

## 8 Gemengd regionaal bedrijventerrein Erembodegem Zuid IV

**GRB**

### Artikel 8.1 Gemengd regionaal bedrijventerrein Erembodegem Zuid IV

#### 8.1.1

Het gemengd regionaal bedrijventerrein Erembodegem Zuid IV 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.

Inrichtingen die vallen onder het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten.

#### 8.1.2

Het bedrijventerrein voor regionale bedrijven wordt ontsloten via de bestaande spoorwegonderdoorgang van de Damstraat.



symbolische aanduiding

#### 8.1.3

§1. De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5000m<sup>2</sup>.

Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw zijn toegelaten.

De stedenbouwkundige inrichting van de zone wordt zodanig opgevat dat de zijde langsheen de zone voor lokale wegenis de achterzijde vormt van de in te planten bedrijven.

§2. Met het oog op zuinig ruimtegebruik worden inrichtingsprincipes vooropgesteld. Afwijkingen zijn toegestaan op gemotiveerde basis. Motieven hebben betrekking op:

- verplichtingen vanuit andere regelgeving;
- de aard van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten;
- de gefaseerde oprichting van bedrijfsgebouwen.

De inrichtingsprincipes zijn de volgende:

- Het bouwen in meerdere lagen, het maximaal bezetten van het perceel en het bouwen op minstens één perceelsgrens 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.
- De bedrijfsgebouwen worden dusdanig gebouwd dat ze aanpasbaar zijn in functie van hergebruik.

§3. Bij de inrichting van het gebied moet de zijbeek van de Molenbeek als open waterloop behouden blijven en een dienen voor de afvoer van hemelwater. De loop van de beek kan gewijzigd worden, maar moet aansluiten op de loop stroomopwaarts en stroomafwaarts. De beek moet een landschappelijke waarde behouden voor het terrein en beheerd worden volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw.

Het gebied wordt zo ingericht en de gebouwen worden zo gebouwd dat maximaal de principes van rationeel watergebruik worden toegepast:

- Het waterbergend vermogen van de beekvallei van de zijbeek van de Molenbeek mag door de aanleg van het bedrijventerrein niet betekenisvol worden verminderd;
- Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Om te snelle afvoer van hemelwater ten gevolge van verharding tegen te gaan worden bufferbekkens aangelegd. Deze bekkens worden gegroepeerd, geïntegreerd in het landschap en aangesloten op de beek;
- Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem. Onverminderd vereisten vanuit andere regelgeving moeten verhardingen waterdoorlatend zijn. Parkeeroppervlaktes op vaste grond moeten met een waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

§4. Bij de inrichting van het gebied moet de bestaande buisleiding kunnen behouden blijven. De exacte loop van de buisleiding kan echter gewijzigd worden in functie van de inrichting van het regionaal bedrijventerrein.



#### Artikel 8.2 Bouwvrije strook langs N45

Het gebied is bestemd als bouwvrije strook.

In de bouwvrije strook zijn geen stedenbouwkundige handelingen als bedoeld in artikel 99, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is. 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.

Een streekeigen begroeiing wordt aangeplant over de volledige breedte van de bouwvrije strook en wordt door de eigenaar beheerd als een dicht, groen scherm.

Na aanleg van een of meerdere ondergrondse leidingen is een maximale heraanleg van de begroeiing verplicht.



### Artikel 8.3 Gebied voor lokale wegenis

Dit gebied is bestemd voor de aanleg van een lokale weg, vrijliggende fietspaden en voetpaden en ondergrondse leidingen.

Tenminste één doorsteek voor fiets- en voetgangersverkeer wordt aangelegd tussen het gebied voor lokale wegenis en het gemengd regionaal bedrijventerrein



### Artikel 8.4 Bestaande buisleiding

De bestaande buisleiding kan behouden blijven

De loop van de bestaande buisleiding mag gewijzigd worden binnen de gebieden bedoeld in 8.1, 8.2 en 8.3 in functie van de inrichting van het regionaal bedrijventerrein.



### Artikel 8.5 Natuurgebied Molenbeek

#### 8.5.1

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de bescherming, de ontwikkeling en het herstel van natuur- en landschapswaarden in een stedelijke omgeving. Het gebied heeft als hoofdfunctie natuur. Landbouw, landschapsontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn ondergeschikte functies.

Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen – zoals bedoeld in artikel 99 §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening – die nodig zijn voor de instandhouding, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn toegelaten.

Daarnaast zijn toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het natuurgebied voor het publiek;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik;
- de aanleg, het inrichten of uitrusten van wegen of paden voor recreatief medegebruik. Verharde wegen moeten aangelegd worden in een waterdoorlatende verharding.
- Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover zij conform de technieken van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeleid;
- Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen.

Alle andere stedenbouwkundige handelingen zijn niet toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

### 8.5.2

Op het gehele gebied is een recht van voorkoop als bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. In uitvoering van artikel 63 van dat decreet wordt de rangorde voor de toepassing van het voorkooprecht vastgesteld als volgt: 1. het Vlaams Gewest 2. de provincie Oost-Vlaanderen 3. de gemeente Aalst.