

Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst – deelplan 7 – Gemengd Regionaal Bedrijventerrein Sterrenhoek (wijziging)



Bijlage II: stedenbouwkundige voorschriften

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst – deelplan 7 – Gemengd Regionaal Bedrijventerrein Sterrenhoek (wijziging)

de ontwerpers

Griet De Mulder

Peter David

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van _____ houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst – deelplan 7 – Gemengd Regionaal Bedrijventerrein Sterrenhoek (wijziging)’. Deze tekstbijlage bevat de stedenbouwkundige voorschriften.

de minister-president van de Vlaamse Regering

Vlaams minister van Omgeving,
Natuur en Landbouw

Geert Bourgeois

Joke Schauvliege

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

GRB

Artikel 1. Gemengd regionaal bedrijventerrein Sterrenhoek

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bedrijvigheid.

1.1 Het gemengd regionaal bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met volgende activiteiten:

- productie van goederen;
- bewerking en verwerking van goederen
- op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie,

en voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nutsvoorzieningen.

Kleinhandel, autonome kantoren en agrarische productie zijn niet toegelaten.

Kantoren en toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten. Deze activiteiten mogen geen intensieve loketfunctie hebben. De toonzalen mogen maximum 35% van de bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau zij worden ingericht.

Parkeren wordt zo veel mogelijk gegroepeerd in een meerlagig parkeergebouw of op het dak van een bedrijfsgebouw of ondergronds. Per bedrijf waarvan de toonzalen meer dan 10% van de bebouwde oppervlakte innemen kunnen tot maximaal 150 parkeerplaatsen worden voorzien, waarvan maximaal 100 bovengronds. Voor de overige bedrijven wordt het aantal parkeerplaatsen beperkt tot maximaal 50. Aan de voorzijde van het bedrijf, grenzend aan de centrale ontsluitingsweg, kunnen er maximaal 16 parkeerplaatsen voorzien worden.

Met het oog op zuinig ruimtegebruik wordt waar mogelijk vanuit de bedrijfsvoering en de bestaande toestand, gebouwd in meerdere lagen, met inbegrip van ondergrondse bouwlagen, wordt het perceel maximaal bezet en de bebouwing aaneengesloten met de nevenstaande bedrijven, waar mogelijk.

De bedrijfsgebouwen worden zodanig gebouwd dat ze aanpasbaar zijn in functie van hergebruik.

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.

Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel of een bedrijfswoning van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw zijn toegelaten.

Een benzinstation en bijhorende bedrijfswoning zijn toegelaten op de plaats waar op het ogenblik van definitieve goedkeuring van dit plan het bestaande benzinstation is gevestigd. Ook uitbreiding van het bestaande benzinstation is mogelijk.

In het gebied is enkel neerwaarts gerichte verlichting toegelaten. In de bouwvrije strook ter hoogte van de Churchillsteenweg is enkel laaggeplaatste verlichting toegelaten met een lichtintensiteit waardoor er geen lichthinder ontstaat voor de bewoning aan de overzijde van de Churchillsteenweg.

De inrichting van het terrein en de inplanting van bedrijfsactiviteiten gebeurt op een zodanige manier dat het bestaande kapelletje langs de Churchillsteenweg behouden blijft.

Een vlaggenmast/reclamezuil dat dienst doet als baken voor het bedrijventerrein sterrenhoek is toegelaten aan het bestaande kruispunt met de Churchillsteenweg en de Industrielaan. De hoogte van dit baken bedraagt maximaal 5 meter.



Dit gebied heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 1.2 Ontsluiting en interne wegen

Het bedrijventerrein wordt uitsluitend ontsloten via het bestaande kruispunt met de Churchillsteenweg en de Industrielaan. Het bestaande benzinestation kan rechtstreeks naar de N45 worden ontsloten.



Dit gebied heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 1.3. Bestaande groenstrook langs de Churchillsteenweg

De bestaande groenstrook, die bestaat uit gemengd opgaand groen, dient behouden te blijven als groenbuffer tussen de bedrijfsactiviteiten en de woningen langs de Churchillsteenweg. De groenstrook wordt daartoe beheerd als een dicht, groen scherm.

In de groenstrook zijn geen verhardingen of gebouwen toegelaten. De aanleg van parkeerplaatsen in deze berm zijn niet toegelaten.

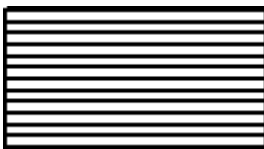


Dit gebied heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 1.4. Nieuwe groenstrook langs de Churchillsteenweg

Voor nieuwe bedrijven die gebouwd worden langs de Churchillsteenweg of bij herbouw van bestaande bedrijven langs de Churchillsteenweg moet voor gebouwen een afstand van 10 meter tot de perceelsgrens worden gerespecteerd. Deze bouwvrije strook dient als bufferstrook naar de naburige bebouwing en wordt maximaal ingericht als een groenzone, bestaande uit gemengd opgaand groen en beheerd als een dicht, groen scherm.

In de groenstrook zijn geen verhardingen of gebouwen toegelaten. In deze strook is de aanleg van parkeerplaatsen niet toegelaten. Erfontsluitingen of ontsluitingen tot achterliggende parkeerplaatsen vanuit de Churchillsteenweg zijn eveneens niet toegelaten in deze zone.



Dit gebied heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

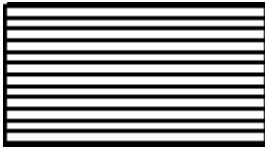
Artikel 2. Bouwvrije strook langs N45

Het gebied is bestemd als bouwvrije strook langs de N45.

In de bouwvrije strook zijn geen stedenbouwkundige handelingen als bedoeld in de Vlaamse Codex RO toegelaten. Dit verbod is niet van toepassing op werken en handelingen die nodig zijn voor het functioneren van de N45 als primaire weg II en de aanleg van ondergrondse leidingen.

In de bouwvrije strook en binnen het huidig ingenomen gebied zijn tijdelijke en verwijderbare constructies en ingrepen toegelaten voor de exploitatie van het (bestaande) benzinestation.

Over de volledige breedte van de bouwrijpe strook wordt lage streekeigen begroeiing aangelegd.
Na aanleg van een of meerdere leidingen is een maximale heraanleg van de begroeiing verplicht.



Dit gebied heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 3. Bouwrijpe strook langs E40

Het gebied is bestemd als bouwrijpe strook.

In de bouwrijpe strook zijn geen stedenbouwkundige handelingen als bedoeld in de Vlaamse Codex RO toegelaten. Dit verbod is niet van toepassing op werken en handelingen die nodig zijn voor het functioneren van de E40 als hoofdweg en de aanleg van ondergrondse leidingen.

Het bestaande groenscherm wordt afgewerkt over de volledige breedte en wordt beheerd als een dicht, groen scherm.

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



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen

Artikel 4. Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen

4.1 Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, in het bijzonder voor de bestaande regiopost voor wegenonderhoud.

Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten, met inbegrip van de uitbreiding van bestaande installaties.

4.2 In de groene berm langs de Churchillsteenweg, is in een zone van minimaal 8 meter breedte gemeten vanuit de zuidelijke rand van het gebied geen enkele vorm van bebouwing of verharding mogelijk. De aanleg van parkeerplaatsen in deze berm zijn niet toegelaten.

De begroeiing wordt over de volledige breedte aangelegd met maximaal behoud van de bestaande hoogstammige bomen en wordt door de eigenaar beheerd als een dicht, groen scherm.

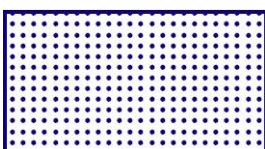
De bestaande erftoegang langs de Churchillsteenweg kan behouden blijven als ontsluiting van de bestaand activiteit.

4.3 Wanneer de activiteiten in dit gebied worden stopgezet krijgt het gebied de bestemming zoals aangegeven in artikel 1.

In geval dit gebied opgenomen wordt door de aangrenzende bedrijven, vervalt de bestaande erftoegang en wordt de bufferstrook uit artikel 1.3 vervolledigd.

In geval van herinvulling van de bestaande gebouwen en/of de oprichting van nieuwe gebouwen met functies zoals aangegeven in artikel 1 kan de erftoegang behouden blijven als toegang tot kantoor en toonzaal. Ontsluiting van overige activiteiten dient te gebeuren langs de centrale ontsluitingsweg.

In geen geval dient de erftoegang als ontsluiting van de achterzijde van dit gebied en/of ontsluiting van aangrenzende percelen.



Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 5. Op te heffen verkaveling

De binnen het plangebied gelegen delen van de niet-vervallen verkavelingen nummer 41002/24349/V/V2007-201/1, 41002/26883/V/V2007-201/3, 5693 25/05/1970, 5748 15/03/1973, 5733 07/12/1972, 5724 20/04/1972, 5626 02/08/1966, 5592 19/03/1981 worden opgeheven.