

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Historisch gegroeid bedrijf Verhelst te Knokke-Heist



bijlage II. Stedenbouwkundige voorschriften



**Vlaamse
overheid**

**DEPARTEMENT
RUIJITE VLAANDEREN**

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Historisch gegroeid bedrijf Verhelst te Knokke-Heist

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 Verhelst te Knokke-Heist'.

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 (groothandel in bouwmaterialen) langs de Kragendijk te Knokke-Heist.

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, opleidingslokalen 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. Deze ondergeschikte functies kunnen nooit meer dan 20% van de totale vloeroppervlakte van de gebouwen of activiteiten op het bedrijfsperceel innemen.

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.

De ingekokerde beek die in het westen over het plangebied loopt, mag niet worden gedempt. De historische koker mag de waterafvoerende kwaliteiten van de beek niet verminderen. Indien noodzakelijk dient ze integraal te worden vervangen.

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.

Losstaande publicitaire infrastructuur is toegelaten onder de vorm van 1 tekstpaneel dwars op de openbare weg. Enkel statische verlichting en niet-dynamische publiciteitsinfrastructuur is toegelaten.

Voor de gebouwen geldt:

- De maximale bouwhoogte bedraagt 12 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 bedrijfsgebouwen.
- Om de landschappelijke impact tot een minimum te beperken dienen de bedrijfsgebouwen op elkaar aan te sluiten als een coherent geheel. Verspreide bebouwing over de site is niet toegelaten. De footprint van de vergunde gebouwen bij goedkeuring van voorliggend RUP kan verder toenemen met een maximum van 10 procent.

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 (maximaal 2 clusters voor klanten, werknemers, leveranciers), in wachtparkings voor vrachtwagens en een overloop parking voor bezoekers van events op de site.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften



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

Artikel 1.2 Buffer

Tussen het bedrijf en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. 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. Stapelen of parkeren is er verboden.

Maatregelen in functie van waterbeheersing of geluidswering zijn toegelaten zolang het bufferend karakter van de bufferzone niet wordt gehypothekeerd.

De breedte van de buffer wordt vastgelegd op 10 meter. De inrichting bestaat uit effectieve beplanting met streekeigen plantgoed, een gelaagde mix van struiken, heggen en bomen. De buffer dient te worden aangeplant in het eerste plantseizoen dat volgt na de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning in functie van het historische gegroeid bedrijf.

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 een verkeersveilige ontsluiting van de bedrijfssite of (3) in functie van een (private) erfdienstbaarheid voor de ontsluiting van achtergelegen loodsen.

De ontsluitingsweg voor de ontsluiting van landbouwpercelen of de bestaande loodsen, aanpalend ten oosten van het historisch gegroeid bedrijf, kan behouden en vernieuwd worden binnen de overdrukzone voor buffer. De fysieke groenbuffer moet in een dergelijk geval aanpalend ten zuiden van deze ontsluitingsweg worden gerealiseerd op het bedrijfsperceel, zodat de buffer in alle gevallen een beplanting van minimaal 10 meter breed behoudt. Het bufferend karakter mag in geen geval gehypothekeerd worden.



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

Artikel 1.3 Parkeerzone met landschapsbuffering

Deze zone is voorbehouden als klantenparking. Deze parking dient dusdanig te worden ingericht dat ze een globaal landschappelijk bufferend karakter bezit.

Teneinde dit bufferend karakter niet te hypothekeren dient deze parkeerzone een groene inkleding te krijgen, bestaande uit een effectieve beplanting met streekeigen plantgoed. Deze beplanting dient in minimaal 3 rijen te worden voorzien, zodat van op afstand een visueel intact groenscherm bekomen wordt.

De inrichting is vrij. Minimaal 1 boom per 4 parkeerplaatsen en een kwaliteitsvolle aansluiting op de groenbuffer van artikel 1.3 is vereist.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften



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

Artikel 1.4 Ontsluiting

Het bedrijventerrein kan op maximum twee locaties worden ontsloten, ter hoogte van de symbolische pijl in overdruk. Er kunnen twee inritten worden voorzien, maar de uitrit dient bepaald te worden in functie van een zo verkeersveilig mogelijke ontsluiting.

Een verkeersveilige ontsluiting op de Kragendijk is vereist. Hiertoe kan de aanpalende groenbuffer ter hoogte van deze pijlen gedeeltelijk worden beperkt.