

## 7 Stedenbouwkundige voorschriften

Op basis van de analyse van de bestaande toestand, de motivering van de bijkomende ruimtebehoefte en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het plangebied worden de essentiële elementen geselecteerd voor opname in het verordenende gedeelte van het provinciaal RUP. Dit verordende gedeelte bestaat uit een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften.

De stedenbouwkundige voorschriften worden in een tabel weergegeven. De eerste kolom bevat de titel van het stedenbouwkundige voorschrift. De tweede kolom omvat de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. De derde kolom geeft waar nodig toelichting bij de tweede kolom en is niet verordenend.

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<b>Artikel 0. Algemene bepalingen</b>	<p><b>0.1. Inrichtingsstudie</b></p> <p>Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient het bedrijf een inrichtingsstudie te voegen. De inrichtingsstudie dient zowel de huidige als de gewenste indeling van de gehele bedrijfssite weer te geven.</p> <p>In het bijzonder dient de inrichtingsstudie de maatregelen naar waterbeheersing (de nodige voorzieningen inzake waterafvoer en buffering), de interne circulatie, de toegankelijkheid van het bluswaterbekken, de milieutechnische maatregelen, de visuele integratie van het bedrijf in het landschap en de impact van de beoogde werken op de omgeving nauwkeurig weer te geven.</p>	<p>De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde indeling van de volledige bedrijfssite gelegen binnen onderhavig provinciaal RUP grafisch en vergezeld van een toelichting weer te geven.</p> <p>Gedetailleerde aanplantingsplannen van de niet bebouwde en verharde zones, in het bijzonder voor de zones voor buffergroen en schermgroen, dienen opgenomen of gevoegd bij de inrichtingsstudie; teneinde op een afdoende wijze te kunnen aantonen dat een integratie van het bedrijf in het landschap wordt beoogd.</p>
	<p><b>0.2. Werken en constructies in functie van waterbeheersing</b></p> <p>Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van de bedrijfssite niet verminderd worden.</p> <p>De maatregelen die genomen worden in functie van waterbeheersing moeten gezien worden in relatie met de betrokken bestemmingszone. De schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan mogen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.</p>	<p>Bijvoorbeeld in de bufferzone dient het stockeren van water volgens een natuurlijke manier te gebeuren en niet louter door middel van een betonconstructie.</p>

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	<p>De afvoer van het hemelwater op de daken van de gebouwen en verharde oppervlakken, moeten worden opgevangen in voldoende gedimensioneerde reservoirs en bufferbekkens.</p> <p>Hergebruik van hemelwater is verplicht. Tenzij anders bepaald door de milieuwetgeving dient alle hemelwater van verharding opgevangen te worden in reservoirs voor hergebruik.</p> <p>Vervuild regenwater dient gebufferd en afgevoerd te worden naar de riolering of gezuiverd op eigen terrein alvorens lozing of hergebruik.</p> <p>Bijkomende lozing van hemelwater op de gracht aan de noordzijde van de Ieperstraat moet vermeden worden.</p>	<p>In de inrichtingsstudie moet inzake waterbeheersing worden aangegeven hoe de nodige voorzieningen in functie van waterafvoer en buffering binnen het terrein zal worden gerealiseerd. Hierbij moet onder meer gduid worden hoe bijkomende lozing van hemelwater op de gracht aan de noordzijde van de Ieperstraat vermeden wordt.</p>
<p><b>Artikel 1.</b> <b>Zone voor specifieke regionale bedrijvigheid</b></p>	<p><b>1.1. Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor het behoud en de uitbreiding van de bestaande bedrijfstactiviteiten, namelijk metaalconstructie.</p> <p>De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor toeritten, parkeerplaatsen, stapelplaatsen in open lucht en groenaanleg.</p> <p><b>1.1.1. Deelzone met verbod tot stapelen</b></p> <p>In deze deelzone is het stapelen van goederen verboden.</p> <p><b>1.1.2. Deelzone voor schermgroen</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor een dichte uniforme streekeigen beplanting in haagvorm.</p>	<p>Het betreft het behoud en de uitbreiding van het huidige bedrijf, gespecialiseerd in het produceren en verdelen van afrasteringen en afsluitingstoestellen.</p> <p>Om de beeldkwaliteit van de site te vrijwaren geldt in de zone aanpalend aan de Ieperstraat een verbod tot stapelen.</p>
	<p><b>1.2. Inrichting</b></p> <p><b>1.2.1. Inplanting</b></p> <p>De inplanting dient te gebeuren binnen de grenzen van de bestemmingszone.</p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p><b>1.2.2. Maximale bouwhoogte</b></p> <p>De maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter gemeten vanaf het vloerpeil van de bestaande productiehal.</p> <p>Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor de in functie van de bedrijfsvoering noodzakelijke installaties, schoorstenen, verluchtungskanalen, antennes, zonnepanelen, enz. voor zover deze beperkt zijn, zo centraal mogelijk in het plangebied worden ingeplant en zo weinig mogelijk hinder voor de naburige percelen veroorzaken.</p> <p><b>1.2.3. Terreinbezetting</b></p> <p>De terreinbezetting bedraagt maximaal 70%.</p> <p>De niet-bebouwde delen mogen worden verhard. De nieuwe verhardingen dienen maximaal aangelegd te worden met waterdoorlatende materialen. Indien geen waterdoorlatende materialen gebruikt kunnen worden, moet het hemelwater worden opgevangen en afgeleid naar regenputten of niet-verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen zonder deze te vervuilen.</p> <p><b>1.2.4. Vormgeving gebouwen</b></p> <p>De vormgeving van de gebouwen, het materiaal- en kleurgebruik moeten kwalitatief zijn en zodanig gekozen dat de gebouwen zich maximaal integreren in de omgeving (bebouwd en landschappelijk).</p> <p><b>1.2.5. Deelzone voor schermgroen</b></p> <p>Het schermgroen dient in haagvorm aangelegd te worden. Deze haag dient te bestaan uit 20% bladhoudende planten.</p> <p>Het schermgroen dient gerealiseerd te worden alvorens een eerste stedenbouwkundige vergunning kan verkregen worden.</p>	<p>Hinder voor naburige percelen heeft te maken met schaduw, geluid, geur, licht, enz.</p> <p>De terreinbezetting is de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte binnen de bestemmingszone en de oppervlakte van de bestemmingszone.</p> <p>Bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag wordt het materiaal qua kleur en textuur geëvalueerd op basis van de integratie met de bebouwde en de landschappelijke omgeving. Bij de bebouwde omgeving wordt in eerste instantie de nadruk gelegd op de afstemming met de bestaande bedrijfsgebouwen.</p>

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Artikel 2. Zone voor buffering</p>	<p><b>2.1. Bestemming</b></p> <p><b>2.1.1. Algemeen</b></p> <p>De zone is bestemd voor de landschappelijke inpassing en buffering van het terrein.</p> <p>De ontsluiting van het terrein is indicatief aangeduid.</p> <p>Binnen deze zone kunnen voorzieningen voor het vertraagd afvoeren van hemelwater of het tijdelijk stockeren van water (waterpartijen, vijvers, bluswater, enz.) geïntegreerd worden.</p>	<p>Bedoeling is het bedrijf voldoende te bufferen naar de omgeving toe.</p>
	<p><b>2.2. Inrichting</b></p> <p><b>2.2.1. Algemeen</b></p> <p>Binnen de onderhavige bestemmingszone moet een groenbuffer aangelegd worden, geflankeerd door een gracht voor de opvang van regenwater.</p> <p>Binnen deze zone is elke vorm van bebouwing, het stapelen van materialen en goederen in open lucht en het parkeren van voertuigen verboden. Verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van het verlenen van toegang tot het terrein.</p> <p>De groenbuffer dient te bestaan uit een doorlopende combinatie van streekeigen traag- en snelgroeiende hoogstammen en struiken. De groenbuffer moet minimaal 20% bladhoudende planten bevatten.</p> <p>Waar de bufferzone breder is dan 20 meter dient een talud te worden voorzien van 2 à 3 meter hoog. Het talud kan met struiken en hoogstammige bomen beplant worden.</p> <p>De bestaande gracht en bufferbekkens (vijvers) dienen minimaal behouden te blijven of verlegd te worden.</p> <p>Ter hoogte van de pijl (weergegeven op het grafische plan) kan de bufferzone onderbroken worden in functie van de ontsluiting van het terrein. Deze onderbreking heeft een breedte van maximaal 20 meter.</p> <p>Afsluitingen kunnen in de buffer worden geïntegreerd.</p>	<p>Bij de aanleg van de groenbuffer dient ook de bestaande gracht verplaatst te worden.</p> <p>Het betreft hier een bestendigen van de bestaande ontsluiting van het terrein.</p>

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	<p>Bij de inrichting van de bufferzone moeten de nodige maatregelen getroffen worden om de bereikbaarheid van een bluswaterbekken voor de brandweer te garanderen.</p> <p><b>2.2.2. Aanplant groenelementen</b></p> <p>Alle groenelementen moeten gerealiseerd zijn het eerstvolgende plantseizoen na de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning van de eerste bouwwerken in bestemmingszone 1, zoniet kan geen volgende stedenbouwkundige vergunning verkregen worden.</p> <p>De groenzones dienen op een vakkundige manier aangelegd en in stand gehouden te worden, zodat deze te allen tijde hun functie kunnen behouden.</p>	
<b>Zone 3. Ontsluitingsweg</b>	<p><b>3.1. Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor de ontsluiting van het in het plangebied gevestigde bedrijf voor personenwagens en in noodgevallen.</p> <p>Het perceel ten zuiden van onderhavige bestemmingszone beschikt binnen deze bestemmingszone over een uitweg voor mensen, dieren en voertuigen, al dan niet geladen.</p> <p><b>3.2. Inrichting</b></p> <p>De zone mag verhard worden.</p>	<p>Deze toegangsweg kan enkel gebruikt worden voor de ontsluiting van het terrein door personenwagens.</p> <p>Dit is het behoud van een bestaande erfgoedbaarheid (voor het bedrijf Vuylstke).</p>

