

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Historisch gegroeid bedrijf

AVR te Roeselare



Bijlage II: Stedenbouwkundige voorschriften



Vlaamse
overheid

DEPARTEMENT
RUIMTE VLAANDEREN

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Historisch gegroeid bedrijf AVR te Roeselare

de ontwerpers

Bert Van Severen

Griet De Mulder

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van _____ houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historisch gegroeid bedrijf AVR' te Roeselare.

de minister-president van de Vlaamse Regering

de Vlaamse minister van Omgeving,
Natuur en Landbouw

Geert Bourgeois

Joke Schauvliege

HGB

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bedrijvigheid.

Artikel 1. bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf

1 Bestemming

Het bedrijventerrein is bestemd voor de huidige historisch gegroeide bedrijfsactiviteiten (productie van landbouwvoertuigen) aan de Meensesteenweg en Dadizeleleestraat te Roeselare.

Nevenactiviteiten zijn toegelaten voor zover ze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van het historisch gegroeide bedrijf. Autonome kleinhandel en autonome kantoren zijn niet toegelaten. Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de toegelaten activiteiten, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Eén vrijstaande conciërgewoning is toegelaten.

2 Inrichting

In het plangebied zijn alle werken in functie van waterhuishouding toegelaten. De zone voor bedrijfsactiviteiten mag, met uitzondering van het gebied dat is aangeduid als buffer, volledig verhard worden. Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van het bedrijventerrein niet verminderd worden. Verhardingen van de parkeeroppervlaktes voor bezoekers en werknemers moeten waterdoorlatend zijn. Er moet voorzien worden in een buffervolume van minstens 410m³/ha verharde oppervlakte en een vertraagde afvoer van 5l/s/ha naar het oppervlaktewateretnet.

Omwille van het reliëf en de fysische gesteldheid is het, mits overleg met de waterloopbeheerder, toegelaten een deel van de buffercapaciteit ondergronds te voorzien. De waterloopbeheerder kan ten allen tijde deze ondergrondse buffercapaciteit verder beperken.

De weide in het noorden van het plangebied dient onverhard te blijven – met uitzondering van de gerealiseerde brandweg – tot het moment van het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van een bijkomende productieloods en bijbehorende verharding. Een voorlopige verharding in functie van voorlopige stapelruimte is aldus niet toegelaten.

Stapelen in open lucht is beperkt tot 6 meter hoogte.

Verlichting is toegelaten. Bij het plaatsen van verlichting moeten maatregelen genomen worden om verstrooiing van licht naar de aanpalende open ruimte zoveel mogelijk te beperken.

Publicitaire infrastructuur is enkel toegelaten voor zover aangebracht hetzij parallel aan de gevel, hetzij aan de afsluiting op de rooilijn, hetzij door een tekstpaneel dwars op de openbare weg. Naamaanduiding en logo mag slechts één maal worden aangegeven. De ingenomen oppervlakte bedraagt maximum 4m². Publiciteit en lichtbakken zijn niet toegestaan. Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.

Voor de gebouwen geldt:

- De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter, gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst of dakrand.
- Een afwijking van de bouwhoogte is mogelijk in functie van schouwen en andere technische installaties, over een oppervlakte van maximaal 2% van de bedrijfssite.
- De gebouwen die langsheen de Meensesteenweg worden opgetrokken dienen een bijzonder architecturaal karakter uit te stralen die deze zichtlocatie op de Meensesteenweg kwalitatief versterkt.
- De reeds vergunde productieloods ten oosten van de voormalige Oude Heirweg kan westwaarts uitbreiden

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

met een extra travee; de bijkomende productieloods aan de noordzijde heeft gelijkaardige afmetingen.

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager minstens aantonen dat voldaan is aan volgende vereisten:

- Zuinig en compact ruimtegebruik;
- Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;
- De opmaak van een integrale visie op de mobiliteitsafwikkeling van de totale bedrijfssite, zowel voor het interne en ontsluitende vrachtverkeer als het woon-werkverkeer en voldoende fiets- en autoparkeergelegenheid. Hierbij moet worden voorzien in voldoende geclusterde parkeergelegenheid (klanten, werknemers en de onderhoudsploeg), in wachtparkings voor vrachtwagens en (half-)afgewerkte machines en een overloopparking voor bezoekers van events op de site (dealerdagen, etc.). Rechtstreekse ontsluiting van individuele parkeerplaatsen op de Meensesteenweg is niet toegestaan.



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

Artikel 1.1 Ontsluiting

Het bedrijventerrein wordt ontsloten naar de Dadizeleenstraat. Het behoud van de huidige ontsluiting op de Meensesteenweg is enkel toegestaan voor hulpdiensten, voetgangers en fietsers.

Het bedrijf mag via maximaal twee inritten en twee uitritten op de Dadizeleenstraat ontsloten worden. Deze kunnen gekoppeld worden of apart functioneren, op maximaal 3 plaatsen ter hoogte van de symbolische pijl in overdruk. Ter hoogte van deze symbolische pijl mag de buffer beperkt onderbroken en verhard worden; bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager de breedte van de doorbreking motiveren.

Voor de depannage- en onderhoudsploeg die ook buiten de reguliere productie- en kantooruren moet kunnen functioneren kan een aparte toegang worden voorzien. Deze dient aan te sluiten op een van de ontsluitingspijlen in overdruk.



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

Artikel 2 Buffer

Tussen het bedrijf en de aangrenzende zones wordt in een groenbuffer voorzien. De groenbuffers moeten voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing. De bufferstrook garandeert het bufferen van de bedrijfsactiviteiten naar de omliggende open ruimte en aangrenzende woongebieden. De inrichting bestaat uit effectieve beplanting met autochtoon plantgoed en een gelaagde mix van struiken, heggen en bomen. De groenbuffers moeten zodanig worden ingericht dat deze tevens kunnen gebruikt worden als migratieroute voor amfibieën.

Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffers zijn toegelaten. De buffer mag beperkt worden doorbroken mits globaal de visuele bufferfunctie niet wordt geschaad indien vereist (1) in functie van noodzakelijke waterbeheersingswerken, (2) in functie van de aanleg van amfibieënpolen, (3) in functie van de ontsluiting van het bedrijventerrein, of (4) in functie van plaatselijke verbredingen van de brandweg.

Bestaande situaties (gebouwen, constructies en verhardingen) gelegen binnen de bufferoverdruk kunnen in huidige

vorm blijven bestaan, maar moeten bij ver- of herbouw in overeenstemming worden gebracht met de buffer in overdruk.

Artikel 2.1 landschappelijke buffering

Deze buffer wordt gerealiseerd in functie van de visuele buffering en landschappelijke integratie van het historisch gegroeid bedrijf. De breedte van de buffer wordt vastgelegd op 10 meter. De buffer dient te worden aangeplant in het eerste plantseizoen dat volgt na de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van het historische gegroeid bedrijf.

In geval van een herinrichting van de openbare Dadizeleleestraat (aanleg passeerstroken, verbreding, ...) op gronden van het historisch gegroeid bedrijf is een inname van een deel van de bufferzone voor de aanleg van deze publieke infrastructuur toegestaan. De fysieke buffer van 10 meter dient in een dergelijk geval aanpalend ten noorden van deze verbrede openbare weg te worden gerealiseerd op het bedrijfsperceel.

Het nemen van maatregelen in functie van de waterbeheersing en het behoud van de bestaande toegangsweg naar het woonhuis ten noordoosten van de bedrijfssite is toegelaten, mits het bufferend karakter niet gehypothekeerd wordt.

De inplanting van publicitaire infrastructuur palend aan de Meensesteenweg conform artikel 1 is toegestaan in deze bufferzone. De bestaande parking in waterdoorlatende verharding aan de Meensesteenweg die binnen de bufferzone komt te liggen kan behouden blijven, doch mag niet verder worden uitgebreid binnen de overdrukzone.

De realisatie van een publieke langzaam-verkeersverbinding doorheen de bufferzone is toegestaan mits globaal de visuele bufferfunctie niet wordt geschaad.

Artikel 2.2 buffering tov woonhuizen en bedrijf

Deze buffer wordt gerealiseerd in functie van de visuele buffering van het historische gegroeide bedrijf ten opzichte van de aanpalende woonzone en bedrijf. De breedte van de buffer wordt vastgelegd op 5 meter. Het nemen van maatregelen in functie van de waterbeheersing is niet toegelaten. De buffer dient te worden aangeplant in het eerste plantseizoen dat volgt na de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van het historische gegroeid bedrijf.

Indien de huidige woningen gelegen tussen Meensesteenweg en het historisch gegroeid bedrijf worden omgezet naar bedrijvigheid kan de tussenliggende buffer gesupprimeerd worden ter hoogte van het aanpalende perceel dat naar bedrijvigheid werd omgezet, onder de volgende voorwaarden:

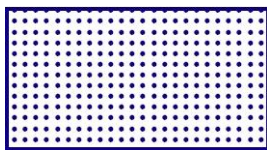
- Het supprimeren van de buffer gelegen tussen de Dadizeleleestraat en de toegang voor voetgangers, fietsers en hulpdiensten dient in één beweging te gebeuren;
- Het supprimeren van de buffer gelegen ten noorden van de toegang voor voetgangers, fietsers en hulpdiensten kan perceel per perceel gebeuren, maar aaneensluitend en vertrekkend vanaf de toegangszone.

Artikel 2.3 landschappelijke buffering na afbraak van grootschalige agrarisch infrastructuur

Deze buffer wordt gerealiseerd in functie van de visuele buffering en landschappelijke integratie van het historisch gegroeid bedrijf, indien de oostelijke aanpalende grootschalige agrarische infrastructuur wordt gesloopt. De breedte van de buffer wordt vastgelegd op 10 meter. Het nemen van maatregelen in functie van de waterbeheersing is toegelaten, mits het bufferend karakter niet gehypothekeerd wordt.

De buffer dient te worden aangeplant bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor het verkleinen of de gedeeltelijke of integrale sloop van de aanpalende grootschalige agrarische infrastructuur (glastuinbouwserra). In afwachting van de aanleg van deze buffer is het mogelijk deze zone te verharden met waterdoorlatende verharding in functie van parkeer- en stapelruimte. Het optrekken van constructies in deze buffer is niet toegelaten.

De realisatie van een publieke langzaam-verkeersverbinding doorheen de bufferzone is toegestaan mits globaal de visuele bufferfunctie niet wordt geschaad.



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

Artikel 3. Op te heffen verkaveling

De deels vervallen verkaveling met dossier id 36015_1964_393 en gemeentenr. 36015/17214/V/V521/1, goedgekeurd door de gemeente Rumbeke op 20/03/1964, wordt opgeheven.