

stedebouwkundige voorschriften

artikel 0: algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig GRUP

- Alle bepalingen van dit plan, zowel grafisch als geschreven vormen één geheel. Bouwwerken dienen dus steeds te voldoen aan de meest beperkende voorwaarden van deze bepalingen.
- Opgemeten gegevens primeren op de grafische planvoorstelling.
- De grafische aanduiding op het plan primeert boven de opgenomen adresgegevens.

2. verkavelingsvoorschriften

De hierna opgegeven verkavelingen worden, voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig RUP, opgegeven bij goedkeuring van onderhavig RUP:

- VK 5.00/37018/1045 dd 7/08/1980
- VK 5.00/37018/1045 dd 21/04/1983

De voorschriften van onderhavig RUP komen voor de percelen gelegen binnen deze verkavelingen in de plaats van de verkavelingsvoorschriften.

artikel 0: algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

3. goede ruimtelijke ordening

Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.

4. bepalingen

art. 0.1 - hoofd- en nevenbestemming

De hoofdbestemming (voor zover in onderhavig dossier of in betrokken zone vermeld) neemt min. 60% van de grondoppervlakte in.

De nevenbestemming (voor zover in onderhavig dossier of in betrokken zone vermeld) is een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. De nevenbestemming neemt maximum 40% van de grondoppervlakte in.

art. 0.2 - voorzieningen voor openbaar nut

In alle zones voorzien in dit plan mogen werken of kleinschalige constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen opgericht worden voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

art. 0.3 - terreinbezetting

Terreinbezetting is de verhouding van de bebouwde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele - economische eenheid vormen) t.o.v. de totale oppervlakte van het per-

milieutechnische ingrepen: zowel voor een private of openbare instelling

bouwkenmerken: inplanting, gabariet, materiaalgebruik, enz...

Voor zover het beoogde doel van de diverse bestemmingszones niet in het gedrang komt, kunnen binnen alle zones werken en constructies in functie van het openbaar nut worden toegelaten. Bij werken van algemeen nut dient de regelgeving terzake gerespecteerd te worden.

- werken/constructies = pompgebouwen, constructies ten behoeve van waterhuishouding, elektriciteitscabines, enz.
- milieutechnische ingrepen = aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, e.d.

artikel 0: algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

ceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procent.

art. 0.4 - realiseren van de groenzones

De groenschermen dienen uiterlijk het plantseizoen na het beëindigen van de vergunde werken aangelegd te zijn. De uitvoering van de groenschermen moet als voorwaarde gekoppeld worden aan de stedenbouwkundige vergunning. Beplanting moet bestaan uit streekeigen soorten.

art. 0.5 - bufferen van regenwater

Teneinde de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden hetzij naar de groenzones - bufferzones, hetzij naar een bestaand of te voorzien bufferbekken of waterreservoir binnen de bebouwbare of te verhardende zones, hetzij te laten indringen in de ondergrond.

Inzake waterhuishouding dient steeds prioriteit uit te gaan naar maximaal hergebruik van hemelwater en maximale infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Infrastructuur en werken in functie van waterbeheersing kunnen in elke bestemmingszone aangelegd worden voor zover het hoofddoel van de desbetreffende zone niet gehinderd wordt.

art. 0.6 - peil gelijkvloers - bouwhoogte

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil gelijkvloers tot de bovenkant van de kroonlijst of dakrand.

Het peil gelijkvloers dient te liggen tussen 0 meter en maximum 0,4 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Dit geldt niet voor afwijkende bestaande toestandssituaties en in het geval moet worden aangesloten op een bestaand gebouw.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het peil gelijkvloers wordt gemeten op de rooilijn t.h.v. de inkomdorpel.

artikel 0: algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

art. 0.7 - deelzones

Deelzones worden enkel besproken wanneer er voor een bepaald aspect afwijkende voorschriften gelden. Wanneer voor een bepaald aspect geen specifieke voorschriften vermeld worden, dient men de gewone zonevoorschriften te volgen.

art. 0.8 - publiciteit

Het plaatsen van reclamevoorzieningen dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met bijhorende gevel. Reclamevoorzieningen kunnen niet losstaand opgericht worden.

art. 0.9 - technische voorzieningen

De voorzieningen voor luchtaanvoer en -afvoer en airconditionering mogen niet op de gelijkvloerse verdieping en niet op de gevelvlakken noch op de terrassen geplaatst worden. Ze moeten in het gebouw worden aangebracht of worden ingewerkt in een schouwvolume dat boven en buiten het basisprofiel mag worden opgericht. Alle leidingen en kanalen voor deze voorzieningen dienen in het gebouw door te lopen tot in de dakconstructie van het hoofdgebouw. Boven op de schouwconstructies kunnen geen technische noch mechanische installaties worden geplaatst.

art. 0.10 - duurzaamheid

Het plaatsen van een groendak is toegelaten binnen iedere zone. De inplanting en de oriëntatie van gebouwen dient in de mate van het mogelijke op een zongerichte manier te gebeuren, zodat er optimaal gebruik kan gemaakt worden van passieve zonnearmte. Dakvlakramen en/of glazen serre elementen, zonneboilers, zonnepanelen en/of fotovoltaïsche cellen, kunnen worden opgenomen in het dakvlak en/of de gevels, mits deze zich op een esthetisch verantwoorde manier integreren.

Technische voorzieningen zoals liftkoker, airco, schoorstenen,...

Schouwvolume: het deel van de schoorsteen die buiten het gebouw installaties en kanalen (visueel) afschermt. De voorzieningen voor bv. ventilatie kunnen m.a.w. boven het dak of de maximaal toegelaten bouwhoogte uitsteken. Ze worden bij voorkeur op een plaats op het dak voorzien waar ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Groendaken: daken waarvan de dakbedekking hoofdzakelijk bestaat uit levende planten waardoor ze een positieve invloed hebben op de waterhuishouding.

artikel 0: algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

art. 0.11 - bestaande gebouwen verhardingen

Gebouwen, verhardingen en alle elementen die hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn en waar onderhavig RUP een andere inrichting voor ogen heeft, kunnen, qua bestemming en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie geschieden. Instandhoudingswerken, onderhoudswerken, herstelwerken, renovatiewerken en interne verbouwingwerken zijn toegelaten.

Bij grondige verbouwing, renovatie of nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig RUP gerespecteerd te worden, tenzij anders aangegeven in de zonevoorschriften.

art. 0.12 - Seveso - inrichtingen

Het inplanten van inrichtingen die vallen onder het samenwerkingsakkoord van 21/06/1999 betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001), is verboden.

art. 0.13 - architecturale en ruimtelijke kwaliteit

De architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, inkom, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Ieder gebouw dient een individueel architecturaal karakter te kenmerken.

De eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van het lager bouwen en/of het afbouwen dienen te worden afgewerkt.

artikel 1: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemmingsvoorschriften

1.1. hoofdbestemming

De gronden gelegen binnen deze zone, zijn bestemd voor kleinschalige, lokale bedrijven met één van de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag en verwerking van goederen;
- productie van energie;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- groothandel;
- transport- en distributie-activiteiten;
- gemeentelijke diensten.

Bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen inherent aan het functioneren van een lokaal bedrijventerrein zijn toegelaten.

Deze hoofdbestemmingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Naast de bedrijfspercelen kunnen delen van het bedrijventerrein ingenomen worden door collectieve bedrijfsvoorzieningen die anders individueel per bedrijf dienen te worden voorzien.

Zuivere kleinhandel en autonome kantoren zijn uitgesloten, behoudens bestaande vergunde toestand. Horeca, agrarische productie, afvalver-

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie 'bedrijvigheid'.

Onder lokale bedrijven worden zowel individuele bedrijven als bedrijven binnen een bedrijfsverzamelgebouw bedoeld. Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving en beperkt is van omvang.(RSV)

Met groothandel worden bedrijven bedoeld die intermediair zijn tussen de producenten van goederen en de detailhandelaars voor dezelfde goederen (SERV).

Met transport- en distributie-activiteiten wordt verstaan op- en overslag, voorraadbeheer, groeppage, fysieke distributie, dataverwerking en communicatie in relatie met transport- en expeditie-activiteiten.

Niet-hinderlijk voor de omgeving: In het PRS West-Vlaanderen (RD, p.247 ev) is een bovenlokaal kader aangereikt voor de beoordeling van de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven buiten bedrijventerreinen. Daartoe worden criteria opgegeven waar de bedrijven bij een evaluatie moeten op getoetst worden. Om als niet-hinderlijk beschouwd te worden, moet de activiteit of de onderneming voor de meeste van deze criteria gunstig scoren.

Collectieve bedrijfsvoorzieningen: vergaderzalen, ontmoetingsruimten, administratie, stockage, servers, parkeervoorzieningen, kinderopvang, infopunt, afvaldepot, ...

Kleinhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten aan eindgebruikers. Dit kan zowel kleinschalig als grootschalig (grote verkoopsoppervlakte) zijn.

Met autonome kantoren worden bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit bedoeld. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.

artikel 1: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

werking met inbegrip van recyclage en verwerking en bewerking van mest en slib zijn eveneens uitgesloten.

Bestaande inrichtingen die niet beantwoorden aan de bestemmingsvoorschriften kunnen behouden blijven en eventueel uitbreiden binnen de voorwaarden van de inrichtingsvoorschriften voor deze zone.

1.2. *nevenbestemming*

De noodzakelijke sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen, niet-overdekte stapelplaatsen zijn toegelaten, onder voorwaarde van de inrichtings- en bebouwingsvoorschriften.

Handel, kantoren en beperkte toonzalen gekoppeld aan de activiteiten in hoofdbestemming van de individuele bedrijven zijn in nevenbestemming toegelaten. De toonzalen mogen maximaal 20% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau zij worden ingericht. Deze activiteiten in nevenbestemming mogen geen intensieve loketfunctie hebben.

Per bedrijf is één bedrijfswoning of conciërgewoning toegelaten, mits deze geïntegreerd is in de bedrijfsgebouwen.

1.3. *deelzone voor hoogwaardige architectuur*

Binnen deze deelzone zijn dezelfde hoofd- en nevenbestemmingen van toepassing, maar dient er een kwaliteits- en beeldbepalende architectuur bewerkstelligd te worden. Bedrijven die zich binnen deze deelzone vestigen, dienen de voorgevel van het bedrijfsgebouw te richten op de N327. Inkom, ontvangstruimte, burelen en kantoren en bedrijfswoning dienen in hoofdzaak aan deze zijde voorzien te worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het betreft percelen aansluitend aan de Tieltsteenweg.

artikel 1: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1.4. deelzone met fasering

De voorziene uitbreiding van het bedrijventerrein wordt gefaseerd uitgevoerd in 2 stappen. Op het bestemmingsplan zijn de stappen 1 en 2 aangeduid door middel van een overdruk. De zone aangeduid als stap 1 kan onmiddellijk verkocht worden na goedkeuring van dit RUP. Stap 2 kan pas ontwikkeld worden wanneer 60% van de oppervlakte uit stap 1 verkocht is.

1.5. deelzone voor ontsluiting en groenstrook

Op het bestemmingsplan, is bij wijze van aanduiding, schematisch een deelzone voor ontsluiting en groenstrook aangeduid. Dit ten behoeve van de ontsluiting van de aanpalende percelen. Deze ontsluitingsweg sluit aan op de reeds gerealiseerde interne wegenis van het aanpalende bedrijventerrein Verrekijker en wordt bij de ontwikkeling van stap 2 ook aangesloten op de N327.

Tot deze indicatieve deelzone behoren ook de bij de wegenis horende vrije ruimten zoals, grachten, parkeerstroken, ... en de bouwvrije strook, gelegen tussen de rooilijn en de uiterste grens van het hoofdgebouw. Deze bouwvrije strook is bestemd voor groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammig streekeigen groen, verhardingen. Openbare nutsconstructies zijn toegelaten.

Wanneer de ontsluitingsweg gerealiseerd is, dienen voor die delen van onderhavige deelzone, die niet gerealiseerd zijn als ontsluiting en groenstrook de voorschriften van artikel 1: zone voor lokale bedrijvigheid in werking te treden.

De fasering is overgenomen uit het bindend gedeelte van het GRS (gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 02-09-2010).

Stap 1 betreft een zone aansluitend bij de bestaande wegenis met een netto-oppervlakte van 1,2 ha. Stap 2 betreft het resterende gedeelte met een bruto-oppervlakte van 6,2 ha (7,4 ha -1,2 ha).

artikel 1: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Het definitieve tracé van de deelzone voor ontsluiting en groenstrook dient bepaald naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvragen voor de realisatie van de openbare infrastructuur.

1.6. bouwvrije stroken gelegen tussen de rooilijn en de uiterste grens van het hoofdgebouw

De bouwvrije stroken gelegen tussen de rooilijn van de interne wege-nis of de N327 enerzijds en de uiterste grens van het hoofdgebouw anderzijds (zie ook grafische aanduiding op het bestemmingsplan) zijn bestemd voor groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammig streekeigen groen, verhardingen.

Elke vorm van bebouwing (met uitzondering van kleinschalige openbare nutsconstructies) is in deze zone verboden evenals het stapelen van goederen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen, etc.

Openbare nutsconstructies en nutsleidingen kunnen binnen deze zone ondergebracht worden.

1.7. deelzone voor waterberging

Op het bestemmingsplan, is bij wijze van aanduiding, schematisch een indicatieve deelzone voor waterberging aangeduid. Het betreft ruimte voor een bufferbekken, wadi's en de zuidelijke tak van de Steenbeek die bestemd zijn i.f.v. collectieve waterbeheersing.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Interne wege-nis: hiermee wordt de bestaande ontsluitingsweg binnen het bedrijventerrein bedoeld (straat: Verrekijker).

artikel 1: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2. inrichting en beheer

2.1. inrichting van het bedrijventerrein

De inrichting van het bedrijventerrein dient in functie te staan van een hoogkwalitatieve en duurzame ontwikkeling, met bijzondere aandacht voor: een optimaal ruimtegebruik, mogelijkheid voor gemeenschappelijke voorzieningen, groeperen van parkeer- en andere voorzieningen, hoogkwalitatieve inrichting van het openbaar domein en haar omgeving en een optimale integratie in de omgeving, zowel landschappelijk als wat betreft hinderaspecten.

Bij de vergunningsaanvraag voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient een inrichtingsstudie te worden gevoegd, die geldt als informatief document voor de vergunningverlenende instantie i.f.v. de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

2.2. flexibele deelzone voor hoogwaardige architectuur

Op het bestemmingsplan, is bij wijze van aanduiding, schematisch een deelzone voor ontsluiting en groenstrook aangeduid. Gezien de aanduiding van deze deelzone binnen de deelzone voor hoogwaardige architectuur, waarbij de ligging van eerstgenoemde deelzone kan variëren, wordt de exacte situering van de deelzone voor hoogwaardige architectuur enerzijds gekoppeld aan de keuze die gemaakt wordt bij de indeling van art. 1, anderzijds wordt de exacte ligging ervan ook gekoppeld aan de deelzone voor ontsluiting en groenstrook, waarbij de ligging en de breedte van de rooilijn en aanpalende bouwvrije groenstrook kan variëren. Bijgevolg is de ligging van de deelzone, zij het beperkt, indicatief en flexibel. Deze is te bepalen door de terreinbeheerder. De deelzone

De inrichtingsstudie dient minstens te omvatten:

- de voorziene wegen- en andere infrastructuurwerken;
- een gedetailleerd beplantingsplan, met weergave van (wintergroene) soorten en vermoedelijke hoogte;
- maatregelen ten behoeve van milieu- en waterbeheersing;
- publiciteitsmiddelen en bewegwijzering.

De deelzone voor ontsluiting en groenstrook situeert zich in het nog te ontwikkelen deel van het bedrijventerrein (uiterst zuidelijk deel van het plangebied).

Bij de inrichting van het gebied in individuele percelen zal de perceeldiepte van de percelen aansluitend aan de N327 bepalend zijn voor de ligging van de deelzonegrens.

artikel 1: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

dient minstens te grenzen aan de N327 en betreft een strook van minstens 25,00 meter breed te rekenen vanaf de N327.

2.3. inrichting van de bebouwde ruimte

2.3.1. kavelgrootte

De maximale bedrijfskaveloppervlakte bedraagt 5000 m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor:

- één perceel met één of meerdere bedrijfsverzamelgebouwen, startersinfrastructuur of doorgangsgebouwen, voor zover de oppervlakte van dit perceel niet groter is dan 1 ha.

2.3.2. terreinbezetting

Per perceel, met uitzondering van de percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen, geldt een maximale terreinbezetting van 80%.

Minstens 60% van de in het bedrijfsperceel bebouwbare terreinoppervlakte moet ingenomen worden door gebouwen en bouwwerken. Dienstwegen, niet overdekte stapelruimten, velden met zonnepanelen en parkeer- en groenvoorzieningen worden niet meegerekend. Percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen dienen niet bebouwd te worden.

De totale bruto vloeroppervlakte voor de huisvesting (bedrijfswoning) mag niet meer bedragen dan 200 m². Een woning op het gelijkvloers is niet toegelaten. Deze bedrijfswoning dient geïntegreerd te zijn in het bedrijfsgebouw.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bedrijfsverzamelgebouw: een gebouw dat bestemd en geschikt is om onderdak te bieden aan verschillende ondernemers en dat eventueel voorziet in ondersteuning van die ondernemers door het aanbieden van gemeenschappelijke beheersdiensten, facilitaire en administratieve diensten.

artikel 1: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.3.3. inplanting

De inplanting van de gebouwen is vrij, mits behoud van een bouwrijze strook van tenminste:

- min. 6,00 meter uit de rooilijn van de interne wegenis, zie ook bestemmingsplan waar de uiterste grens van het hoofdgebouw grafisch is weergegeven;
- min. 5,00 meter uit de rooilijn van het Klokhof;
- plaatsing ten opzichte van de rooilijn van de N327: zie bestemmingsplan waar de uiterste grens van het hoofdgebouw grafisch is weergegeven;
- min. 5,00 meter uit de andere perceelsgrenzen.

Koppeling van maximum twee bedrijfsgebouwen is toegelaten. Koppeling van meer dan twee bedrijfsgebouwen is niet toegelaten, uitgezonderd voor de oprichting van een bedrijfsverzamelgebouw. De koppeling is mogelijk t.o.v. van de zijkavelgrens of de achterkavelgrens (slechts één van beide is mogelijk).

Bij koppeling van bedrijfsgebouwen op de zijperceelsgrenzen moeten de voorbouwlijnen ten opzichte van de rooilijn gelijklopend zijn.

Bij koppeling van 2 bedrijfsgebouwen op aanpalende terreinen t.o.v. de rooilijn:

- min. 0,00 meter ten opzichte van één zijkavelgrens;
- min. 4,00 meter ten opzichte van de andere zijkavelgrens.

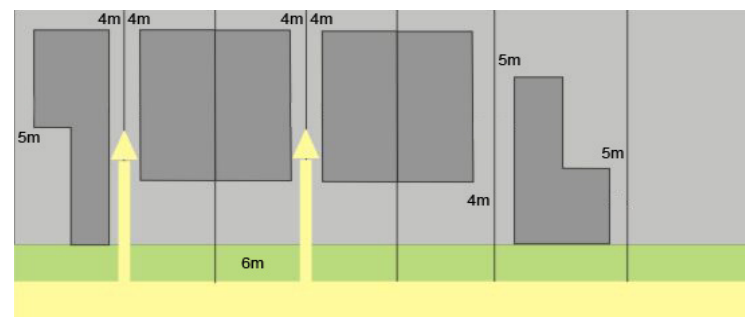
Indien langs weerszijden van één kavelgrens de bouwrijze strook gebruikt wordt als gemeenschappelijke toegangsweg tot de bedrijfsgebouwen, kunnen de bouwrijze stroken herleid worden tot 4,00 meter langsheen deze zijperceelsgrenzen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Interne wegenis: hiermee wordt de bestaande ontsluitingsweg binnen het bedrijventerrein bedoeld (straat: Verrekijker).

De mogelijkheid bestaat om een volume met verschillende compartimenten in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw te voorzien, mits er aan de brandweervoorschriften wordt voldaan. In tegenstelling tot koppeling wordt de ruimte rondom het gebouw bij bedrijfsverzamelgebouwen altijd gemeenschappelijk gebruikt (parking, toegang, ...)



Wanneer er voor de toepassing van een gemeenschappelijke toegangsweg wordt gekozen blijft de toegangsweg op deze zijkavelgrens in functie van beide bedrijven, ook na verkoop van één of beide bedrijfsperce(e)l(en).

artikel 1: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De inplanting van de bestaande gebouwen (op het bestemmingsplan aangeduid met ▲) kan behouden worden bij instandhouding, verbouwing, uitbreiding of nieuwbouw, behalve wanneer deze zich niet op de correcte afstand ten opzichte van de rooilijn bevindt. In dit geval dienen bovenstaande voorschriften gerespecteerd te worden.

2.3.4. *bouwhoogte*

De volgende maximaal toegelaten bouwhoogte geldt ten opzichte van het peil gelijkvloers:

- maximaal 10,0 meter.

Binnen de deelzone voor hoogwaardige architectuur, kunnen hierop beperkte afwijkingen worden toegestaan. Op maximaal 10% van de bebouwbare oppervlakte van de zone kunnen hogere volumes i.f.v. de architecturale expressie van de gebouwen gerealiseerd worden met een maximale hoogte van 12,0 m.

De kroonlijsthoogte of dakrandhoogte van twee gekoppelde bedrijfsgebouwen moet gelijk zijn voor wat betreft de eerste 10,0 m gemeten vanaf de perceelsgrens waar de bebouwing gekoppeld wordt met de bebouwing op het aanpalende perceel. Voor de overige delen is de kroonlijst- of dakrandhoogte maximum 10,0 meter.

Technische voorzieningen (zoals airco, schoorstenen,...) kunnen afwijken van deze maximaal toegelaten bouwhoogtes, mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van op het openbaar domein.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het betreft de percelen gelegen ten noorden van het Klokhof.

De beoogde bouwhoogte is bedoeld om een stapeling van functies toe te laten in functie van een zuinig ruimtegebruik. Kantoren, bedrijfswoning, personeelsruimten e.d. worden bij voorkeur op de tweede of hogere bouwlaag voorzien.

Bij koppeling van bedrijfsgebouwen moeten de hoogtes voor beide gebouwen voor 20,0 m (2 x 10,0 m) gelijk zijn. Er wordt geen diepte bepaald en is het m.a.w. mogelijk dat de gelijkheid enkel bestaat uit een façade of dat de gelijkheid over de volledige of een gedeelte van de lengte van het gebouw loopt.

artikel 1: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.3.5. *dakvorm*

Binnen deze zone zijn platte daken verplicht.

2.3.6. *deelzone voor hoogwaardige architectuur*

Kantooractiviteiten, bedrijfswoningen, toonzalen, personeelsruimten, entrees en andere representatieve functies dienen voor elk individueel perceel binnen de deelzone georganiseerd te worden aan de Tieltsteenweg. De bedrijven dienen zich m.a.w. te presenteren naar de N327. De gebouwen en constructies dienen van een architecturale meerwaarde te getuigen.

Voor de percelen binnen deze deelzone, dient in de bouwvrije stroken palend aan de N327, voldoende aandacht besteed te worden aan een kwaliteitsvolle (groen-)inrichting.

artikel 1: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.4. inrichting van de niet-bebouwde ruimte

De niet-bebouwde delen van de perceelsdelen gelegen binnen deze bestemmingszone, dienen ingericht te worden als groenzone of als private toeritten, rijstroken, private parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen in open lucht.

Minimum 15% van deze bestemmingszone dient als groenzone ingericht te worden.

Langs de zijdelingse perceelsgrenzen die niet als gemeenschappelijke toegang worden gebruikt, moet minimum een strook van 1,0 meter beplant worden met streekeigen groen.

2.4.1. verhardingen

De verhardingen binnen de niet-bebouwde ruimte voldoen minimaal aan volgende eisen:

- minimum 20% van de verharde oppervlaktes dient te bestaan uit kleinschalige waterdoorlatende materialen;
- voor functies in open lucht waarvoor omwille van milieutechnische of mechanische redenen geen ondoorlatende verharding vereist is, dient een waterdoorlatende verharding aangewend te worden;
- parkeren van personenwagens in open lucht dient steeds op waterdoorlatende, stofvrije verharding te gebeuren om een maximale infiltratie van hemelwater te bekomen.

2.4.2. opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen

De opslag van producten, grond- en afvalstoffen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten de be-

Niet-bebouwde delen: de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen.

Op deze manier wordt getracht om de oppervlakte aan verharding, die bijdraagt tot een verstoorde waterhuishouding, tot een minimum te herleiden.

Kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals bv. kasseien, dolomiet, klinkers, gras- of grinddallen, ...

artikel 1: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

drijfsgebouwen is slechts beperkt toegelaten en dit onder de volgende voorwaarden:

- in de bouwvrije strook t.o.v. het openbaar domein is geen stapeling in open lucht toegelaten;
- bij gemeenschappelijke toegangswegen, mag op de gemeenschappelijke toegangsweg niet gestapeld worden;
- de opslag mag in geen geval het esthetische aspect van de omgeving schaden, het bedrijf zal daartoe preventief de passende maatregelen nemen;
- de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving;
- opslag van afvalstoffen, grondstoffen of afgewerkte producten is niet toegelaten in de groenzones,
- het stapelen van goederen in open lucht wordt beperkt tot een max. hoogte van 3,00 meter.

2.4.3. ontsluiting

Rechtstreekse ontsluiting van bedrijfskavels op de N327 is niet toegelaten. De ontsluiting van het bedrijventerrein dient te geschieden via de bestaande en nieuw ontworpen interne wegen van het bedrijventerrein.

Per bedrijfsperceel wordt er maximum één inrit en één uitrit voorzien met een maximum breedte van 10,0 m. De maximum breedte mag opgedeeld worden.

De aanleg van de in- en uitritten binnen de grenzen van het openbaar domein dient te geschieden met grijze betonklinkers die de aanpalende rijweg niet kunnen bevuilden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het is toegestaan de in- en uitrit op te splitsen in één inrit en één uitrit van telkens max. 5,0 m.

artikel 1: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.4.4. parkeervoorzieningen

De bedrijven moeten instaan voor hun eigen behoeftes inzake parkeervoorzieningen, en dit zowel voor bedrijfswagens, voertuigen van personeel als voor bezoekers. Parkeerruimte kan eveneens met meerdere bedrijven gezamenlijk georganiseerd worden. Verder bestaat de mogelijkheid dat in onderhavige zone een gemeenschappelijke parking voorzien wordt.

Op de bedrijfskavel dient per 300 m² overbouwde oppervlakte minstens één parkeerplaats aangelegd te worden, met een absoluut minimum van 4 parkeerplaatsen per bedrijf. In functie van de behoeften, op basis van de bedrijfsactiviteiten, dienen voldoende bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden. Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient door de aanvrager hiervan bewijs worden geleverd.

2.4.5. afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of levende hagen zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximum 2,50 meter hoog.

2.4.6. inrichtingsvoorschriften van de deelzone voor ontsluiting en groenstrook

De rooilijn heeft een minimale breedte van 10,00 meter. Deze wegenis dient aan te sluiten op de reeds gerealiseerde interne wegenis van het aanpalende bedrijventerrein Verrekijker en wordt bij de ontwikkeling van stap 2 ook aangesloten op de N327.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Er wordt van uit gegaan dat minimum 7,0 m rijweg noodzakelijk is in combinatie met 2 x 1,5 m vrije ruimte voor de noodzakelijke leidingen (totaal 10,0 m).

artikel 1: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Elke vorm van bebouwing (met uitzondering van openbare nutsconstructies) is in onderhavige deelzone verboden evenals het stapelen van goederen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen, etc.

verplichte groenstrook

- De bouwvrije strook gelegen tussen de rooilijn van de interne ontsluitingsweg en de uiterste grens van het hoofdgebouw bedraagt minstens 6,00 meter.
- Deze verplichte bouwvrije strook dient aangelegd te worden onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammig streekeigen groen, verhardingen.
- Minimum 50% van deze bouwvrije strook dient ingericht te worden als groenzone.
- De overige 50% van deze bouwvrije strook tussen de rooilijn van de interne wegeis en de uiterste grens van het hoofdgebouw, mag verhard worden ten behoeve van opritten en de aanleg van parkeervoorzieningen.
- De aanleg van verhardingen dient voor min. 50% te bestaan uit kleinschalige, uitbrekbare of waterdoorlatende materialen die de aanpalende rijweg niet kunnen bevuilden.

2.4.7. *inrichtingsvoorschriften van de bouwvrije stroken gelegen tussen de rooilijn en de uiterste grens van het hoofdgebouw*

- De bouwvrije strook is gelegen tussen de rooilijn en de uiterste grens van het hoofdgebouw (zie ook grafische aanduiding op het bestemmingsplan).
- Deze verplichte bouwvrije strook dient aangelegd te worden onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammig streekeigen groen, verhardingen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals bv. kasseien, dolomiet, klinkers, gras- of grinddallen, ...

artikel 1: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Minimum 50% van deze bouwrijke strook dient ingericht te worden als groenzone.
- De overige 50% van deze bouwrijke strook tussen de rooilijn van de interne wegenis en de uiterste grens van het hoofdgebouw, mag verhard worden ten behoeve van opritten en de aanleg van parkeervoorzieningen.
- De aanleg van verhardingen dient voor min. 50% te bestaan uit kleinschalige, uitbrekbare of waterdoorlatende materialen die de aanpalende rijweg niet kunnen bevuilden.

2.4.8. inrichtingsvoorschriften deelzone voor waterberging

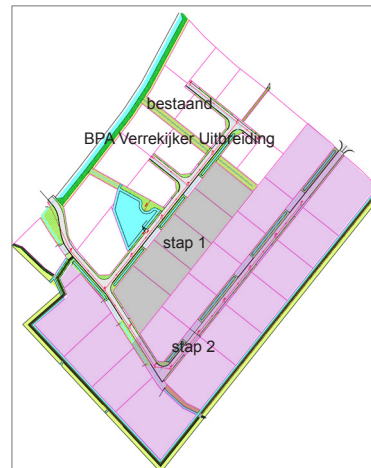
Binnen de op het bestemmingsplan in overdruk aangegeven deelzone dienen de bestaande voorzieningen voor waterberging behouden te worden. Ze kunnen eventueel uitgebreid worden i.f.v. waterbeheersing binnen de volledige zone.

De waterberging binnen het bedrijventerrein (grachten en buffers) dient voldoende groot gedimensioneerd te worden om dienst te kunnen doen als collectieve buffervoorziening voor de volledige zone.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals bv. kasseien, dolomiet, klinkers, gras- of grinddallen, ...



Bij de aanleg van fase 1 is een concept uitgewerkt voor de waterhuishouding binnen de gehele zone (fase 1 + 2) met voorzieningen als een bufferbekken, wadi's en langsgrachten (zie afbeelding).

Daarbij is reeds voorzien dat in fase 2 - stap 2 o.a. langsgrachten zullen worden aangelegd die optreden als buffer en bezinking, parallel aan de interne wegenis (deelzone voor ontsluiting en groenstrook). Deze zullen aantakken op de bestaande voorzieningen om zo vertraagd in de bestaande beek over te gaan. De zuidelijke tak van de Steenbeek is bij de aanleg van fase 1 verbreed i.f.v. waterberging.

artikel 1: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

3. voorschriften m.b.t. architecturale en ruimtelijke kwaliteit

De bebouwing mag geen monotoon karakter hebben, en dient zich in te passen in de omgeving en bij te dragen tot een positief straatbeeld.

Het architecturaal voorkomen van de gebouwen en bouwwerken mag niet hinderend zijn voor de omgeving.

Onesthetische constructies en koepelvormige platenconstructies zijn niet toegelaten.

Voor de buitenwanden en de dakbedekking van de constructies zijn helle, of fel met de omgeving contrasterende kleuren verboden.

Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materiaalkeuzes te bestaan. De gebruikte materialen van al de bouwdelen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn.

Bij gekoppelde constructies dient op de gemeenschappelijke perceelsgrens eenzelfde profiel te worden aangehouden zodanig dat er een harmonieuze overgang tussen de bedrijfsgebouwen is.

deelzone voor hoogwaardige architectuur

Bedrijven die zich op de zichtlocatie langs de N327 vestigen, dienen de voorgevel van het bedrijfsgebouw te richten op de N327. Kantooractiviteiten, bedrijfswoningen, toonzalen, personeelsruimten, entrees en andere representatieve functies dienen in hoofdzaak aan deze zijde voorzien te worden.

Bouwdelen: alle hoofd- en bijgebouwen en bouwwerken die geen gebouwen zijn (bv. antennes, tuinmuren, masten, carport, ...)

artikel 1: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Deze bedrijfsgebouwen alsook de landschappelijke inkleding en groen-aanleg gericht naar de N327 dienen van een hoogwaardige kwaliteit te zijn. De gebouwen en constructies zullen van een architecturale meerwaarde getuigen. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hieromtrent de nodige informatie en visuele toelichting te verschaffen.

De kwaliteit van de ontwerpen binnen de deelzone zal voornamelijk aan de hand van volgende aspecten beoordeeld worden:

- stedenbouwkundige benutting van het perceel in het bedrijventerrein;
- aansluiting van het bedrijf op de openbare infrastructuur;
- beeld- en ruimtelijke kwaliteit;
- meerwaarde t.a.v. het straatbeeld;
- duurzaam gebruik van materialen en beplanting.

TOELICHTEND

toelichting en visie

artikel 2: multifunctionele zone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemmingsvoorschriften

1.1. hoofdbestemming

De gronden gelegen binnen deze zone, zijn bestemd voor:

- dienstverlenende bedrijven;
- lokale bedrijven met één van de volgende hoofdactiviteiten:
 - productie, opslag en verwerking van goederen;
 - productie van energie;
 - onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
 - transport- en distributie-activiteiten;
- autonome kantoren;
- kleinhandel;
- horeca.

Deze hoofdbestemmingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Dancings en grootschalige detailhandelsbedrijven zijn uitgesloten, evenals agrarische productie, afvalverwerking met inbegrip van recycling en verwerking en bewerking van mest en slib.

Deze zone valt onder de categorie 'bedrijvigheid'.

Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving en beperkt is van omvang.(RSV)

Met transport- en distributie-activiteiten wordt verstaan op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie, dataverwerking en communicatie in relatie met transport- en expeditie-activiteiten.

Met autonome kantoren worden bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit bedoeld. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.

Kleinhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten aan eindgebruikers.

Niet-hinderlijk voor de omgeving: In het PRS West-Vlaanderen (RD, p.247 e.v.) is een bovenlokaal kader aangereikt voor de beoordeling van de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven buiten bedrijventerreinen. Daartoe worden criteria opgegeven waar de bedrijven bij een evaluatie moeten op getoetst worden. Om als niet-hinderlijk beschouwd te worden, moet de activiteit of de onderneming voor de meeste van deze criteria gunstig scoren.

artikel 2: multifunctionele zone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1.2. nevenbestemming

De noodzakelijke sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen, niet-overdekte stapelplaatsen zijn toegelaten, onder voorwaarde van de inrichtings- en bebouwingsvoorschriften.

Per bedrijf is één bedrijfswoning of conciërgewoning toegelaten.

1.3. bouwvrije stroken gelegen tussen de rooilijn van de N327 en de uiterste grens van het hoofdgebouw

De bouwvrije stroken gelegen tussen de rooilijn van de N327 en de uiterste grens van het hoofdgebouw (zie ook grafische aanduiding op het bestemmingsplan) zijn bestemd voor groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammig streekeigen groen, verhardingen.

Elke vorm van bebouwing (met uitzondering van kleinschalige openbare nutsconstructies) is in deze zone verboden evenals het stapelen van goederen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen, etc.

Openbare nutsconstructies en nutsleidingen kunnen binnen deze zone ondergebracht worden.

artikel 2: multifunctionele zone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2. inrichting en beheer

2.1. inrichting van het bedrijventerrein

De inrichting van het bedrijventerrein dient in functie te staan van een hoogkwalitatieve en duurzame ontwikkeling, met bijzondere aandacht voor: een optimaal ruimtegebruik, mogelijkheid voor gemeenschappelijke voorzieningen, groeperen van parkeer- en andere voorzieningen, hoogkwalitatieve inrichting van het openbaar domein en haar omgeving en een optimale integratie in de omgeving, zowel landschappelijk als wat betreft hinderaspecten.

Bij de vergunningsaanvraag voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient een inrichtingsstudie te worden gevoegd, die geldt als informatief document voor de vergunningverlenende instantie i.f.v. de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

2.2. inrichting van de bebouwde ruimte

2.2.1. terreinbezetting

Per perceel geldt een maximale terreinbezetting van 65%. Voor die percelen waar de bestaande, behoorlijke vergunde terreinbezetting meer dan 65% bedraagt, kan deze bestaande terreinbezetting gehandhaafd worden, ook bij herbouwen.

De totale bruto vloeroppervlakte voor de huisvesting (bedrijfswoning) mag niet meer bedragen dan 200 m². Deze bedrijfswoning dient geïntegreerd te zijn in het hoofdgebouw.

De inrichtingsstudie dient minstens te omvatten:

- de voorziene wegen- en andere infrastructuurwerken;
- een gedetailleerd beplantingsplan, met weergave van (wintergroene) soorten en vermoedelijke hoogte;
- maatregelen ten behoeve van milieu- en waterbeheersing;
- publiciteitsmiddelen en bewegwijzering.

artikel 2: multifunctionele zone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.2.2. inplanting

De inplanting van de gebouwen is vrij, mits behoud van een bouwvrije strook van tenminste :

- min. 6,00 meter uit de rooilijn van de interne wegenis Verrekijker, zie ook bestemmingsplan waar de uiterste grens van het hoofdgebouw grafisch is weergegeven;
- min. 8,00 meter uit de rooilijn van de N327, zie ook bestemmingsplan waar de uiterste grens van het hoofdgebouw grafisch is weergegeven;
- min. 5,00 meter uit de rooilijn van het Klokhof;
- min. 5,00 meter uit de achterperceelsgrens;
- min. 4,00 meter uit de zijperceelsgrenzen.

Koppeling van maximum twee bedrijfsgebouwen is toegelaten. Bij koppeling van bedrijfsgebouwen moeten de voorbouwlijnen ten opzichte van de rooilijn gelijklopend zijn.

Bij koppeling van 2 bedrijfsgebouwen op aanpalende terreinen:

- min. 0,00 meter ten opzichte van één zijkavelgrens;
- min. 3,00 meter ten opzichte van de andere zijkavelgrens.

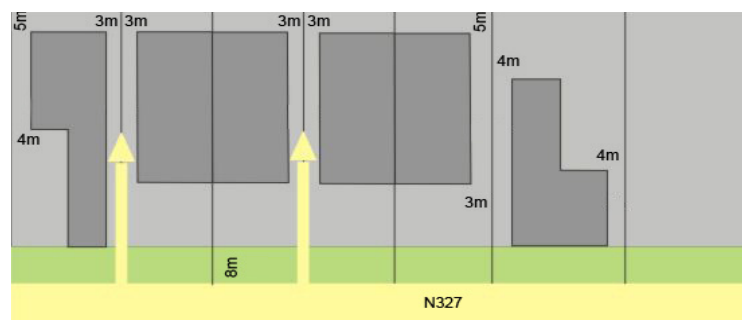
Indien langs weerszijden van één kavelgrens de bouwvrije strook gebruikt wordt als gemeenschappelijke toegangsweg tot de bedrijfsgebouwen, kunnen de bouwvrije stroken herleid worden tot 3,00 meter langsheen deze zijperceelsgrenzen.

De inplanting van de bestaande gebouwen (op het bestemmingsplan aangeduid met ▲) kan behouden worden bij instandhouding, verbouwing, uitbreiding of nieuwbouw, behalve wanneer deze zich niet op de

TOELICHTEND

toelichting en visie

De mogelijkheid bestaat om een volume met verschillende compartimenten in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw te voorzien, mits er aan de brandweervoorschriften wordt voldaan. In tegenstelling tot koppeling wordt de ruimte rondom het gebouw bij bedrijfsverzamelgebouwen altijd gemeenschappelijk gebruikt (parking, toegang, ...)



Wanneer er voor de toepassing van een gemeenschappelijke toegangsweg wordt gekozen blijft de toegangsweg op deze zijkavelgrens in functie van beide bedrijven, ook na verkoop van één of beide bedrijfsperce(e)l(en).

Het betreft de percelen gelegen ten noorden van het Klokhof.

artikel 2: multifunctionele zone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

correcte afstand ten opzichte van de rooilijn bevindt. In dit geval dienen bovenstaande voorschriften gerespecteerd te worden.

2.2.3. *bouwhoogte*

De volgende maximaal toegelaten bouwhoogte geldt ten opzichte van het peil gelijkvloers:

- maximaal 10,0 meter.

Hierop kunnen beperkte afwijkingen worden toegestaan. Op maximaal 10% van de bebouwbare oppervlakte van de zone kunnen hogere volumes i.f.v. de architecturale expressie van de gebouwen gerealiseerd worden met een maximale hoogte van 12,0 m.

De kroonlijsthoogte of dakrandhoogte van twee gekoppelde bedrijfsgebouwen moet gelijk zijn voor wat betreft de eerste 10,0 m gemeten vanaf de zijperceelsgrens waar de bebouwing gekoppeld wordt met de bebouwing op het aanpalende perceel. Voor de overige delen is de kroonlijst- of dakrandhoogte maximum 10,0 meter.

Technische voorzieningen (zoals airco, schoorstenen,...) kunnen afwijken van deze maximaal toegelaten bouwhoogtes, mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van op het openbaar domein.

2.2.4. *dakvorm*

Binnen deze zone zijn platte daken verplicht.

TOELICHTEND

toelichting en visie

De beoogde bouwhoogte is bedoeld om een stapeling van functies toe te laten in functie van een zuinig ruimtegebruik. Kantoren, bedrijfswoning, personeelsruimten e.d. worden bij voorkeur op de tweede of hogere bouwlaag voorzien.

Bij koppeling van bedrijfsgebouwen moeten de hoogtes voor beide gebouwen t.o.v. de ontsluitingsweg voor 20,0 m (2 x 10,0 m) gelijk zijn. Er wordt geen diepte bepaald en is het m.a.w. mogelijk dat de gelijkheid enkel bestaat uit een façade of dat de gelijkheid over de volledige of een gedeelte van de lengte van het gebouw loopt.

artikel 2: multifunctionele zone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.3. inrichting van de niet-bebouwde ruimte

De niet-bebouwde delen van de perceelsdelen gelegen binnen deze bestemmingszone, dienen ingericht te worden als groenzone of als private toeritten, rijstroken, private parkeerplaatsen, terrassen, tuinpaden, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen in open lucht.

De niet-bebouwde delen van het bedrijfsperceel kunnen voor maximum 60% verhard worden ten behoeve van parking, toeritten en laad- en losplaatsen.

2.3.1. verhardingen

De verhardingen binnen de niet-bebouwde ruimte voldoen minimaal aan volgende eisen:

- minimum 20% van de verharde oppervlaktes dient te bestaan uit kleinschalige waterdoorlatende materialen;
- voor functies in open lucht waarvoor omwille van milieutechnische of mechanische redenen geen ondoorlatende verharding vereist is, dient een waterdoorlatende verharding aangewend te worden;
- parkeren van personenwagens in open lucht dient steeds op waterdoorlatende, stofvrije verharding te gebeuren om een maximale infiltratie van hemelwater te bekomen.

2.3.2. opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen

De opslag van producten, grond- en afvalstoffen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten de bedrijfsgebouwen is slechts beperkt toegelaten en dit onder de volgende voorwaarden:

Niet-bebouwde delen: de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen.

Op deze manier wordt getracht om de oppervlakte aan verharding, die bijdraagt tot een verstoorde waterhuishouding, tot een minimum te herleiden.

Kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals bv. kasseien, dolomiet, klinkers, gras- of grinddallen, ...

artikel 2: multifunctionele zone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- in de bouwrijke strook t.o.v. het openbaar domein is geen stapeling in open lucht toegelaten;
- bij gemeenschappelijke toegangswegen, mag op de gemeenschappelijke toegangsweg niet gestapeld worden;
- de opslag mag in geen geval het esthetische aspect van de omgeving schaden, het bedrijf zal daartoe preventief de passende maatregelen nemen;
- de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving;
- opslag van afvalstoffen, grondstoffen of afgewerkte producten is niet toegelaten in de groenzones;
- de opslag van deze goederen dient afgeschermd te worden door middel van een esthetische scheiding die dezelfde hoogte zal hebben als de gestapelde goederen;
- het stapelen van goederen in open lucht wordt beperkt tot een max. hoogte van 3,00 meter.

2.3.3. ontsluiting

De percelen binnen deze zone kunnen rechtstreeks ontsluiten op de N327. Voor hoekpercelen wordt bij voorkeur ontsloten via de bestaande wegenis van het bedrijventerrein (Verrekijker en Klokhof).

Het aantal in- en uitritten dient zo beperkt mogelijk te blijven. Bij voorkeur worden gemeenschappelijke toegangswegen voorzien.

De aanleg van de in- en uitritten binnen de grenzen van het openbaar domein dient te geschieden met grijze betonklinkers die de aanpalende rijweg niet kunnen bevuilden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

artikel 2: multifunctionele zone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.3.4. parkeervoorzieningen

De bedrijven moeten instaan voor hun eigen behoeftes inzake parkeervoorzieningen, en dit zowel voor bedrijfswagens, voertuigen van personeel als voor bezoekers. Parkeerruimte kan eveneens met meerdere bedrijven gezamenlijk georganiseerd worden. Verder bestaat de mogelijkheid dat in onderhavige zone een gemeenschappelijke parking voorzien wordt.

Op de bedrijfskavel dient per 300 m² overbouwde oppervlakte minstens één parkeerplaats aangelegd te worden, met een absoluut minimum van 4 parkeerplaatsen per bedrijf. In functie van de behoeften, op basis van de bedrijfsactiviteiten, dienen voldoende bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden. Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient door de aanvrager hiervan bewijs worden geleverd.

2.3.5. afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of levende hagen zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximum 2,50 meter hoog.

2.3.6. inrichtingsvoorschriften van de bouwvrije stroken gelegen tussen de rooilijn van de N327 en de uiterste grens van het hoofdgebouw

- De bouwvrije strook is gelegen tussen de rooilijn van de N327 en de uiterste grens van het hoofdgebouw (zie ook grafische aanduiding op het bestemmingsplan).
- Deze verplichte bouwvrije strook dient aangelegd te worden onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammig streekeigen groen, verhardingen.

artikel 2: multifunctionele zone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Minimum 50% van deze bouwvrije strook dient ingericht te worden als groenzone.
- De overige 50% van deze bouwvrije strook tussen de rooilijn van de interne wegenis en de uiterste grens van het hoofdgebouw, mag verhard worden ten behoeve van opritten en de aanleg van parkeervoorzieningen.
- De aanleg van verhardingen dient voor min. 50% te bestaan uit kleinschalige, uitbreekbare of waterdoorlatende materialen die de aanpalende rijweg niet kunnen bevuilden.

3. voorschriften m.b.t. architecturale en ruimtelijke kwaliteit

De bebouwing mag geen monotoon karakter hebben, en dient zich in te passen in de omgeving en bij te dragen tot een positief straatbeeld.

Het architecturaal voorkomen van de gebouwen en bouwwerken mag niet hinderend zijn voor de omgeving.

Onesthetische constructies en koepelvormige platenconstructies zijn niet toegelaten.

Voor de buitenwanden en de dakbedekking van de constructies zijn helle, of fel met de omgeving contrasterende kleuren verboden. De kleur van de materialen zal omstandig in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning toegelicht worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals bv. kasseien, dolomiet, klinkers, gras- of grinddallen, ...

artikel 2: multifunctionele zone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materiaalkeuzes te bestaan. De gebruikte materialen van al de bouwdelen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn.

Bij gekoppelde constructies dient op de gemeenschappelijke perceelsgrens eenzelfde profiel te worden aangehouden zodanig dat er een harmonieuze overgang tussen de bedrijfsgebouwen is.

De voorgevel van het bedrijfsgebouw moet gericht zijn op de N327. Kantooractiviteiten, bedrijfswoningen, toonzalen, personeelsruimten, entrees en andere representatieve functies dienen voor elk individueel perceel binnen deze zone georganiseerd te worden aan de Tielsteenweg.

Deze bedrijfsgebouwen alsook de landschappelijke inkleding en groenaanleg gericht naar de N327 dienen van een hoogwaardige kwaliteit te zijn. De gebouwen en constructies zullen van een architecturale meerwaarde getuigen. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hieromtrent de nodige informatie en visuele toelichting te verschaffen.

De kwaliteit van de ontwerpen binnen de zone zal voornamelijk aan de hand van volgende aspecten beoordeeld worden:

- stedenbouwkundige benutting van het perceel in het bedrijventerrein;
- aansluiting van het bedrijf op de openbare infrastructuur;
- beeld- en ruimtelijke kwaliteit;
- meerwaarde t.a.v. het straatbeeld;
- duurzaam gebruik van materialen en beplanting.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bouwdelen: alle hoofd- en bijgebouwen en bouwwerken die geen gebouwen zijn (bv. antennes, tuinmuren, masten, carport, ...)

artikel 3: zone voor gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemmingsvoorschriften

1.1. hoofdbestemming

De gronden gelegen binnen deze zone, zijn bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen waaronder:

- opslag van materialen in eigendom van de gemeente;
- het vervaardigen en herstellen van materialen;
- culturele infrastructuur;
- jeugdinfrastructuur;
- polyvalente feest- en fuifzaal.

Complementaire voorzieningen inherent aan de gemeenschapsvoorzieningen zoals vergaderzalen, sanitair en parkings zijn toegelaten.

Deze hoofdbestemmingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn omgeving en de aard van de voorziening en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

1.2. nevenbestemming

Zijn toegelaten in functie van het normaal functioneren van de hoofdbestemming en onder voorwaarde van de inrichtings- en bebouwingsvoorschriften:

- de noodzakelijke sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de gemeenschapsvoorzieningen (eetzaal, verzorgingslokalen, diensten, e.d.);
- kantoren;

Deze zone valt onder de categorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'.

artikel 3: zone voor gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- horeca;
- nutsgebouwen,
- toeritten en bedieningswegen;
- groenaanleg;
- parkeerplaatsen en laad- en losplaatsen;
- niet-overdekte stapelplaatsen;
- een conciërgewoning, indien geïntegreerd in het hoofdgebouw en met een totale bruto vloeroppervlakte van maximaal 200m².

1.3. deelzone met wisselbestemming art. 1: zone voor lokale bedrijvigheid

Voor de op het bestemmingsplan aangegeven deelzone zijn als wisselbestemming de voorschriften van art. 1 (zone voor lokale bedrijvigheid) van toepassing.

Als kantelpunt voor de wisselbestemming wordt de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gehanteerd.

1.4. bouwvrije stroken gelegen tussen de rooilijn van de interne wegenis en de uiterste grens van het hoofdgebouw

De bouwvrije stroken gelegen tussen de rooilijn van de interne wegenis en de uiterste grens van het hoofdgebouw (zie ook grafische aanduiding op het bestemmingsplan) zijn bestemd voor groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammig streekeigen groen, verhardingen.

Elke vorm van bebouwing (met uitzondering van kleinschalige openbare nutsconstructies) is in deze zone verboden evenals het stapelen

TOELICHTEND

toelichting en visie

De bestemmingswijziging is vergunningsplichtig en zal het voorwerp moeten uitmaken van een vergunningsaanvraag.

Interne wegenis: hiermee wordt de bestaande ontsluitingsweg binnen het bedrijventerrein bedoeld (straat: Verrekijker).

artikel 3: zone voor gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

van goederen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen, etc.

Openbare nutsconstructies en nutsleidingen kunnen binnen deze zone ondergebracht worden.

2. inrichting en beheer

2.1. inrichting van de bebouwde ruimte

2.2.1. terreinbezetting

De maximaal toegelaten terreinbezetting bedraagt 80%. Dienstwegen, parkeer- en groenvoorzieningen worden niet meegerekend.

De totale bruto vloeroppervlakte voor de huisvesting (conciërgewoning) mag niet meer bedragen dan 200 m². Deze woning dient geïntegreerd te zijn in het bijhorende hoofdgebouw.

2.2.2. inplanting

De inplanting van de gebouwen is vrij, mits behoud van een bouwrijke strook van tenminste:

- min. 6,00 meter uit de rooilijn van de interne wegenis Verrekijker, (zie ook bestemmingsplan waar de uiterste grens van het hoofdgebouw grafisch is weergegeven);
- min. 5,00 meter uit de andere perceelsgrenzen;
- voor de site van de Oude Melkerij is het toegelaten te bouwen op de zijkavelgrenzen en tot op 2,00 m van de achterperceelsgrens;

TOELICHTEND

toelichting en visie

artikel 3: zone voor gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- de inplanting van de bestaande gebouwen kan behouden worden bij instandhouding, verbouwing, uitbreiding of nieuwbouw.

2.2.3. *bouwhoogte*

De volgende maximaal toegelaten bouwhoogte geldt ten opzichte van het peil gelijkvloers:

- maximaal 12,0 meter.

Hierop kunnen beperkte afwijkingen worden toegestaan. Op maximaal 10% van de bebouwbare oppervlakte van de zone kunnen hogere volumes i.f.v. de architecturale expressie van de gebouwen gerealiseerd worden met een maximale hoogte van 14,0 m.

Technische voorzieningen (zoals airco, schoorstenen,...) kunnen afwijken van deze maximaal toegelaten bouwhoogtes, mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van op het openbaar domein.

2.2.4. *dakvorm*

Binnen deze zone zijn platte daken verplicht, behoudens bestaande vergunde toestand.

TOELICHTEND

toelichting en visie

artikel 3: zone voor gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.2. inrichting van de niet-bebouwde ruimte

De niet-bebouwde delen van de perceelsdelen gelegen binnen deze bestemmingszone, dienen ingericht te worden als groenzone of als private toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, terrassen en paden.

Bij de eerste bouwaanvraag dient een inrichtingsplan van het volledige terrein gevoegd te worden waarop ondermeer de parkeerterreinen en de toegangswegen, alsook de groenaanleg, afsluitingen en geplande bouwwerken worden aangeduid.

De niet-bebouwde delen mogen verhard worden.

2.2.1. verhardingen

De verhardingen binnen de niet-bebouwde ruimte voldoen minimaal aan volgende eisen:

- voor functies in open lucht waarvoor omwille van milieutechnische of mechanische redenen geen ondoorlatende verharding vereist is, dient een kleinschalige, waterdoorlatende verharding aangewend te worden;
- parkeren van personenwagens in open lucht dient steeds op waterdoorlatende, stofvrije verharding te gebeuren om een maximale infiltratie van hemelwater te bekomen.

2.2.2. opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen

De opslag van producten, grond- en afvalstoffen dient maximaal binnen gebouwen georganiseerd te worden. De opslag buiten gebouwen is slechts beperkt toegelaten en dit onder de volgende voorwaarden:

Niet-bebouwde delen: de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen.

Op deze manier wordt getracht om de oppervlakte aan verharding, die bijdraagt tot een verstoorde waterhuishouding, tot een minimum te herleiden.

Kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals bv. kasseien, dolomiet, klinkers, gras- of grinddallen, ...

artikel 3: zone voor gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- in de bouwrijke strook t.o.v. het openbaar domein is geen stapeling in open lucht toegelaten;
- de opslag mag in geen geval het esthetische aspect van de omgeving schaden, daartoe dienen preventief de passende maatregelen genomen te worden;
- de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalenden en de omgeving;
- opslag van afvalstoffen, grondstoffen of afgewerkte producten is niet toegelaten in de groenzones;
- de opslag van deze goederen dient afgeschermd te worden door middel van een esthetische scheiding die dezelfde hoogte zal hebben als de gestapelde goederen;
- het stapelen van goederen in open lucht wordt beperkt tot een max. hoogte van 3,00 meter.

2.2.3. ontsluiting

Het aantal in-en uitritten dient zo beperkt mogelijk te blijven.

De aanleg van de in- en uitritten binnen de grenzen van het openbaar domein dient te geschieden met grijze betonklinkers die de aanpalende rijweg niet kunnen bevuilen.

2.2.4. parkeervoorzieningen

In functie van de behoeften, op basis van de geplande gemeenschapsvoorziening(en), dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden. Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient door de aanvrager hiervan bewijs worden geleverd.

TOELICHTEND

toelichting en visie

artikel 3: zone voor gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.2.5. afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of levende hagen zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximum 2,50 meter hoog.

2.2.6. inrichtingsvoorschriften van de bouwvrije stroken gelegen tussen de rooilijn en de uiterste grens van het hoofdgebouw

- De bouwvrije strook is gelegen tussen de rooilijn en de uiterste grens van het hoofdgebouw (zie ook grafische aanduiding op het bestemmingsplan).
- Deze verplichte bouwvrije strook dient aangelegd te worden onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammig streekeigen groen, verhardingen.
- Minimum 50% van deze bouwvrije strook dient ingericht te worden als groenzone.
- De overige 50% van deze bouwvrije strook tussen de rooilijn van de interne wege nis en de uiterste grens van het hoofdgebouw, mag verhard worden ten behoeve van opritten en de aanleg van parkeervoorzieningen.
- De aanleg van verhardingen dient voor min. 50% te bestaan uit kleinschalige, uitbreekbare of waterdoorlatende materialen die de aanpalende rijweg niet kunnen bevuilden.

Kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals bv. kasseien, dolomiet, klinkers, gras- of grinddallen, ...

artikel 3: zone voor gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

3. voorschriften m.b.t. architecturale en ruimtelijke kwaliteit

Het architecturaal voorkomen van de gebouwen en bouwwerken dient zich in te passen in de omgeving en bij te dragen tot een positief straatbeeld, het mag niet hinderend zijn voor de omgeving.

Onesthetische constructies en koepelvormige platenconstructies zijn niet toegelaten.

Voor de buitenwanden en de dakbedekking van de constructies zijn helle, of fel met de omgeving contrasterende kleuren verboden. De kleur van de materialen zal omstandig in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning toegelicht worden.

Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materiaalkeuzes te bestaan. De gebruikte materialen van al de bouwdelen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn.

artikel 4: bufferzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groene buffer.

De bufferzone heeft als hoofddoel:

- de bedrijven visueel af te schermen en in te passen in de omgeving en zo een landschappelijke inkleding van het bedrijventerrein te bekomen;
- een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving;
- te beletten dat bedrijven hun activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting,...) uitbreiden naar aanpalende percelen.

Ondergeschikt aan het hoofddoel heeft de bufferzone eveneens als doel:

- de nodige voorzieningen te kunnen aanleggen voor het vertraagd afvoeren van het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten en gebouwen. Dit voor zover het hoofddoel van de zone niet in het gedrang komt.

Elke vorm van bebouwing (met uitzondering van kleinschalige openbare nutsconstructies) is in deze zone verboden evenals het stapelen van goederen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen, etc.

Deze zone valt onder de categorie 'bedrijvigheid'.

Hiermee wordt bedoeld dat het visueel afschermen van het bedrijventerrein en het inpassen ervan in de omgeving ervan enerzijds en de nodige voorzieningen i.f.v. waterbeheersing anderzijds geïntegreerd in een totaalvisie uitgewerkt kunnen worden.

artikel 4: bufferzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2. inrichting en beheer

In deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van goederen en het verharden van de oppervlakte is verboden. Openbare en nutsvoorzieningen kunnen evenwel wel opgericht worden.

De uitbreiding van bestaande of de aanleg van nieuwe bufferzones dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

Voornoemd buffergroen en aanlegwijze dienen voorwerp uit te maken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de openbare infrastructuur. Deze bufferzone dient uiterlijk het plantseizoen na het beëindigen van de vergunde werken aangelegd te zijn. Bij niet realisatie van de groenschermen, vervalt de stedenbouwkundige vergunning.

Aan de zijde van de zone voor lokale bedrijvigheid is het plaatsen van een esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,00 meter toegelaten.

artikel 5: zone voor openbare wegenis

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten (zoals groenvoorzieningen, parkeerstroken, voetpaden, fietspaden, ...) en is eveneens bestemd voor voorzieningen inzake het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen en voor de ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden.

Overheids- en nutsgebouwen (zoals bushaltes, verdeelcabines voor distributie, straatmeubilair, etc.) kunnen eveneens worden opgericht.

2. inrichting en beheer

- De aanleg ervan dient een goede en vlotte verkeersafwikkeling, naar het hoger wegennet (N327) te bewerkstelligen.
- De rijweg heeft een minimale breedte van 6,00 m.
- De aansluiting van in- en uitritten van private of openbare wegen op de in deze zone bedoelde wegen dient zo opgevat dat enkel traag in- en uitrijden mogelijk is.

Deze zone valt onder de categorie 'bedrijvigheid'.

