



Ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Bestendiging en ontwikkeling historisch gegroeid bedrijf Agristo

in Harelbeke

Bijlage II: Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 1. Bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf

HGB

1.1 Bestemming (bestemmingsvoorschrift)

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Het gebied is bestemd voor het behoud, de verandering, de aanpassing, uitbreiding en modernisering van de bestaande historische bedrijfsactiviteiten.

Het gebied is eveneens bestemd voor bedrijven in de agro- industrie en bijhorende activiteiten.

Een jaarlijkse productiecapaciteit boven de 110.000 ton afgewerkt product is niet toegelaten, tenzij op gemotiveerde wijze kan worden aangetoond dat de bestaande milieueffecten niet significant toenemen bij een hoger geproduceerd volume.

Nevenactiviteiten zijn alleen toegelaten voor zover ze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering.

Daarnaast zijn installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie via zonne-energie of energierecuperatie toegelaten.

Binnen het plangebied moet een voldoende gedimensioneerde en performante waterzuiveringsinstallatie voorzien worden indien bedrijfsafvalwater wordt geloosd. Het bedrijf moet haar bedrijfsafvalwater via een persleiding lozen op de Leie.

Huishoudelijk afvalwater afkomstig van de bestaande burelen wordt hetzij afgeleid naar de waterzuiveringsinstallatie, hetzij geloosd op de riolering in de Waterstraat zodra deze gerealiseerd is.

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van het transportgebouw wordt, in afwachting van de aanleg van de vuilwaterriolering in de Waterstraat, geloosd via een bestaande of nieuw te voorziene septische put die voldoende gedimensioneerd is.

Eenmaal de vuilwaterriolering is gerealiseerd, dient het huishoudelijk afvalwater van het transportgebouw hierop onmiddellijk te worden aangesloten.

Waterbeheersingswerken zijn toegelaten.

Er wordt binnen de bedrijfssite voorzien in infiltratiemogelijkheden voor het hemelwater dat op de site valt. Het regenwater wordt zoveel als mogelijk opgevangen en gebruikt.

Bij aanvragen voor omgevingsvergunningen wordt een inrichtingsstudie gevoegd voor de volledige bedrijfssite met onder andere informatie over de landschappelijke inpassing en buffering, waterbeheersing, ontsluiting, impact en hinder naar de omgeving.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsvergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de omgevingsvergunningsaanvraag en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

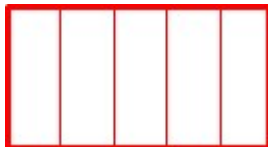
Bestaande gebouwen, constructies en verhardingen mogen te allen tijde behouden blijven.

1.2 Bouwhoogte (inrichtingsvoorschrift)

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

De maximale hoogte van de gebouwen is 20 meter, gemeten vanaf het vloerpeil tot het hoogste punt van het dak, tenzij anders bepaald (art. 1.3 Bouwhoogtebeperking).

Technische installaties zoals uitlaten en schouwen mogen hoger zijn dan deze bouwhoogte voor zover dit volgt uit een studie of milieueffectenbeoordeling.



1.3 Bouwhoogtebeperking (aanduiding in overdruk – inrichtingsvoorschrift)

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

De maximale hoogte van de gebouwen is 15 meter, gemeten vanaf het vloerpeil tot het hoogste punt van het dak, tenzij anders bepaald.

Technische installaties zoals uitlaten en schouwen mogen hoger zijn dan deze bouwhoogte voor zover dit volgt uit een studie of milieueffectenbeoordeling. Binnen de aanduiding primeert deze bepaling op art. 1.2 Bouwhoogte.

1.4 Kleur en materialisatie (inrichtingsvoorschrift)

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

Felle kleuren moeten geweerd worden. Het materiaal, gebruikt voor alle gebouwen en constructies, moet esthetisch verantwoord zijn en de gebouwen zo veel als mogelijk in de omgeving integreren.

Gebouwen met een hoogte van meer dan 15 meter dienen uitgevoerd te worden in een hemelgrijze kleur.

Hemelgrijs wordt gedefinieerd als een lichte tot middelgrijze tint die aansluit bij het natuurlijk luchtbeeld.



1.5 Circulatie, parking en transport (aanduiding in overdruk – inrichtingsvoorschrift)

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

Binnen de aanduiding in overdruk zijn parkeerplaatsen en de inrichting van circulatieruimte toegelaten. Andere constructies zijn er alleen toegelaten voor zover ze het vereist aantal parkeerplaatsen of de circulatie op de bedrijfssite niet in het gedrang brengen.

De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgevangen.

De personeelsparking wordt maximaal in waterdoorlatende materialen aangelegd.



1.6 Ontsluiting (indicatieve aanduiding – inrichtingsvoorschrift)

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

Het bedrijf wordt voor het vrachtverkeer uitsluitend en rechtstreeks ontsloten via de Waterstraat naar de N36. De ontsluiting gebeurt door maximaal twee afzonderlijke toegangen. Vrachtverkeer wordt gescheiden van personenverkeer. Elke toegang heeft een in- en een uitrit. Naast de toegangen voor autoverkeer zijn bijkomende en afzonderlijke toegangen voor fietsers en voetgangers toegelaten.

De ontsluiting wordt aangepast bij de eerstvolgende een structurele herinrichting van de zone voor circulatie, parking en transport zoals in overdruk aangeduid op het grafisch plan (artikel 1.5 Circulatie, parking en transport).

De ontsluitingen zijn indicatief aangeduid op het grafisch plan. De pijl geeft aan waar een toegang moet worden aangelegd. De exacte ligging is vrij te bepalen, de aslijn kan verschoven worden over een breedte van 10 meter.



1.7 Afwerking naar de Waterstraat (indicatieve aanduiding – inrichtingsvoorschrift)

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

Langs de Waterstraat wordt minimaal ter hoogte van de grafische aanduiding gewerkt met een bomenrij.

De bomenrij wordt uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de structurele herinrichting van de zone voor circulatie, parking en transport zoals in overdruk aangeduid op het grafisch plan (art. 1.5 Circulatie, parking en transport) aangelegd en geplant.

Bij het afsterven van bomen worden zij opnieuw aangeplant.



1.8 Buffer (overdruk – inrichtingsvoorschrift)

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

Tussen het bedrijf en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van veiligheidsrisico's.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en onderhoud van de buffer zijn toegelaten waaronder de aanleg en het onderhoud van toegangswegen en trage verbindingen met inbegrip van de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd en waterbeheersingswerken.

Deze toegelaten wegen zijn qua afmetingen beperkt tot het strikt noodzakelijke.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

De reeds aanwezige groenbuffer wordt verder versterkt volgens de voorschriften van het plan binnen de in overdruk aangeduide zone.

De buffer wordt aangelegd met bij voorkeur streekeigen hoogstammige bomen gecombineerd met bij voorkeur streekeigen struikgewas zodat een visueel en werkelijk scherm wordt gevormd. Minstens 20% van de beplanting is bladhoudend tijdens de winter. Dit groen moet overal een minimale breedte hebben van 7 meter, tenzij anders weergegeven op het grafisch plan.

Bij het afsterven van bomen moeten tegelijk snelgroeiende soorten en traag groeiende soorten aangeplant worden. Indien de groenbuffer door werken op de site beschadigd raakt, wordt die door de vergunninghouder hersteld.

Bestaande gebouwen en andere constructies mogen behouden blijven. Ze kunnen uitbreiden als de uitbreiding het gevolg is van milieu- of veiligheidsoverwegingen. Ingeval van sloop en herbouw mag het volume niet toenemen, tenzij de volume-uitbreiding het gevolg is van milieu- of veiligheidsoverwegingen.