

8 Zone voor lokale bedrijvigheid

8.1 Omschrijving

Het betreft de zone ten (zuid) oosten van het huidige containerpark. Een deel van de bestaande bedrijvigheden van AVR is in deze zone gesitueerd.

8.2 Bestemming

De zone is bestemd voor lokale bedrijfsactiviteiten die bestaan uit productie en verwerking van goederen. Het bedrijventerrein is bedoeld voor te herlokaliseren bedrijven.

Kantoren gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben. De kantoren mogen gezamenlijk maximum 30% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau zij worden ingericht.

Toonzalen en verkoopsruimten zijn niet toegelaten.

Per bedrijf is één bedrijfswoning toegelaten. De bedrijfswoning dient geïntegreerd te worden in de bedrijfsgebouwen. Het maximale bouwvolume van de bedrijfswoning is 1000m³.

In de zone is de realisatie van windmolens mogelijk. Er kunnen maximaal 5 windmolens in het gehele plangebied gerealiseerd worden.

Aan de grens met de zone voor dienst-, fiets en wandelweg dient een bufferstrook te worden aangelegd van 10 meter.

8.3 Percelering

De perceelsgrootte is vrij.

8.4 Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen – bouwvrije stroken

Plaatsing ten opzichte van de bufferstrook: op minimum 4m afstand;

Plaatsing ten opzichte van de andere zonegrenzen waar geen bufferstrook aanpalend is: op minimum 4m afstand.

Ten opzichte van de perceelsgrenzen dient een bouwvrije afstand te worden gerespecteerd van hetzij minimum 4m, hetzij 0m in het geval van gekoppelde of aaneengesloten bebouwing.

In de bouwvrije stroken is de aanleg van nutsvoorzieningen en de realisatie van constructies voor overslag toegestaan. Bij de inrichting van de bouwvrije stroken dient rekening te worden gehouden met de toegankelijkheid voor hulpdiensten.

Terreinbezetting

Het bedrijventerrein dient optimaal benut te worden in functie van de bedrijfsdoeleinden. De benutte oppervlakte van het perceel voor bedrijfsgebouwen en/of infrastructuur voor buitenactiviteiten (bijvoorbeeld ruimte opslag, stallen voertuigen,...) dient minstens twee derde te zijn van de perceelsoppervlakte. Dit moet gebeuren met respect voor de opgelegde bouwvrije stroken (zie plaatsing van de gebouwen).

Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte is afhankelijk van de afstand van het gebouw tot de rooilijngrens (Wijnegembaan – Hoogmolendijk). De bouwhoogte dient begrepen te zijn binnen een hoek van 45° op de rooilijngrens. De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 12m. Uitzondering op deze bepaling is:

De hoogte van de windmolens bedraagt maximum 150m;

Voor eventuele noodzakelijke verluchtungskanalen, antennes en dergelijke meer is een maximale hoogte van 20m toegestaan voor zover deze maximum 5% van de perceelsoppervlakte beslaan.

Bouwdiepte

De bouwdiepte is vrij voor zover de bouwvrije afstanden en de bezettingsgraad worden gerespecteerd.

Dakvorm

De dakvorm van de gebouwen is vrij voor zover de bouwhoogte gerespecteerd wordt.

Materialen

Bij de materiaalkeuze staat een integratie van kleur en materiaal in de omgeving voorop.

Tussen de bouw delen onderling dient een eenheid in de materiaalkeuze te bestaan.

8.5 Inrichting

Afsluitingen

Volgende afsluitingen zijn toegestaan:

- levende hagen al of niet met metaaldraad versterkt;
- draadafsluitingen begroeid met klimplanten;
- kastanjefencing of andere ecologische afsluitingen.

De afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2m.

Verhardingen

Verhardingen in functie van op- en afritten, de aanleg van parkeervoorzieningen, het laden en lossen en het stapelen in open lucht zijn mogelijk. Het stapelen in de open lucht moet uit het zicht van het openbaar domein worden onttrokken door een groenafscherming.

Reclame

Reclame ten behoeve van de publiciteit van het eigen bedrijf dient op een kwalitatieve en contextuele wijze te worden ingepast op het bedrijfsgebouw zelf. Maximale afmetingen van reclame is 1x3 meter.

Strook voor buffer industriegebied

Op de op plan aangeduide plaats dient een bufferstrook te worden aangelegd.

De bufferstrook heeft een esthetische en een afschermende functie. Om deze afschermende functie te kunnen vervullen moet de strook integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen groen bestaande uit loofhout. Er worden geen naaldboutsoorten of coniferen als beplanting toegestaan. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

Binnen deze strook is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen, enz. verboden. Verhardingen in functie van het verlenen van toegang door fietsers en wandelaars tot de bedrijven zijn toegestaan, voor zover het één toegang per bedrijf betreft.

In de strook van buffer industriegebied kan een gracht worden gerealiseerd die de bypass vormt tussen de ringgracht en de Brakkenbeek. Deze ruimte voor gracht neemt maximaal 4 meter (1 meter gracht + 3 meter onderhoudstrook) in, zodat minimaal 6 meter effectief als buffer ingericht wordt.

Reliëf

Reliëfwijzigingen zijn toegestaan.