p> <p>Sokkel : eerste en tweede bouwlaag.</p>
<p>2.5.4 Bouwvrije zone (in overdruk aangeduid op het grafische plan)</p>	<p><i>Interne ontsluitingswegenis : betreft wegenis binnen het plangebied, dus niet de Herenweg.</i></p>

ARTIKEL 2.5: ZONE VOOR BEDRIJVENTERREIN 'T WALLETJE FASE 4 (BESTEMMINGSCATEGORIE BEDRIJVIGHEID)

De bouwvrije zone langsheen de Herenweg is bestemd voor de aanleg van een groene zone, gracht en toegangszone tot de bedrijven. Het stapelen van goederen in deze zone is verboden.

De beplanting dient te bestaan uit een haag (ligustrum, groene beuk of haagbeuk), inheemse laag- en hoogstammige beplanting en gras.

De verharding binnen deze zone dient tot een strikt minimum beperkt indien toegang genomen wordt via de interne ontsluitingswegenis. Indien het bedrijf langs de Herenweg wordt ontsloten, wordt de verharding beperkt tot 60%, een tolerantie is toegelaten in functie van de uitvoerbaarheid van de bedrijfsvoering.

Indien afsluitingen ter hoogte van de rooilijn worden geplaatst, kunnen deze enkel bestaan uit poorten of hagen:

- poorten ter hoogte van de rooilijn mogen enkel bestaan uit rechthoekige metalen poorten met verticale stijlen in een grijze of zwarte kleur;
- hagen hebben een hoogte van maximum 1.50 m;

Voornoemd groen en aanlegwijze dienen voorwerp uit te maken van de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Deze zone dient uiterlijk het plantseizoen na het beëindigen van de vergunde werken aangelegd te zijn.

Uitvoerbaarheid van de bedrijfsvoering: vlotte toegang met specifiek materiaal