

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

# Historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere te Langemark-Poelkapelle



**Bijlage II. Stedenbouwkundige voorschriften**



**gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan**

# Historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere te Langemark-Poelkapelle

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 Dejaeghere te Langemark-Poelkapelle'.

de minister-president van de Vlaamse Regering

de Vlaamse minister van Omgeving,  
Natuur en Landbouw

Geert Bourgeois

Joke Schauvliege



## Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

**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 (groentenverwerking) in de Peperstraat te Langemark-Poelkapelle.

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.

In de zone voor bedrijfsactiviteiten is de productie van energie voor eigen gebruik in het bedrijf toegelaten, met uitzondering van windmolens.

#### 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. Het maximale lozingsdebiet naar de waterloop mag slechts 10l/s/ha bedragen en er moet een nuttige buffercapaciteit van minstens 330m<sup>3</sup>/ha afwaterende oppervlakte worden voorzien (hiervan mag een dag waterverbruik worden afgetrokken).

Stapelen in open lucht is beperkt tot 15 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.

Losstaande publicitaire infrastructuur is toegelaten onder de vorm van maximaal 3 tekstpanelen dwars op de openbare weg. Enkel statische verlichting en niet-dynamische publiciteitsinfrastructuur is toegelaten.

Voor de gebouwen geldt:

- De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter, gemeten vanaf het vloerpeil van de bestaande productiegebouwen.
- Een afwijking van de bouwhoogte is mogelijk in functie van schouwen en andere technische installaties, over een oppervlakte van maximaal 2% van de bedrijfssite.

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.



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

#### **Artikel 1.1 Buffer**

Tussen het bedrijf en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien van 15 meter breed. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing. De bufferstrook garandeert het bufferen van de bedrijfsactiviteiten naar de omliggende open ruimte en aanpalende bewoning in de Peperstraat.

Aleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. De buffer mag beperkt worden doorbroken in waterdoorlatende verharding indien vereist voor de aanleg van een extra toerit voor de hulpdiensten.

Volgende ingrepen en maatregelen zijn toegelaten voor zover het bufferend karakter niet in het gedrang wordt gebracht:

- Het voorzien van een trage weg (fiets- of voetpad);
- Aanbrengen van niet-levende perceelsafsluitingen;
- Waterbeheersingswerken.

De inrichting bestaat uit effectieve beplanting met streekeigen plantgoed, een gelaagde mix van struiken, heggen en bomen, en de bufferzone moet integraal worden beplant. Maximaal twee onbeplante stroken zijn toegestaan indien dit vereist is vanuit andere wetgeving of een van bovenstaande ingrepen, met een gecumuleerde maximale breedte van 5 meter. De effectief beplante buffer moet dus steeds minimaal 10 meter breed zijn.

De buffer dient ten laatste worden aangeplant in het eerste plantseizoen dat volgt na de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning in functie van het historische gegroeid bedrijf.



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

#### **Artikel 1.2 Ontsluiting**

Het bedrijventerrein kan op maximum een locatie worden ontsloten, ter hoogte van de symbolische pijl in overdruk. Ter plaatse kan de groenbuffer doorbroken worden over een breedte van 60 meter.

Een bijkomende ontsluiting in functie van de hulpdiensten is mogelijk indien vereist.



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

Artikel 1.3 Zone voor waterbeheersing en waterzuivering

Deze zone staat in functie van het bewaren van een ruimtelijke buffer ten opzichte van de overstromingsgevoelige Steenbeek. Maatregelen voor waterbeheersing zijn er toegelaten.

De bestaand vergunde gebouwen en constructies van de waterzuiveringsinstallatie kunnen behouden blijven.

De zone heeft een bouwvrij karakter. Gebouwen en constructies zijn niet toegelaten, uitgezonderd constructies en verharding in functie van waterbeheersing, en stapelruimte met een maximale bezetting van 50%.