

VOORSCHRIFTEN
RUP zonevrijeemde
bedrijven

Deelplan 1/1 t.e.m. 1/18

0. Algemene bepalingen	<i>Terminologie en afkortingen: GWP: gewestplan GRS: gemeentelijk ruimtelijk structuurplan RUP: ruimtelijk uitvoeringsplan</i>
0.1 Behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen	
<p>Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie in functie van de aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden, inclusief het verlenen van een milieuvergunning indien noodzakelijk. Instandhoudingswerken aan deze gebouwen en elementen, inclusief het vervangen van geërodeerde of versleten materialen en onderdelen zijn toegelaten. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er in feite sprake is van vervangingsbouw, dienen voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.</p>	<p>0.2 <i>Deze algemene bepaling is een aanvulling op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 1 10 2004, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Deze gewestelijke verordening bevat minimale voorschriften voor de lozing van niet-verontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken. Deze verordening blijft binnen onderhavig RUP van kracht voor zover zij niet door een nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke verordening vervangen wordt.</i></p>
0.2 Waterbeheersing	
<p>Elke nieuwe verharding binnen dit RUP dient in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden, tenzij dit om bouwfysische of milieutechnische redenen niet mogelijk is.</p>	
0.3 Publiciteit en logo's	
<p>Voor de toepassing van de stedenbouwkundige verordening inzake reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen blijven de daarin onderscheiden zones volgens de bestemmingen voorzien in het gewestplan Ieper Poperinge (K.B.14.09.79) gelden, en worden deze niet gewijzigd door de bestemmingszones van onderhavig RUP.</p> <p>Per deelplan kunnen bijkomende voorschriften opgenomen zijn.</p>	<p>0.3 <i>Deze algemene bepaling is opgenomen ter verduidelijking van de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen, aangebracht op vaste constructies, welke goedgekeurd is bij MB van 21 06 1999. De opname van gebouwen in bestemmingszones van onderhavig RUP betekent niet dat zij in een andere zonering van de gemeentelijke verordening terecht komen. Zo blijft bijvoorbeeld een gebouw dat voor de goedkeuring van onderhavig RUP in agrarisch gebied van het GWP lag, ook na de goedkeuring liggen in zone II van de stedenbouwkundige verordening liggen. Deze verordening blijft binnen onderhavig RUP van kracht voor zover zij niet door een nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke verordening vervangen wordt.</i></p> <p>0.4 <i>Waar nodig zijn in de deelplannen bijkomende voorschriften opgenomen rond publiciteit en logo's.</i></p> <p>0.4 <i>Het voorschrift heeft als bedoeling lichtvervuiling tegen te gaan. Door het begrenzen van de verlichtingssterkte tot het niveau van de straatverlichting (de dichtstbijzijnde indien de straat niet met verlichting uitgerust is), vermijdt het bedrijf een lichtbaken in open ruimte (of de dorpsrand) te worden.</i></p> <p>0.5 <i>Dit voorschrift heeft betrekking op de inrichting van de zone 3, bufferzone, en het schermgroen, voor zover dit in het deelplan voorkomt. Aangezien in meerdere zones groeninrichting voorkomt, wordt dit als een algemeen voorschrift geformuleerd.</i></p> <p>0.6 <i>Dit voorschrift heeft betrekking op de het beheer van de zones 1, 2 en 5 voor zover deze in het deelplan voorkomen. Aangezien in meerdere zones gebouwen voorkomen, wordt dit als een algemeen voorschrift geformuleerd.</i></p>
0.4 Verlichting	
<p>De bedrijven dienen bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning op het inplantingsplan de punten aan te geven waar buitenverlichting geplaatst wordt, en het type. De verlichting van de buitenruimte dient beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke, en ze kan de verlichtingsintensiteit van de dichtstbijzijnde straatverlichting niet overschrijden.</p>	
0.5 Inrichting bufferzones en schermgroen	
0.6 Ingebruikname van gebouwen en verhardingen	
<p>Het eerstvolgende dossier voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning dient een gedetailleerd inrichtingsplan te bevatten van de zone 3, bufferzone, en van het schermgroen.</p>	
<p>De bouwwerken, zowel gebouwen als verhardingen, waarop de eerstvolgende vergunningsaanvraag betrekking heeft, kunnen pas in gebruik genomen worden nadat de aanleg voltooid is van zone 3, bufferzone, en van het schermgroen.</p>	

1. Deelplan 1/1 – Vanderjeugd bvba**1.1 ZONE 1 – ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID****1.1.1 Bestemming**

Zone bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover deze verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Maximaal 20 % van de zone kan ingenomen worden voor verkoopsruimte, kantoorruimte en voorzieningen in functie van de ambachtelijke bedrijfsvoering.

Er is één bedrijfswoning toegelaten.

Binnen de zone 1 is tevens een wasinstallatie voor 1 personenwagen toegelaten, in functie van de huidige autowerkplaats. Een wasstraat is niet toegelaten.

Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige autowerkplaats met pompstation en toonzaal.

1.1.2 Inrichting**Bedrijfsgebouwen en woning**

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

Nieuwe gebouwen dienen opgetrokken te zijn met een donker gekleurd gevelmateriaal.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 7 m
 - Kroonlijsthoogte 4 m
- Dakvorm: vrij
- De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.
- De bedrijfswoning heeft een maximale vloeroppervlakte van 250 m²

Verkoopsruimte

De verkoopsruimte heeft een maximale vloeroppervlakte van 170 m².

Verhardingen

Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.

1.2 ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN, PARKEERRUIMTE EN OPSLAG**1.2.1 Bestemming**

Bestemd voor private toeritten, parkeerplaatsen, opslag en laad- en losplaatsen.

Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks.

In de deelzone met asterisk (*) is een luifel boven de pompen toegelaten.

1.2.2 Inrichting**Verhardingen**

Maximaal verhardingspercentage: 100%

Zie ook algemene bepaling 0.2

Omtrent zonevreemde bedrijven

Algemene principes:

RD p. 32 Doel 4: aandacht voor zonevreemde bedrijven

Specifieke bedrijven

RD p. 66 Vlamertinge

RD p. 73 Zillebeke

RD p. 81 Voormezele

Afwegingskader

BD p. 10

1.1.1 Bestemming

Het voorschrift dat de gezamenlijke ruimte voor verkoop, kantoor en voorzieningen beperkt tot 1/5 van de zone, en de vloeroppervlakte van de verkoopsruimte tot 170 m² (in de inrichtingsvoorschriften), werd ingevoegd om de dynamiek van de kleinhandel op het huidige niveau te handhaven.

De huidige activiteit betreft een pompstation met autowerkplaats en toonzaal. Het huidige niveau van hinder (zoals stof, geluid, verkeer en transport) wordt als maximum gehanteerd op deze locatie.

Wanneer een kandidaat-overnemer een duidelijk grotere ruimtebehoefte heeft dan de huidige schaal van het bedrijf, is dit eveneens een reden tot uitsluiting van het hergebruik van deze site. Het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit kan immers geen aanleiding zijn tot uitbreiding van het uitvoeringsplan.

1.1.1 Bedrijfswoning:

Er dient een functionele link te blijven tussen woning en bedrijf.

1.1.1 Wasinstallatie

Van een bestaande wasinstallatie wordt in zone 2 geëist dat ze verwijderd wordt.

In de zone 1 wordt mogelijk gemaakt dat ze in de bestaande of nieuwe gebouwen ondergebracht wordt, gekoppeld aan de werkplaats.

1.1.2 Inrichting

De hoogte van de gebouwen volgt deze van de bestaande loodsen en de bebouwing in de omgeving.

Vanuit de vaststelling dat gebouwen minder opvallen in het landschap indien zij donker gekleurd zijn, door bijvoorbeeld beton met donkergrijze silexlaag of donkerbruine of -grijze baksteen als gevelmateriaal te gebruiken, wordt geëist om donkere gevelmaterialen te gebruiken. Ook voor de dakvlakken wordt het kleurgebruik geregeld in de voorschriften.

Opslag

Opslag van goederen is in deze zone toegelaten op maximaal 20 % van de oppervlakte van de zone en tot maximaal 3 m hoogte.

Luifel

Binnen de deelzone met asterisk (*) is een luifel toegelaten met een maximale hoogte van 5,00 m.

Publiciteit en logo's

Als uitzondering op de algemene stedenbouwkundige bepalingen is één reclamebord toegelaten met een maximale hoogte van 6m en 2m breedte. Voor het overige blijft de algemene bepaling 0.4 van kracht.

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

Parkeren

De zone 2 dient zo ingericht te worden dat een duidelijke fysieke scheiding met het openbaar domein ontstaat.

1.2.3 Beheer**Specifieke maatregel**

Ten laatste 1 maand na het bekomen van de eerstvolgende vergunning dient de niet-vergunde wasinstallatie voor auto's verwijderd te worden.

1.3 ZONE 3 – BUFFERZONE**1.3.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een aaneensluitende groene buffer, als ruimtelijke, visuele en milieuhygiënische scheiding met de omgeving. De bedrijfsactiviteiten kunnen niet naar deze zones uitbreiden. De buffer kan niet doorbroken worden voor toeritten e.d.

1.3.2 Inrichting**Breedte**

Minimale breedte van de aangelegde buffer: zoals ingetekend op plan.

Beplantingswijze

De bufferzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laagstammig en struikvormig streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten in transparante constructies zoals draadafsluitingen, met een maximale hoogte van 2.00 meter.

Andere constructies.

In de bufferzone kunnen kleine constructies zoals bovengrondse gastanks voorkomen op voorwaarde dat zij volledig met buffergroen omgeven worden. Maximaal gezamenlijk volume: 6m³, maximale hoogte: 2,00 m, minimale afstand tot perceelsgenzen: 5,00 m.

1.2.2 Publiciteit en logo's

Gezien de aard van de bedrijvigheid wordt een uitzondering toegestaan op het algemene voorschrift.

1.2.2 Afsluitingen

Het uitsluiten van gesloten panelen heeft als bedoeling het open karakter van de site te bewaren daar waar geen buffer vereist is. Het afsluiten met panelen zou de inspanningen om compact te bouwen teniet doen.

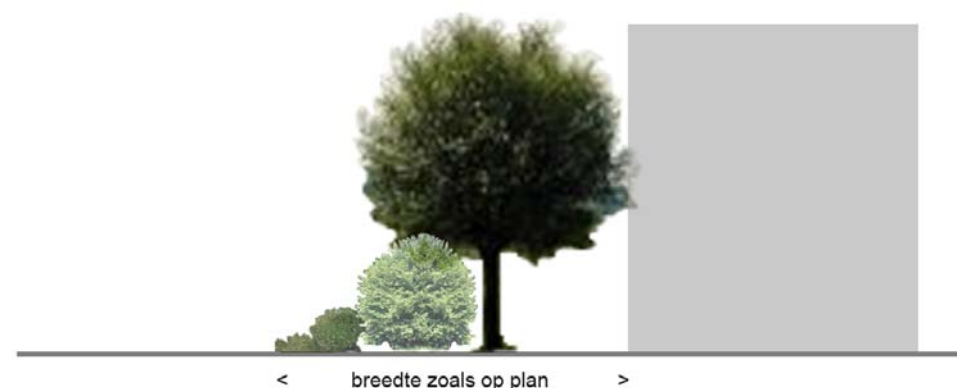
1.3.2 Beplantingswijze

De buffer wordt aangelegd als een doorlopende groene rand.

De deskundige aanleg houdt in dat de inrichtingswijze dient afgestemd te zijn op het optimaal uitgroeien van de gebruikte soorten.

Onderstaande schema's geven de bedoelde combinatie van laagstammig en struikvormig groen weer.

Bij de inplanting van de bomen dient voldoende afstand gehouden te worden tot (toekomstige) de gebouwen.

**1.3.2 Andere constructies**

Aangezien het gebruikelijk is om kleine gastanks (inhoud 3000 l) ver van de gebouwen op te stellen en in te groenen, is het aangewezen om ze in de bufferzone te integreren, op voorwaarde dat deze daardoor niet doorbroken wordt.

1.3.3 Beheer

Beplanting

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

1.4 SCHERMGROEN

1.4.1 Bestemming

Ter plaatse van het symbool voor schermgroen dient een doorlopende aanplanting als visuele filter tegenover de naburige percelen gerealiseerd te worden.

1.4.2 Inrichting

Groenscherm

Aan te planten als laagstammige bomenrij, struikvormig groen of brede haag, van een streekeigen soort.

Het groen dient een minimale hoogte van 2,00 m te kunnen bereiken, en daartoe de nodige groeierte te krijgen.

Afsluitingen

Het groen kan versterkt worden door een draadafsluiting.

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

1.4.3 Beheer

Beplanting

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

2. Deelplan 1/2 – Koen Delanghe**2.1 ZONE 1 – ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID****2.1.1 Bestemming**

Zone bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover deze verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige stapel- en werkplaats voor dakwerken.

2.1.2 Inrichting**Bedrijfsgebouwen**

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

Nieuwe gebouwen dienen opgetrokken te zijn met een gevelmateriaal in baksteen.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 10 m
 - Kroonlijsthoogte 6 m
- Dakvorm: vrij
- De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

Verhardingen

Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.

2.2 ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN, PARKEERRUIMTE EN OPSLAG**2.2.1 Bestemming**

Bestemd voor private toeritten, parkeerplaatsen, opslag en laad- en losplaatsen. Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks, en keerwanden met een maximale hoogte van 1,50 m.

De deelzone met asterisk (*) dient vrij gehouden te worden van keerwanden, om het onderhoud van de aangrenzende beek mogelijk te maken.

2.2.2 Inrichting**Verhardingen**

Maximaal verhardingspercentage: 100%

Zie ook algemene bepaling 0.2

Opslag

Opslag van goederen is in deze zone toegelaten op maximaal 100 % van de oppervlakte van de zone en tot maximaal 3 m hoogte.

Publiciteit en logo's

Zie algemene bepaling 0.3

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten in transparante constructies zoals draadafsluitingen, met een maximale hoogte van 2.00 meter.

Afsluitingen mogen de onderhoudswerken aan de beek evenwel niet hinderen

Omtrent zonevreemde bedrijven

Algemene principes:
 RD p. 32 Doel 4: aandacht voor zonevreemde bedrijven
 Specifieke bedrijven
 RD p. 66 Vlamertinge
 RD p. 73 Zillebeke
 RD p. 81 Voormezele

Afwegingskader
 BD p. 10

2.1.1 Bestemming

De huidige activiteit betreft een stapelplaats voor bouwmaterialen met werkplaats voor dakwerken. Het huidige niveau van hinder (zoals stof, geluid, verkeer en transport) wordt als maximum gehanteerd op deze locatie.

Wanneer een kandidaat-overnemer een duidelijk grotere ruimtebehoefte heeft dan de huidige schaal van het bedrijf, is dit eveneens een reden tot uitsluiting van het hergebruik deze site.

Het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit kan geen aanleiding zijn tot uitbreiding van het uitvoeringsplan.

2.1.2 Inrichting

De hoogte van de gebouwen volgt deze van de bestaande loodsen en de bebouwing in de omgeving.

2.2.1 Bestemming

Om het onderhoud van de Oude Vaart niet te hinderen wordt een strook van 5 meter vrijgehouden van bovengrondse constructies.

2.2.2 Afsluitingen

Om het huidige karakter van het gebouw naar het kanaal toe te bewaren, wordt er gekozen voor een ommuring in plaats van een afsluiting of omsluitende buffering.

Ter plaatse van de het **symbool voor ommuring** wordt als afsluiting een muur in metselwerk opgetrokken, met een maximale hoogte van 2,00 m, en een minimale hoogte van 1.50 m.

De ommuring dient gelijktijdig met de uitbreiding van de gebouwen in zone 1 gerealiseerd te worden.

Enkel ter plaatse van de **pijlaanduidingen** kan een inrit aangelegd worden die het bedrijf ontsluit. Deze inrit is telkens maximaal 10 m breed, en wordt voorzien van poorten die in gesloten toestand de inrij op het terrein beletten.

2.3 ZONE 3 – BUFFERZONE

2.3.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een aaneensluitende groene buffer. De bedrijfsactiviteiten kunnen niet naar deze zones uitbreiden. De buffer kan niet doorbroken worden voor toeritten e.d.

2.3.2 Inrichting

Breedte

Minimale breedte van de aangelegde buffer: zoals ingetekend op plan.

Beplantingswijze

De bufferzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laagstammig en struikvormig streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

2.3.3 Beheer

Beplanting

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

2.4 ZONE 5: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING

2.4.1 Bestemming

Zone bestemd voor de woning horende bij het bedrijf. Behalve kantoor- of personeelsruimten kunnen geen bedrijfsactiviteiten naar deze zone uitbreiden.

2.4.2 Inrichting

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen. Nieuwe gebouwen dienen opgetrokken te zijn met een gevelmateriaal in baksteen.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 10 m
 - Kroonlijsthoogte 6 m
- Dakvorm: vrij
- De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

2.3.2 Beplantingswijze

De buffer wordt aangelegd als een groene zone, die een groen accent vormt ter hoogte van de achterzijde van de gebouwen.

De deskundige aanleg houdt in dat de inrichtingswijze dient afgestemd te zijn op het optimaal uitgroeien van de gebruikte soorten.

2.4.1 Bedrijfswoning:

Er dient een functionele binding te blijven tussen woning en bedrijf. Behalve een woning kunnen kantoor- of personeelsruimten het volledige gebouw innemen.

Andere bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot zone 1.

3. Deelplan 1/3 – Samyn-Delbeke**3.1 ZONE 1 – ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID****3.1.1 Bestemming**

Zone bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover deze verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige opslag en groothandel van bouwmaterialen.

Maximaal 20 % van de zone kan ingenomen worden voor verkoopsruimte, kantoorruimte en voorzieningen in functie van de ambachtelijke bedrijfsvoering. Voor het overige kunnen bouwmaterialen enkel gepresenteerd worden die niet rechtstreeks aan de particulier verkocht worden.

**3.1.2 Inrichting
Bedrijfsgebouwen**

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 8m
 - Kroonlijsthoogte 5 m
- Dakvorm: vrij

Verhardingen

Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.

3.2 ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN, PARKEERRUIMTE EN OPSLAG**3.2.1 Bestemming**

Bestemd voor private toeritten, opslag parkeerplaatsen en laad- en losplaatsen. Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks, en keerwanden met een maximale hoogte van 1,50 m.

3.2.2 Inrichting**Verhardingen**

Maximaal verhardingspercentage: 80%
Zie ook algemene bepaling 0.2

Publiciteit en logo's

Zie algemene bepaling 0.3

Opslag

Opslag van goederen is in deze zone toegelaten op maximaal 100 % van de oppervlakte van de zone en tot maximaal 3 m hoogte.

Opslag in open lucht is niet toegelaten binnen de deelzones met asterisk (*).

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

Omtrent zonevreemde bedrijven

Algemene principes:

RD p. 32 Doel 4: aandacht voor zonevreemde bedrijven

Specifieke bedrijven

RD p. 66 Vlamertinge

RD p. 73 Zillebeke

RD p. 81 Voormezele

Afwegingskader

BD p. 10

3.1.1.

De huidige activiteit betreft een opslag en groothandel van bouwmaterialen en presentatie van materialen voor particulieren. Het huidige niveau van hinder (zoals stof, geluid, verkeer en transport) wordt als maximum gehanteerd op deze locatie. Wanneer een kandidaat-overnemer een duidelijk grotere ruimtebehoefte heeft dan de huidige schaal van het bedrijf, is dit eveneens een reden tot uitsluiting van het hergebruik deze site.

Het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit kan geen aanleiding zijn tot uitbreiding van het uitvoeringsplan.

Het bestemmingsvoorschrift beperkt de dynamiek van het bedrijf op het vlak van detailhandel.

3.1.2 Inrichting

De hoogte van de gebouwen volgt deze van de bestaande loodsen en de bebouwing in de omgeving.

3.2.2 Afsluitingen

Het uitsluiten van gesloten panelen heeft als bedoeling het open karakter van de site te bewaren daar waar geen buffer vereist is. Een open afsluiting sluit aan bij het agrarische karakter van de omgeving, en kan eventueel begroeid zijn met klimplanten.

3.3 ZONE 3 – BUFFERZONE

3.3.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een aaneensluitende groene buffer, als ruimtelijke, visuele en milieuhygiënische scheiding met de omgeving. De bedrijfsactiviteiten kunnen niet naar deze zones uitbreiden. De buffer kan niet doorbroken worden voor toeritten e.d.

3.3.2 Inrichting

Breedte

Minimale breedte van de aangelegde buffer: zoals ingetekend op plan.

Beplantingswijze

De bufferzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laagstammig en struikvormig streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten in transparante constructies zoals draadafsluitingen, met een maximale hoogte van 2.00 meter.

Deelzone met asterisk (*)

In de deelzone met asterisk dient in de buffer een strook met een minimale breedte van 5m vrij gehouden te worden voor het onderhoud van de beek.

3.3.3 Beheer

Beplanting

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

Specifieke maatregel

Ten laatste 1 maand na het bekomen van de eerstvolgende vergunning dient de opslag in de bufferzone verwijderd te worden.

3.4 ZONE 4 – TUINZONE

3.4.1 Bestemming

Groene ruimte horende bij het bedrijf en/of de bedrijfswoning.

De zone dient vrij te blijven van stapeling, gebouwen en parkeren. Ze dient tevens overwegend onverhard en vrij van bedrijfsactiviteiten te blijven.

Ze kan enkel functioneel aansluiten als groene ruimte bij de bedrijfswoningen, de kantoren en personeelsruimten.

De enige uitzondering hierop vormen de eventuele bufferbekkens voor regenwater, op voorwaarde dat zij geen bijkomende bovengrondse bouwwerken vereisen.

3.4.2 Inrichting

Beplanting en verharding

De integrale zone dient een groen karakter te krijgen.

Maximaal verhardingspercentage: 10%

Waterbekkens

Waterbekkens dienen een natuurtechnische oplossing met zacht hellende bekkenrand te krijgen, die het karakter van de groene ruimte versterken.

3.3.2 Beplantingswijze

De buffer wordt aangelegd als een doorlopende groene rand.

De deskundige aanleg houdt in dat de inrichtingswijze dient afgestemd te zijn op het optimaal uitgroeien van de gebruikte soorten.

Onderstaand schema geeft de bedoelde combinatie van laagstammig en struikvormig groen weer.



Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

3.5 ZONE 5: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING**3.5.1 Bestemming**

Zone bestemd voor een woning horende bij het bedrijf.

Behalve kantoor- of personeelsruimten kunnen geen bedrijfsactiviteiten naar deze zone uitbreiden.

3.5.2 Inrichting

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen. In de deelzone met asterisk dient het huidige architecturale karakter van de woning bewaard te worden.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.
- Maximale hoogte en dakvorm bedrijfswoning (deelzone met asterisk):
 - De huidige hoogte geldt als maximum
 - De dakvorm dient bewaard te blijven
- Maximale hoogte naburige woning (deelzone zonder asterisk):
 - Maximale kroonlijsthoogte: 3,50 m, maximale nokhoogte: 9 m
 - Dakvorm: vrij

3.5.1 Bedrijfswoning:

Er dient een functionele binding te blijven tussen woning en bedrijf. Behalve een woning kunnen kantoor- of personeelsruimten het volledige gebouw innemen.

Andere bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot zone 1.

3.6 SCHERMGROEN**3.6.1 Bestemming**

Ter plaatse van het symbool voor schermgroen dient een doorlopende aanplanting als visuele filter tegenover de naburige percelen gerealiseerd te worden.

3.6.2 Inrichting**Groenscherm**

Aan te planten als bomenrij, struikvormig groen of brede haag, van een streekeigen soort.

Het groen dient een minimale hoogte van 2,00 m te kunnen bereiken, en daartoe de nodige groeiruimte te krijgen.

Afsluitingen

Het groen kan versterkt worden door een draadafsluiting.

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

3.6.3 Beheer**Beplanting**

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

4. Deelplan 1/4 – Delameilleure Daniel**4.1 ZONE 1 – ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID****4.1.1 Bestemming**

Zone bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover deze verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige stapelplaats voor bouwstoffen en afbraakmaterialen.

Maximaal 20 % van de zone kan ingenomen worden voor kantooruimte, toonzaal en voorzieningen in functie van de ambachtelijke bedrijfsvoering.

4.1.2 Inrichting**Bedrijfsgebouwen**

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

Nieuwe gebouwen dienen opgetrokken te zijn met een donker gekleurd gevelmateriaal.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 7 m
 - Kroonlijsthoogte 5 m
- Dakvorm: vrij
- De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

Enkel binnen de bedrijfsgebouwen zijn lawaaierige activiteiten toegestaan.

Verhardingen

Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.

4.2 ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN, PARKEERRUIMTE EN OPSLAG**4.2.1 Bestemming**

Bestemd voor private toeritten en parkeerplaatsen.

Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks.

Lawaaierige activiteiten zijn niet toegelaten in zone 2.

Enkel in de deelzone met asterisk (*) is stapeling in open lucht toegelaten.

4.2.2 Inrichting**Verhardingen**

Maximaal verhardingspercentage: 100%

Zie ook algemene bepaling 0.2

Publiciteit en logo's

Zie algemene bepaling 0.3

Opslag

Enkel in de deelzone met asterisk, tot maximaal 3 m hoogte. Er kunnen keerwanden opgericht worden met een maximale hoogte van 1,50 m.

Omtrent zonevreemde bedrijven

4.1.1. Bestemming

De huidige activiteit betreft een stapelplaats voor bouwstoffen en afbraakmaterialen. Het huidige niveau van hinder (zoals stof, geluid, verkeer en transport) wordt als maximum gehanteerd op deze locatie.

Wanneer een kandidaat-overnemer een duidelijk grotere ruimtebehoefte heeft dan de huidige schaal van het bedrijf, is dit eveneens een reden tot uitsluiting van het hergebruik deze site.

Het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit kan geen aanleiding zijn tot uitbreiding van het uitvoeringsplan.

Algemene principes:
RD p. 32 Doel 4: aandacht voor zonevreemde bedrijven
Specifieke bedrijven
RD p. 66 Vlamertinge
RD p. 73 Zillebeke
RD p. 81 Voormezele

Afwegingskader
BD p. 10

4.1.2 Inrichting

De hoogte van de gebouwen volgt deze van de bestaande loodsen en de bebouwing in de omgeving.

Vanuit de vaststelling dat gebouwen minder opvallen in het landschap indien zij donker gekleurd zijn, door bijvoorbeeld beton met donkergrijze silexlaag of donkerbruine of -grijze baksteen als gevelmateriaal te gebruiken, wordt geëist om donkere gevelmaterialen te gebruiken. Ook voor de dakvlakken wordt het kleurgebruik geregeld in de voorschriften.

4.2.2 Afsluitingen

Het uitsluiten van gesloten panelen heeft als bedoeling het open karakter van de site te bewaren daar waar geen buffer vereist is. Een open afsluiting sluit aan bij het agrarische karakter van de omgeving, en kan eventueel begroeid zijn met klimplanten.

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

4.3 ZONE 3 – BUFFERZONE**4.3.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een aaneensluitende groene buffer, als ruimtelijke, visuele en milieuhygiënische scheiding met de omgeving.

De bedrijfsactiviteiten kunnen niet naar deze zones uitbreiden. De buffer kan niet doorbroken worden voor toeritten e.d.

4.3.2 Inrichting**Breedte**

Minimale breedte van de aangelegde buffer: zoals ingetekend op plan.

Beplantingswijze

De bufferzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laagstammig en struikvormig streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten in transparante constructies zoals draadafsluitingen, met een maximale hoogte van 2.00 meter.

Specifieke aanduiding

Ter plaatse van de aanduiding  dient een niet-vergunde stapelplaats verwijderd te worden, en ingericht als bufferzone.

4.3.3 Beheer**Beplanting**

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

Specifieke maatregel

Ten laatste 1 maand na het bekomen van de eerstvolgende vergunning dient de opslag in de bufferzone verwijderd te worden.

4.4 ZONE 5: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING**4.4.1 Bestemming**

Zone bestemd voor de woning horende bij het bedrijf.

Behalve kantoor- of personeelsruimten kunnen geen bedrijfsactiviteiten naar deze zone uitbreiden.

4.4.2 Inrichting

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Afstand tot de rooilijn: 5 m
- Bezettingsgraad: 70 %, niet bebouwde gedeelten kunnen verhard worden of groen ingericht te worden.

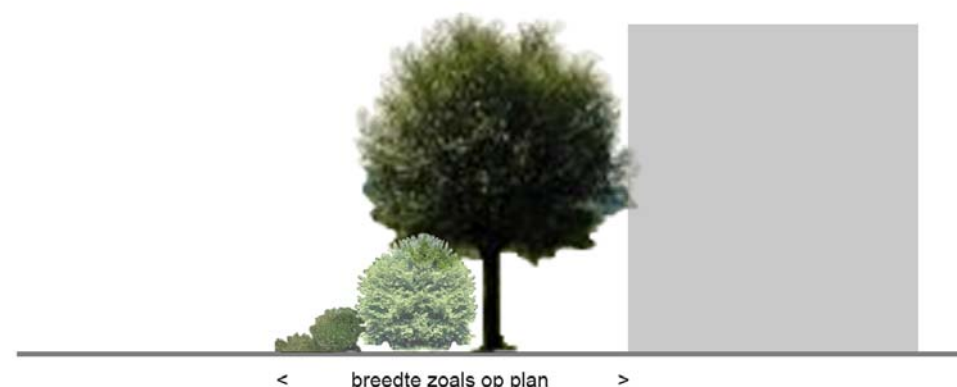
4.3.2 Beplantingswijze

De buffer wordt aangelegd als een doorlopende groene rand.

De deskundige aanleg houdt in dat de inrichtingswijze dient afgestemd te zijn op het optimaal uitgroeien van de gebruikte soorten.

Onderstaande schema's geven de bedoelde combinatie van laagstammig en struikvormig groen weer.

Bij de inplanting van de bomen dient voldoende afstand gehouden te worden tot (toekomstige) de gebouwen.

**4.4.1 Bedrijfswoning:**

Er dient een functionele binding te blijven tussen woning en bedrijf. Behalve een woning kunnen kantoor- of personeelsruimten het volledige gebouw innemen.

Andere bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot zone 1.

- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 10,00 m
 - Kroonlijsthoogte 6,00 m
- Dakvorm: vrij

De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

4.5 SCHERMGROEN

4.5.1 Bestemming

Ter plaatse van het symbool voor schermgroen dient een doorlopende aanplanting als visuele filter tegenover de naburige percelen gerealiseerd te worden.

4.5.2 Inrichting

Groenscherm

Aan te planten als laagstammige bomenrij, struikvormig groen of brede haag, van een streekeigen soort.

Het groen dient een minimale hoogte van 2,00 m te kunnen bereiken, en daartoe de nodige groeiruimte te krijgen.

Afsluitingen

Het groen kan versterkt worden door een draadafsluiting.

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

4.5.3 Beheer

Beplanting

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

5. Deelplan 1/5 – Desot Walter**5.1 ZONE 1 – ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID****5.1.1 Bestemming**

Zone bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover deze verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

De deelzone met asterisk (*) is bestemd voor een met luifel overdekte stapelplaats.

Maximaal 20 % van de zone kan ingenomen worden voor kantoorruimte en voorzieningen in functie van de ambachtelijke bedrijfsvoering.

Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige stapelplaats voor grondwerken.

5.1.2 Inrichting**Bedrijfsgebouwen**

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

Nieuwe gebouwen dienen opgetrokken te zijn met een donker gekleurd gevelmateriaal.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 10,70 m
 - Kroonlijsthoogte 6,00 m
- Dakvorm: vrij
- De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

Verhardingen

Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.

5.2 ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN, PARKEERRUIMTE EN OPSLAG**5.2.1 Bestemming**

Bestemd voor private toeritten, opslag en parkeerplaatsen. In de deelzone met asterisk (*) is geen opslag toegelaten.

Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks, en keerwanden met een maximale hoogte van 1,50 m.

5.2.2 Inrichting**Verhardingen**

Maximaal verhardingspercentage: 100%

Zie ook algemene bepaling 0.2

Opslag

Opslag van materialen is, behalve in de deelzone met asterisk (*) toegelaten op maximaal 100 % van de oppervlakte van de zone en tot maximaal 5 m hoogte.

Publiciteit en logo's

Zie algemene bepaling 0.3

Omtrent zonevreemde bedrijven

5.1.1 Bestemming

De huidige activiteit betreft een stapelplaats voor grondwerken. Het huidige niveau van hinder (zoals stof, geluid, verkeer en transport) wordt als maximum gehanteerd op deze locatie.

Wanneer een kandidaat-overnemer een duidelijk grotere ruimtebehoefte heeft dan de huidige schaal van het bedrijf, is dit eveneens een reden tot uitsluiting van deze site.

Het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit kan geen aanleiding zijn tot uitbreiding van het uitvoeringsplan.

Algemene principes:

RD p. 32 Doel 4: aandacht voor zonevreemde bedrijven

Specifieke bedrijven

RD p. 66 Vlamertinge

RD p. 73 Zillebeke

RD p. 81 Voormezele

Afwegingskader

BD p. 10

5.1.2 Inrichting

De hoogte van de gebouwen volgt deze van de bestaande loodsen en de bebouwing in de omgeving.

Vanuit de vaststelling dat gebouwen minder opvallen in het landschap indien zij donker gekleurd zijn, door bijvoorbeeld beton met donkergrijze silexlaag of donkerbruine of -grijze baksteen als gevelmateriaal te gebruiken, wordt geëist om donkere gevelmaterialen te gebruiken. Ook voor de dakvlakken wordt het kleurgebruik geregeld in de voorschriften.

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

5.3 ZONE 3 – BUFFERZONE**5.3.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een aaneensluitende groene buffer, als ruimtelijke, visuele en milieuhygiënische scheiding met de omgeving.

De bedrijfsactiviteiten kunnen niet naar deze zones uitbreiden. De buffer kan niet doorbroken worden voor toeritten e.d.

5.3.2 Inrichting**Breedte**

Minimale breedte van de aangelegde buffer: zoals ingetekend op plan.


Beplantingswijze

De bufferzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laagstammig en struikvormig streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten in transparante constructies zoals draadafsluitingen, met een maximale hoogte van 2.00 meter.

Specifieke aanduiding

Ter plaatse van de aanduiding  dient een niet-vergunde stapelplaats verwijderd te worden, en ingericht als bufferzone.

5.3.3 Beheer**Beplanting**

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

Specifieke maatregel

Ten laatste 1 maand na het bekomen van de eerstvolgende vergunning dient de opslag in de bufferzone verwijderd te worden.

5.4 ZONE 4 – TUINZONE**5.4.1 Bestemming**

Groene ruimte horende bij het bedrijf en/of de bedrijfswoningen.

De zone dient vrij te blijven van stapeling, gebouwen en parkeren. Ze dient tevens overwegend onverhard en vrij van bedrijfsactiviteiten te blijven.

Ze kan enkel functioneel aansluiten als groene ruimte bij de bedrijfswoningen, de kantoren en personeelsruimten.

De enige uitzondering hierop vormen de eventuele bufferbekkens voor regenwater, op voorwaarde dat zij geen bijkomende bovengrondse bouwwerken vereisen.

5.4.2 Inrichting**Beplanting en verharding**

De integrale zone dient een groen karakter te krijgen.

Maximaal verhardingspercentage: 10%

5.2.2 Afsluitingen

Het uitsluiten van gesloten panelen heeft als bedoeling het open karakter van de site te bewaren daar waar geen buffer vereist is. Een open afsluiting sluit aan bij het agrarische karakter van de omgeving, en kan eventueel begroeid zijn met klimplanten.

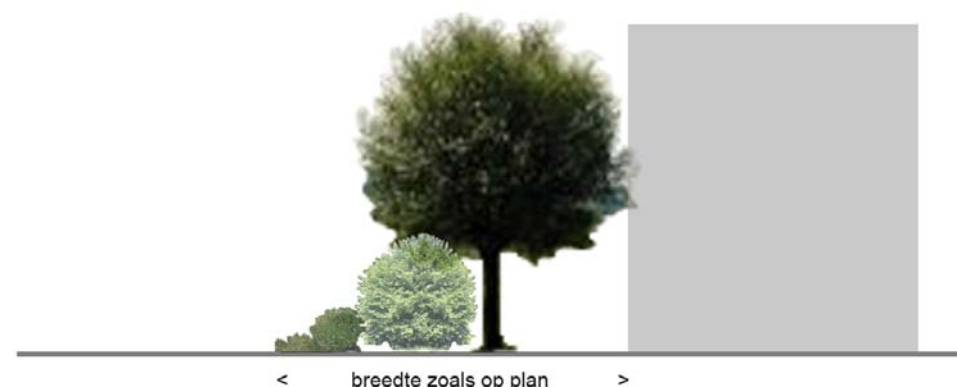
5.3.2 Beplantingswijze

De buffer wordt aangelegd als een doorlopende groene rand.

De deskundige aanleg houdt in dat de inrichtingswijze dient afgestemd te zijn op het optimaal uitgroeien van de gebruikte soorten.

Onderstaande schema's geven de bedoelde combinatie van laagstammig en struikvormig groen weer.

Bij de inplanting van de bomen dient voldoende afstand gehouden te worden tot (toekomstige) de gebouwen.



Waterbekkens

Waterbekkens dienen een natuurtechnische oplossing met zacht hellende bekkenrand te krijgen, die het karakter van de groene ruimte versterken.

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

5.5 ZONE 5: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING**5.5.1 Bestemming**

Zone bestemd voor de woning horende bij het bedrijf.

Behalve kantoor- of personeelsruimten kunnen geen bedrijfsactiviteiten naar deze zone uitbreiden.

5.5.2 Inrichting

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: 100 %, niet bebouwde gedeelten kunnen verhard worden of groen ingericht te worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 10,00 m
 - Kroonlijsthoogte 6,00 m
- Dakvorm: vrij

De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

5.5.1 Bedrijfswoning:

Er dient een functionele binding te blijven tussen woning en bedrijf. Behalve een woning kunnen kantoor- of personeelsruimten het volledige gebouw innemen.

Andere bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot zone 1.

5.6 ZONE 6: ZONE VOOR WATERBUFFERING**5.6.1 Bestemming**

Zone bestemd voor de aanleg van waterbekkens, als buffering van regenwater van het bedrijf. Bedrijfsactiviteiten, opslag, parkeren zijn niet toegelaten in deze zone.

5.6.2 Inrichting

De zone dient gebouwenvrij te blijven, en een uitgesproken groen karakter te krijgen, met waterbekkens die op een natuurtechnisch verantwoorde wijze aangelegd zijn. Een beperkt gedeelte ervan kan als kuipvormige constructie aangelegd worden om proces- en bluswater te kunnen opslaan.

Verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van het onderhoud van de waterbekkens.

5.7 SCHERMGROEN**5.7.1 Bestemming**

Ter plaatse van het symbool voor schermgroen dient een doorlopende aanplanting als visuele filter tegenover de naburige percelen gerealiseerd te worden.

5.7.2 Inrichting**Groenscherm**

Aan te planten als laagstammige bomenrij, struikvormig groen of brede haag, van een streekeigen soort.

Het groen dient een minimale hoogte van 2,00 m te kunnen bereiken, en daartoe de nodige groeiruimte te krijgen.

Afsluitingen

Het groen kan versterkt worden door een draadafsluiting.

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

5.7.3 Beheer**Beplanting**

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting teloorgaat dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

5.8 RESERVATIESTROOK A19**5.8.1 Bestemming**

Ter plaatse van de arcering zijn de gronden gereserveerd voor werken van openbaar nut.

5.8.2 Inrichting

Ter plaatse van de arcering kunnen geen vaste bovengrondse of ondergrondse constructies opgericht worden.

6. Deelplan 1/6 – Persyn Fernand**6.1 ZONE 1 – ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID****6.1.1 Bestemming**

Zone bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover deze verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Maximaal 20 % van de zone kan ingenomen worden voor verkoopsruimte, kantoorruimte en voorzieningen in functie van de ambachtelijke bedrijfsvoering.

Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige schrijnwerkerij.

**6.1.2 Inrichting
Bedrijfsgebouwen**

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

Nieuwe gebouwen dienen opgetrokken te zijn met een donker gekleurd gevelmateriaal.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 8m
 - Kroonlijsthoogte 5 m
- Dakvorm: vrij
- De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

Verhardingen

Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.

6.2 ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN, PARKEERRUIMTE EN OPSLAG**6.2.1 Bestemming**

Bestemd voor private toeritten, opslag en parkeerplaatsen.

Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks.

In de deelzone met asterisk (*) is geen opslag in open lucht toegelaten.

6.2.2 Inrichting**Verhardingen**

Maximaal verhardingspercentage: 100%

Zie ook algemene bepaling 0.2

Publiciteit en logo's

Zie algemene bepaling 0.3

Opslag

Tot maximaal 3 m hoogte. Er kunnen keerwanden opgericht worden met een maximale hoogte van 1,50 m.

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

6.1.1 Bestemming

De huidige activiteit betreft een schrijnwerkerij. Het huidige niveau van hinder (zoals stof, geluid, verkeer en transport) wordt als maximum gehanteerd op deze locatie.

Wanneer een kandidaat-overnemer een duidelijk grotere ruimtebehoefte heeft dan de huidige schaal van het bedrijf, is dit eveneens een reden tot uitsluiting van deze site.

Het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit kan geen aanleiding zijn tot uitbreiding van het uitvoeringsplan.

Omtrent zonevreemde bedrijven

Algemene principes:
RD p. 32 Doel 4: aandacht voor zonevreemde bedrijven
Specifieke bedrijven
RD p. 66 Vlamertinge
RD p. 73 Zillebeke
RD p. 81 Voormezele

Afwegingskader
BD p. 10

6.1.2 Inrichting

De hoogte van de gebouwen volgt deze van de bestaande loodsen en de bebouwing in de omgeving.

Vanuit de vaststelling dat gebouwen minder opvallen in het landschap indien zij donker gekleurd zijn, door bijvoorbeeld beton met donkergrijze silexlaag of donkerbruine of -grijze baksteen als gevelmateriaal te gebruiken, wordt geëist om donkere gevelmaterialen te gebruiken. Ook voor de dakvlakken wordt het kleurgebruik geregeld in de voorschriften.

6.2.2 Afsluitingen

Het uitsluiten van gesloten panelen heeft als bedoeling het open karakter van de site te bewaren daar waar geen buffer vereist is. Een open afsluiting sluit aan bij het agrarische karakter van de omgeving, en kan eventueel begroeid zijn met klimplanten.

Specifieke aanduiding

Ter plaatse van de aanduiding met □ dient een voorlopige containerconstructie verwijderd te worden binnen een termijn van twee jaar na goedkeuring van onderhavig RUP, en de beplanting zoals bepaald in art 6.5. aangelegd worden.

6.3 ZONE 4 – TUINZONE**6.3.1 Bestemming**

Groene ruimte horende bij het bedrijf en/of de bedrijfswoningen.
De zone dient vrij te blijven van stapeling, gebouwen en parkeren. Ze dient tevens overwegend onverhard en vrij van bedrijfsactiviteiten te blijven.
Ze kan enkel functioneel aansluiten als groene ruimte bij de bedrijfswoningen, de kantoren en personeelsruimten.

De enige uitzondering hierop vormen de eventuele bufferbekkens voor regenwater, op voorwaarde dat zij geen bijkomende bovengrondse bouwwerken vereisen.

6.3.2 Inrichting**Beplanting en verharding**

De integrale zone dient een groen karakter te krijgen.
Maximaal verhardingspercentage: 10%

Waterbekkens

Waterbekkens dienen een natuurtechnische oplossing met zacht hellende bekkenrand te krijgen, die het karakter van de groene ruimte versterken.

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.
De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

6.4 ZONE 5: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING**6.4.1 Bestemming**

Zone bestemd voor de woning horende bij het bedrijf.
Behalve kantoor- of personeelsruimten kunnen geen bedrijfsactiviteiten naar deze zone uitbreiden.

6.4.2 Inrichting

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: 100 %, niet bebouwde gedeelten kunnen verhard worden of groen ingericht te worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte: 8,00 m
 - Kroonlijsthoogte 5,50 m
- Dakvorm: vrij

De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

6.5 SCHERMGROEN**6.5.1 Bestemming**

Ter plaatse van het symbool voor schermgroen dient een doorlopende aanplanting als visuele filter tegenover de naburige percelen gerealiseerd te worden.

6.4.1 Bedrijfswoning:

Er dient een functionele binding te blijven tussen woning en bedrijf. Behalve een woning kunnen kantoor- of personeelsruimten het volledige gebouw innemen. Andere bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot zone 1.

6.5.2 Inrichting**Groenscherm**

Aan te planten als bomenrij van een streekeigen soort.

Het groen dient een minimale hoogte van 5,00 m te kunnen bereiken, en daartoe de nodige groeiruimte te krijgen.

Afsluitingen

Het groen kan versterkt worden door een draadafsluiting.

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

6.5.3 Beheer**Beplanting**

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting teloorgaat dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

7. Deelplan 1/7 – Vanoost Dirk**7.1 ZONE 1 – ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID****7.1.1 Bestemming**

Zone bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover deze verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Maximaal 20 % van de zone kan ingenomen worden voor kantoorruimte en voorzieningen in functie van de ambachtelijke bedrijfsvoering.

Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige stapelplaats en atelier.

7.1.2 Inrichting**Bedrijfsgebouwen**

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

Nieuwe gebouwen dienen opgetrokken te zijn met een donker gekleurd gevelmateriaal.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 7m
 - Kroonlijsthoogte 5 m
- Dakvorm: vrij
- De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

Verhardingen

Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.

7.2 ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN, PARKEERRUIMTE EN OPSLAG**7.2.1 Bestemming**

Bestemd voor private toeritten, opslag en parkeerplaatsen.

Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks.

In de deelzone met asterisk (*) is geen opslag in open lucht toegelaten.

7.2.2 Inrichting**Verhardingen**

Maximaal verhardingspercentage: 100%

Zie ook algemene bepaling 0.2

Publiciteit en logo's

Zie algemene bepaling 0.3

Opslag

Tot maximaal 3 m hoogte. Er kunnen keerwanden opgericht worden met een maximale hoogte van 1,50 m.

7.1.1. Bestemming

De huidige activiteit betreft een stapelplaats en werkplaats van een aannemer cv en sanitair. Het huidige niveau van hinder (zoals stof, geluid, verkeer en transport) wordt als maximum gehanteerd op deze locatie.

Wanneer een kandidaat-overnemer een duidelijk grotere ruimtebehoefte heeft dan de huidige schaal van het bedrijf, is dit eveneens een reden tot uitsluiting van deze site.

Het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit kan geen aanleiding zijn tot uitbreiding van het uitvoeringsplan.

7.1.2 Inrichting

De hoogte van de gebouwen volgt deze van de bestaande loodsen en de bebouwing in de omgeving.

Vanuit de vaststelling dat gebouwen minder opvallen in het landschap indien zij donker gekleurd zijn, door bijvoorbeeld beton met donkergrijze silexlaag of donkerbruine of -grijze baksteen als gevelmateriaal te gebruiken, wordt geëist om donkere gevelmaterialen te gebruiken. Ook voor de dakvlakken wordt het kleurgebruik geregeld in de voorschriften.

Omtrent zonevreemde bedrijven

Algemene principes:

RD p. 32 Doel 4: aandacht voor zonevreemde bedrijven

Specifieke bedrijven

RD p. 66 Vlamertinge

RD p. 73 Zillebeke

RD p. 81 Voormezele

Afwegingskader

BD p. 10

7.2.2 Afsluitingen

Het uitsluiten van gesloten panelen heeft als bedoeling het open karakter van de site te bewaren daar waar geen buffer vereist is. Een open afsluiting sluit aan bij het agrarische karakter van de omgeving, en kan eventueel begroeid zijn met klimplanten.

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

7.3 ZONE 3 – BUFFERZONE**7.3.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een aaneensluitende groene buffer, als ruimtelijke, visuele en milieuhygiënische scheiding met de omgeving.

De bedrijfsactiviteiten kunnen niet naar deze zones uitbreiden. De buffer kan niet doorbroken worden voor toeritten e.d.

7.3.2 Inrichting**Breedte**

Minimale breedte van de aangelegde buffer: zoals ingetekend op plan.

Beplantingswijze

De bufferzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laagstammig en struikvormig streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten in transparante constructies zoals draadafsluitingen, met een maximale hoogte van 2.00 meter.

7.3.3 Beheer**Beplanting**

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

7.4 ZONE 4 – TUINZONE**7.4.1 Bestemming**

Groene ruimte horende bij het bedrijf en/of de bedrijfswoning.

De zone dient vrij te blijven van stapeling, gebouwen en parkeren. Ze dient tevens overwegend onverhard en vrij van bedrijfsactiviteiten te blijven.

Ze kan enkel functioneel aansluiten als groene ruimte bij de bedrijfswoningen, de kantoren en personeelsruimten.

De enige uitzondering hierop vormen de eventuele bufferbekkens voor regenwater, op voorwaarde dat zij geen bijkomende bovengrondse bouwwerken vereisen.

7.4.2 Inrichting**Beplanting en verharding**

De integrale zone dient een groen karakter te krijgen.

Maximaal verhardingspercentage: 20%

Waterbekkens

Waterbekkens dienen een natuurtechnische oplossing met zacht hellende bekkenrand te krijgen, die het karakter van de groene ruimte versterken.

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

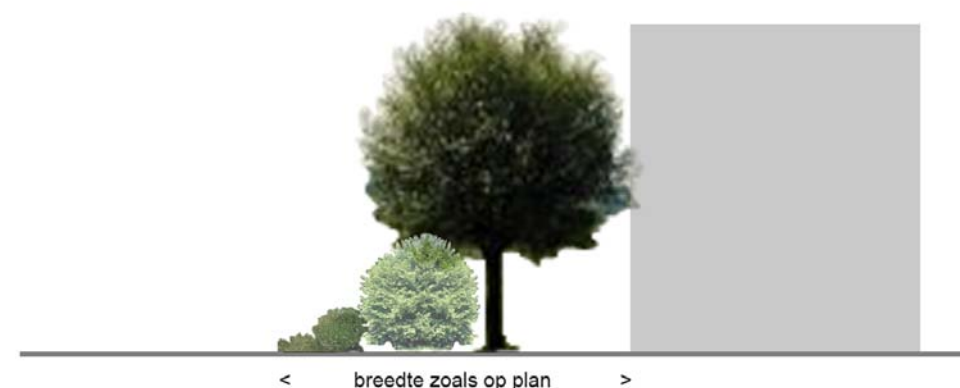
7.3.2 Beplantingswijze

De buffer wordt aangelegd als een doorlopende groene rand.

De deskundige aanleg houdt in dat de inrichtingswijze dient afgestemd te zijn op het optimaal uitgroeien van de gebruikte soorten.

Onderstaande schema's geven de bedoelde combinatie van laagstammig en struikvormig groen weer.

Bij de inplanting van de bomen dient voldoende afstand gehouden te worden tot (toekomstige) de gebouwen.



7.5 ZONE 5: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING**7.5.1 Bestemming**

Zone bestemd voor de woning horende bij het bedrijf.

Behalve kantoor- of personeelsruimten kunnen geen bedrijfsactiviteiten naar deze zone uitbreiden.

7.5.2 Inrichting

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: 100 %, niet bebouwde gedeelten kunnen verhard worden of groen ingericht te worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 9,00 m
 - Kroonlijsthoogte 5,50 m
- Dakvorm: vrij

De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

7.6 SCHERMGROEN**7.6.1 Bestemming**

Ter plaatse van het symbool voor schermgroen dient een doorlopende aanplanting als visuele filter tegenover de naburige percelen gerealiseerd te worden.

7.6.2 Inrichting**Groenscherm**

Aan te planten als laagstammige bomenrij, struikvormig groen of brede haag, van een streekeigen soort.

Het groen dient een minimale hoogte van 2,00 m te kunnen bereiken, en daartoe de nodige groeiruimte te krijgen.

Afsluitingen

Het groen kan versterkt worden door een draadafsluiting.

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

7.6.3 Beheer**Beplanting**

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting teloorgaat dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

7.5.1 Bedrijfswoning:

Er dient een functionele binding te blijven tussen woning en bedrijf. Behalve een woning kunnen kantoor- of personeelsruimten het volledige gebouw innemen.

Andere bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot zone 1.

8. Deelplan 1/8 – Bvba Pecceu**8.1 ZONE 1 – ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID MET NABESTEMMING WONEN****8.1.1 Bestemming****Bestemming**

Zone bestemd voor een schrijnwerkerij, voor zover deze activiteit verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Maximaal 20 % van de zone kan ingenomen worden voor kantoorruimte en voorzieningen in functie van de ambachtelijke bedrijfsvoering.

Nabestemming

Op het ogenblik dat de huidige bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, of de huidige bedrijfsleider zijn activiteit stopzet, of bij verkoop of verhuur van de gebouwen, heeft deze zone de bestemming wonen, waarbij elke economische bedrijvigheid uitgesloten is.

8.1.2 Inrichting**Bedrijfsgebouwen**

De huidige gebouwen kunnen bewaard of verbouwd worden. Slopen en herbouwen van de gebouwen is niet toegelaten. Nieuwe gebouwen dienen opgetrokken te zijn met een donker gekleurd gevelmateriaal.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 6,5 m
 - Kroonlijsthoogte 3,5 m
- Dakvorm: vrij
- De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

Verhardingen

Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.

8.2 ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN**8.2.1 Bestemming**

Bestemd voor private toeritten.

Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks.

Opslag van goederen in open lucht is in deze zone niet toegelaten.

8.2.2 Inrichting**Verhardingen**

Maximaal verhardingspercentage: 100%

Zie ook algemene bepaling 0.2

Publiciteit en logo's

Zie algemene bepaling 0.3

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

Omtrent zonevreemde bedrijven

Algemene principes:

RD p. 32 Doel 4: aandacht voor zonevreemde bedrijven

Specifieke bedrijven

RD p. 66 Vlamertinge

RD p. 73 Zillebeke

RD p. 81 Voormezele

Afwegingskader

BD p. 10

8.1.1. Bestemming en nabestemming

De huidige activiteit betreft een schrijnwerkerij. Het plan heeft de bedoeling de huidige activiteit slechts tijdelijk toe te laten, en niet op deze locatie te bestendigen. Het gebouw krijgt wonen als nabestemming. Het ogenblik waarop de nabestemming ingaat is ofwel de stopzetting van de schrijnwerkerij als activiteit, het stopzetten van de activiteit van de bedrijfsleider, ofwel de verkoop of verhuur van de gebouwen. De gebouwen kunnen dus niet door dezelfde eigenaar gebruikt worden voor een nieuwe activiteit, noch overgaan op een nieuwe generatie bedrijfsleiding, noch verkocht of verhuurd aan een nieuwe schrijnwerkerij of andere economische activiteit.

8.1.2 Inrichting

De hoogte van de gebouwen volgt deze van de bestaande loodsen en de bebouwing in de omgeving.

Vanuit de vaststelling dat gebouwen minder opvallen in het landschap indien zij donker gekleurd zijn, door bijvoorbeeld beton met donkergrijze silexlaag of donkerbruine of -grijze baksteen als gevelmateriaal te gebruiken, wordt geëist om donkere gevelmaterialen te gebruiken. Ook voor de dakvlakken wordt het kleurgebruik geregeld in de voorschriften.

Specifieke maatregel

Bij goedkeuring van onderhavig plan dienen de huidige parkeerplaatsen verwijderd te worden.

8.3 ZONE 3 – BUFFERZONE**8.3.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een aaneensluitende groene buffer, als ruimtelijke, visuele en milieuhygiënische scheiding met de omgeving.

De bedrijfsactiviteiten kunnen niet naar deze zones uitbreiden. De buffer kan niet doorbroken worden voor toeritten e.d.

8.3.2 Inrichting**Breedte**

Minimale breedte van de aangelegde buffer: zoals ingetekend op plan.

Beplantingswijze

De bufferzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laagstammig en struikvormig streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten in transparante constructies zoals draadafsluitingen, met een maximale hoogte van 2.00 meter.

Parkeren

Binnen de deelzone met asterisk kan tussen de aanplant met laagstammige bomen geparkeerd worden, bijkomend afgeschermd met een dichte beukenhaag aan de westzijde. Er kunnen maximaal 6 parkeerplaatsen ingericht worden. Alle verhardingen in deze deelzone dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende grastegels.

8.3.3 Beheer**Beplanting**

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

Specifieke maatregel

Ten laatste 1 maand na het bekomen van de eerstvolgende vergunning dient de opslag in de bufferzone verwijderd te worden.

Specifieke aanduiding

Ten laatste 1 maand na het bekomen van de eerstvolgende vergunning dienen ter plaatse van de aanduiding ■ de niet-vergunde bouwwerken verwijderd te worden, en ingericht als bufferzone.

8.4 ZONE 4 – TUINZONE**8.4.1 Bestemming**

Groene ruimte horende bij het bedrijf en/of de bedrijfswoning.

De zone dient vrij te blijven van stapeling, gebouwen en parkeren. Ze dient tevens overwegend onverhard en vrij van bedrijfsactiviteiten te blijven.

Ze kan enkel functioneel aansluiten als groene ruimte bij de bedrijfswoningen, de kantoren en personeelsruimten.

8.2.2 Afsluitingen

Het uitsluiten van gesloten panelen heeft als bedoeling het open karakter van de site te bewaren daar waar geen buffer vereist is. Een open afsluiting sluit aan bij het agrarische karakter van de omgeving, en kan eventueel begroeid zijn met klimplanten.

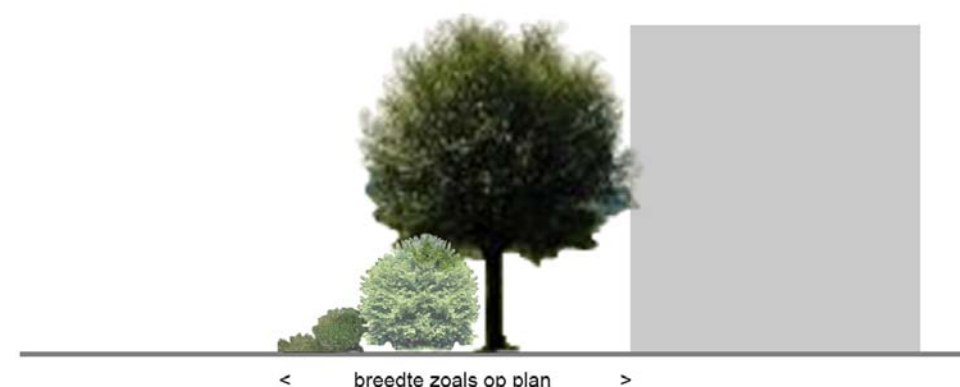
8.3.2 Beplantingswijze

De buffer wordt aangelegd als een doorlopende groene rand.

De deskundige aanleg houdt in dat de inrichtingswijze dient afgestemd te zijn op het optimaal uitgroeien van de gebruikte soorten.

Onderstaande schema's geven de bedoelde combinatie van laagstammig en struikvormig groen weer.

Bij de inplanting van de bomen dient voldoende afstand gehouden te worden tot (toekomstige) de gebouwen.



De enige uitzondering hierop vormen de eventuele bufferbekkens voor regenwater, op voorwaarde dat zij geen bijkomende bovengrondse bouwwerken vereisen.

8.4.2 Inrichting

Bepanting en verharding

De integrale zone dient een groen karakter te krijgen.

Maximaal verhardingspercentage: 20%

Waterbekkens

Waterbekkens dienen een natuurtechnische oplossing met zacht hellende bekkenrand te krijgen, die het karakter van de groene ruimte versterken.

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

Specifieke aanduiding

Ter plaatse van de aanduiding □ dienen de niet-vergunde bouwwerken verwijderd te worden, en ingericht als tuinzone.

8.5 ZONE 5: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING

8.5.1 Bestemming

Zone bestemd voor de woning horende bij het bedrijf.

Behalve kantoor- of personeelsruimten kunnen geen bedrijfsactiviteiten naar deze zone uitbreiden.

8.5.2 Inrichting

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: 100 %, niet bebouwde gedeelten kunnen verhard worden of groen ingericht te worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 6,50 m
 - Kroonlijsthoogte 3,50 m
- Dakvorm: vrij

De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

8.5.1 Bedrijfswoning:

Er dient een functionele binding te blijven tussen woning en bedrijf. Behalve een woning kunnen kantoor- of personeelsruimten het volledige gebouw innemen. Andere bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot zone 1.

9. Deelplan 1/9 – Van Moerbeke**9.1 ZONE 1 – ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID****9.1.1 Bestemming**

Zone bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover deze verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Maximaal 360 m² van de vloeroppervlakte in de zone kan ingenomen worden voor verkoopsruimte, kantoorruimte en voorzieningen in functie van de ambachtelijke bedrijfsvoering.

Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige autowerkplaats met pompstation en toonzaal.

**9.1.2 Inrichting
Bedrijfsgebouwen**

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

Nieuwe gebouwen dienen opgetrokken te zijn met een donker gekleurd gevelmateriaal.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 8m
 - Kroonlijsthoogte 5 m
- Dakvorm: vrij
- De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

Verhardingen

Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.

9.2 ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN, PARKEERRUIMTE EN OPSLAG**9.2.1 Bestemming**

Bestemd voor private toeritten, opslag en parkeerplaatsen.

Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks, en keerwanden met een maximale hoogte van 1,50 m.

In de deelzone met asterisk (*) zijn benzinepompen toegelaten, en een luifel boven de pompen.

In de deelzones met enkele en dubbele dubbele asterisk (**) is geen opslag in open lucht toegelaten en geen putten en tanks.

9.2.2 Inrichting**Verhardingen**

Maximaal verhardingspercentage: 100%

Zie ook algemene bepaling 0.2

Opslag

Opslag van materialen is, behalve in de deelzones met enkele en dubbele asterisk, toegelaten op maximaal 100 % van de oppervlakte van de zone en tot maximaal 3 m hoogte.

9.1.1. Bestemming

De huidige activiteit betreft een autowerkplaats met pompstation en toonzaal. Het huidige niveau van hinder (zoals stof, geluid, verkeer en transport) wordt als maximum gehanteerd op deze locatie.

Wanneer een kandidaat-overnemer een duidelijk grotere ruimtebehoefte heeft dan de huidige schaal van het bedrijf, is dit eveneens een reden tot uitsluiting van deze site.

Het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit kan geen aanleiding zijn tot uitbreiding van het uitvoeringsplan.

360 m² correspondeert met circa 60% van de bestemde oppervlakte, en beperkt de schaalgrootte van de kleinhandelsfunctie tot de bestaande vergunde oppervlakte.

Omtrent zonevreemde bedrijven

Algemene principes:

RD p. 32 Doel 4: aandacht voor zonevreemde bedrijven

Specifieke bedrijven

RD p. 66 Vlamertinge

RD p. 73 Zillebeke

RD p. 81 Voormezele

Afwegingskader

BD p. 10

9.1.2 Inrichting

De hoogte van de gebouwen volgt deze van de bestaande loodsen en de bebouwing in de omgeving.

Vanuit de vaststelling dat gebouwen minder opvallen in het landschap indien zij donker gekleurd zijn, door bijvoorbeeld beton met donkergrijze silexlaag of donkerbruine of -grijze baksteen als gevelmateriaal te gebruiken, wordt geëist om donkere gevelmaterialen te gebruiken. Ook voor de dakvlakken wordt het kleurgebruik geregeld in de voorschriften.

Publiciteit en logo's

Zie algemene bepaling 0.3

Bijkomend is één totem voor publiciteit toegelaten met een maximale hoogte van 6 meter en een maximale breedte van 2 meter.

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten. De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

Luifel

Binnen de deelzone met asterisk (*) is een luifel toegelaten met een maximale hoogte van 5,00 m.

Parkeren

In de deelzones met enkele en dubbele asterisk dient de parkeerzone zo ingericht te worden dat een duidelijke fysische scheiding met het openbaar domein ontstaat.

9.3 ZONE 3 – BUFFERZONE**9.3.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een aaneensluitende groene buffer, als ruimtelijke, visuele en milieuhygiënische scheiding met de omgeving. De bedrijfsactiviteiten kunnen niet naar deze zones uitbreiden. De buffer kan niet doorbroken worden voor toeritten e.d.

9.3.2 Inrichting**Breedte**

Minimale breedte van de aangelegde buffer: zoals ingetekend op plan.

Beplantingswijze

De bufferzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laagstammig en struikvormig streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten in transparante constructies zoals draadafsluitingen, met een maximale hoogte van 2.00 meter.

Andere constructies.

In de bufferzone kunnen kleine constructies zoals bovengrondse gastanks voorkomen op voorwaarde dat zij volledig met buffergroen omgeven worden. Maximaal gezamenlijk volume: 6m³, maximale hoogte: 2,00 m, minimale afstand tot perceelsgenzen: 2,00 m.

9.3.3 Beheer**Beplanting**

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting verloopt dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

9.4 ZONE 4 – TUINZONE**9.4.1 Bestemming**

Groene ruimte horende bij het bedrijf en/of de bedrijfswoning.

De zone dient vrij te blijven van stapeling, gebouwen en parkeren. Ze dient tevens

9.2.2 Afsluitingen

Het uitsluiten van gesloten panelen heeft als bedoeling het open karakter van de site te bewaren daar waar geen buffer vereist is. Een open afsluiting sluit aan bij het agrarische karakter van de omgeving, en kan eventueel begroeid zijn met klimplanten.

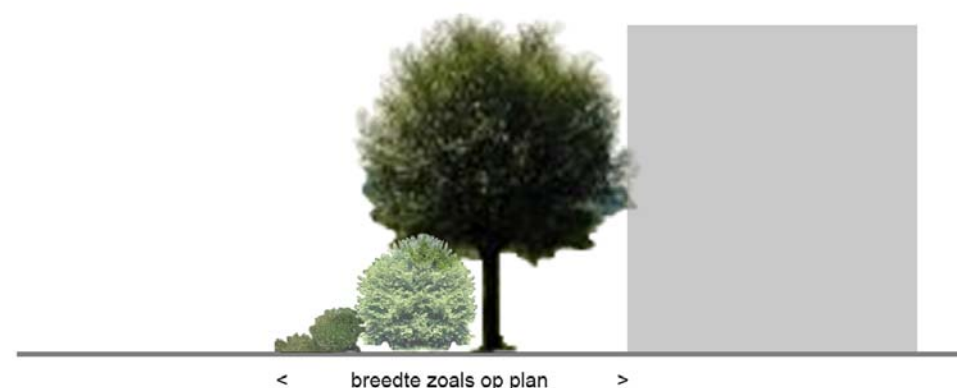
9.3.2 Beplantingswijze

De buffer wordt aangelegd als een doorlopende groene rand.

De deskundige aanleg houdt in dat de inrichtingswijze dient afgestemd te zijn op het optimaal uitgroeien van de gebruikte soorten.

Onderstaande schema's geven de bedoelde combinatie van laagstammig en struikvormig groen weer.

Bij de inplanting van de bomen dient voldoende afstand gehouden te worden tot (toekomstige) de gebouwen.



overwegend onverhard en vrij van bedrijfsactiviteiten te blijven.
Ze kan enkel functioneel aansluiten als groene ruimte bij de bedrijfswoning, de kantoren en personeelsruimten.

De enige uitzondering hierop vormen de eventuele bufferbekkens voor regenwater, op voorwaarde dat zij geen bijkomende bovengrondse bouwwerken vereisen.

9.4.2 Inrichting

Beplanting en verharding

De integrale zone dient een groen karakter te krijgen.

Maximaal verhardingspercentage: 10%

Waterbekkens

Waterbekkens dienen een natuurtechnische oplossing met zacht hellende bekkenrand te krijgen, die het karakter van de groene ruimte versterken.

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

9.5 ZONE 5: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING

9.5.1 Bestemming

Zone bestemd voor de woning horende bij het bedrijf.

Behalve kantoor- of personeelsruimten kunnen geen bedrijfsactiviteiten naar deze zone uitbreiden.

9.5.2 Inrichting

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: 100 %, niet bebouwde gedeelten kunnen verhard worden of groen ingericht te worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 6,50 m
 - Kroonlijsthoogte 3,50 m
- Dakvorm: vrij

De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

9.5.1 Bedrijfswoning:

Er dient een functionele binding te blijven tussen woning en bedrijf. Behalve een woning kunnen kantoor- of personeelsruimten het volledige gebouw innemen. Andere bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot zone 1.

10. Deelplan 1/10 – Impens Bvba**10.1 ZONE 1 – ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID****10.1.1 Bestemming**

Zone bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover deze verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Maximaal 20 % van de zone kan ingenomen worden voor verkoopsruimte, kantoorruimte en voorzieningen in functie van de ambachtelijke bedrijfsvoering. Deze oppervlakte wordt hoofdzakelijk gesitueerd in de deelzone met asterisk (*).

Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige opslag, werkplaats en groothandel.

10.1.2 Inrichting**Bedrijfsgebouwen**

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

Nieuwe gebouwen dienen opgetrokken te zijn met een donker gekleurd gevelmateriaal.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 9 m
 - Kroonlijsthoogte 5,5 m
- Dakvorm: vrij
- De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

Verhardingen

Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.

10.2 ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN, PARKEERRUIMTE EN OPSLAG**10.2.1 Bestemming**

Bestemd voor private toeritten, opslag en parkeerplaatsen. In de deelzone met asterisk (*) is geen opslag toegelaten.

Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks, en keerwanden met een maximale hoogte van 1,50 m.

10.2.2 Inrichting**Verhardingen**

Maximaal verhardingspercentage: 100%

Zie ook algemene bepaling 0.2

Opslag

Opslag van materialen is, behalve in de deelzone met asterisk (*) toegelaten op maximaal 100 % van de oppervlakte van de zone en tot maximaal 3 m hoogte.

Publiciteit en logo's

Zie algemene bepaling 0.3

10.1.1. Bestemming

De huidige activiteit betreft een groothandel met opslagplaats en werkplaats voor koelinstallaties. Het huidige niveau van hinder (zoals stof, geluid, verkeer en transport) wordt als maximum gehanteerd op deze locatie.

Wanneer een kandidaat-overnemer een duidelijk grotere ruimtebehoefte heeft dan de huidige schaal van het bedrijf, is dit eveneens een reden tot uitsluiting van deze site.

Het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit kan geen aanleiding zijn tot uitbreiding van het uitvoeringsplan.

Omtrent zonevreemde bedrijven

Algemene principes:

RD p. 32 Doel 4: aandacht voor zonevreemde bedrijven

Specifieke bedrijven

RD p. 66 Vlamertinge

RD p. 73 Zillebeke

RD p. 81 Voormezele

Afwegingskader

BD p. 10

10.1.2 Inrichting

De hoogte van de gebouwen volgt deze van de bestaande loodsen en de bebouwing in de omgeving.

Vanuit de vaststelling dat gebouwen minder opvallen in het landschap indien zij donker gekleurd zijn, door bijvoorbeeld beton met donkergrijze silexlaag of donkerbruine of -grijze baksteen als gevelmateriaal te gebruiken, wordt geëist om donkere gevelmaterialen te gebruiken. Ook voor de dakvlakken wordt het kleurgebruik geregeld in de voorschriften.

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

10.3 ZONE 3 – BUFFERZONE**10.3.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een aaneensluitende groene buffer, als ruimtelijke, visuele en milieuhygiënische scheiding met de omgeving.

De bedrijfsactiviteiten kunnen niet naar deze zones uitbreiden. De buffer kan niet doorbroken worden voor toeritten e.d.

10.3.2 Inrichting**Breedte**

Minimale breedte van de aangelegde buffer: zoals ingetekend op plan.

Beplantingswijze

De bufferzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laagstammig en struikvormig streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten in transparante constructies zoals draadafsluitingen, met een maximale hoogte van 2.00 meter.

10.3.3 Beheer**Beplanting**

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

Specifieke maatregel

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke maatregel' dient een niet-vergunde constructie ten laatste bij de eerstvolgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gesloopt te worden, om de bufferzone te kunnen realiseren.

10.4 ZONE 4 – TUINZONE**10.4.1 Bestemming**

Groene ruimte horende bij het bedrijf en/of de bedrijfswoning.

De zone dient vrij te blijven van stapeling, gebouwen en parkeren. Ze dient tevens overwegend onverhard en vrij van bedrijfsactiviteiten te blijven.

Ze kan enkel functioneel aansluiten als groene ruimte bij het bedrijf en de bedrijfswoning, de kantoren en personeelsruimten.

De enige uitzondering hierop vormen de eventuele bufferbekkens voor regenwater, op voorwaarde dat zij geen bijkomende bovengrondse bouwwerken vereisen. Bestaande en regelmatig vergunde gebouwtje kunnen gehandhaafd worden.

10.4.2 Inrichting**Beplanting en verharding**

De integrale zone dient een groen karakter te krijgen.

Maximaal verhardingspercentage: 5%

10.2.2 Afsluitingen

Het uitsluiten van gesloten panelen heeft als bedoeling het open karakter van de site te bewaren daar waar geen buffer vereist is. Een open afsluiting sluit aan bij het agrarische karakter van de omgeving, en kan eventueel begroeid zijn met klimplanten.

10.3.2 Beplantingswijze

De buffer wordt aangelegd als een doorlopende groene rand.

De deskundige aanleg houdt in dat de inrichtingswijze dient afgestemd te zijn op het optimaal uitgroeien van de gebruikte soorten.

Onderstaande schema's geven de bedoelde combinatie van laagstammig en struikvormig groen weer.

Bij de inplanting van de bomen dient voldoende afstand gehouden te worden tot (toekomstige) de gebouwen.



Waterbekkens

Waterbekkens dienen een natuurtechnische oplossing met zacht hellende bekkenrand te krijgen, die het karakter van de groene ruimte versterken.

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

10.5 ZONE 5: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING**10.5.1 Bestemming**

Zone bestemd voor de woning horende bij het bedrijf.

Behalve kantoor- of personeelsruimten en toonzaal kunnen geen bedrijfsactiviteiten naar deze zone uitbreiden.

10.5.2 Inrichting

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden binnen de zonegrenzen.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: 100 %, niet bebouwde gedeelten kunnen verhard worden of groen ingericht te worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 9,00 m
 - Kroonlijsthoogte 5,50 m
- Dakvorm: vrij

10.5.1 Bedrijfswoning:

Er dient een functionele binding te blijven tussen woning en bedrijf. Behalve een woning kunnen kantoor- of personeelsruimten het volledige gebouw innemen. Andere bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot zone 1.

11. Deelplan 1/11 – Boone Bart**11.1 ZONE 1 – ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID GELINKT AAN DE LANDBOUW****11.1.1 Bestemming**

Zone bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover deze verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen. De ambachtelijke bedrijvigheid wordt beperkt tot lokale toeleverende en verwerkende en dienstverlenende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw.

Maximaal 20 % van de zone kan ingenomen worden voor kantoorruimte en voorzieningen in functie van de ambachtelijke bedrijfsvoering.

Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige opslag en toelevering aan de landbouw.

11.1.2 Inrichting**Bedrijfsgebouwen**

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

Nieuwe gebouwen dienen opgetrokken te zijn met een donker gekleurd gevelmateriaal.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 9m
 - Kroonlijsthoogte 6 m
- Dakvorm: vrij
- De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

Verhardingen

Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.

Specifieke aanduiding

Ter plaatse van de aanduiding □ dient het gebouw zijn architecturale karakter te bewaren. Dit door een aangepast materiaalgebruik, baksteen, en behoud van volume zoals de bestaande loods.

11.2 ZONE 2 – TOERITTEN, PARKEERRUIMTE EN OPSLAG**11.2.1 Bestemming**

Bestemd voor private toeritten, opslag en parkeerplaatsen.

Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks, en keerwanden met een maximale hoogte van 1,50 m.

11.2.2 Inrichting**Verhardingen**

Maximaal verhardingspercentage: 100%

Zie ook algemene bepaling 0.2

Omtrent zonevreemde bedrijven

Algemene principes:
 RD p. 32 Doel 4: aandacht voor zonevreemde bedrijven
 Specifieke bedrijven
 RD p. 66 Vlamertinge
 RD p. 73 Zillebeke
 RD p. 81 Voormezele

Afwegingskader
 BD p. 10

11.1.1. Bestemming

Gezien de huidige relatie met de landbouw, en gezien het niet wenselijk zou zijn het bedrijf van de landbouw te ontkoppelen, wordt dit vastgelegd in het bestemmingsvoorschrift.

De huidige activiteit betreft een groothandel in veevoerders. Het huidige niveau van hinder (zoals stof, geluid, verkeer en transport) wordt als maximum gehanteerd op deze locatie.

Wanneer een kandidaat-overnemer een duidelijk grotere ruimtebehoefte heeft dan de huidige schaal van het bedrijf, is dit eveneens een reden tot uitsluiting van deze site.

Het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit kan geen aanleiding zijn tot uitbreiding van het uitvoeringsplan.

11.1.2 Inrichting

De hoogte van de gebouwen volgt deze van de bestaande loodsen en de bebouwing in de omgeving.

Vanuit de vaststelling dat gebouwen minder opvallen in het landschap indien zij donker gekleurd zijn, door bijvoorbeeld beton met donkergrijze silexlaag of donkerbruine of -grijze baksteen als gevelmateriaal te gebruiken, wordt geëist om donkere gevelmaterialen te gebruiken. Ook voor de dakvlakken wordt het kleurgebruik geregeld in de voorschriften.

Opslag

Opslag van materialen is toegelaten op maximaal 100 % van de oppervlakte van de zone en tot maximaal 3 m hoogte.

Publiciteit en logo's

Zie algemene bepaling 0.3

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

11.3 ZONE 3 – BUFFERZONE**11.3.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een aaneensluitende groene buffer, als ruimtelijke, visuele en milieuhygiënische scheiding met de omgeving.

De bedrijfsactiviteiten kunnen niet naar deze zones uitbreiden. De buffer kan niet doorbroken worden voor toeritten e.d.

11.3.2 Inrichting**Breedte**

Minimale breedte van de aangelegde buffer: zoals ingetekend op plan.

Beplantingswijze

De bufferzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laagstammig en struikvormig streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten in transparante constructies zoals draadafsluitingen, met een maximale hoogte van 2.00 meter.

11.3.3 Beheer**Beplanting**

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

11.4 ZONE 4 – TUINZONE**11.4.1 Bestemming**

Groene ruimte horende bij het bedrijf en/of de bedrijfswoning.

De zone dient vrij te blijven van stapeling, gebouwen en parkeren. Ze dient tevens overwegend onverhard en vrij van bedrijfsactiviteiten te blijven.

Ze kan enkel functioneel aansluiten als groene ruimte bij het bedrijf en de bedrijfswoning, de kantoren en personeelsruimten.

11.4.2 Inrichting**Beplanting en verharding**

De integrale zone dient een groen karakter te krijgen.

Maximaal verhardingspercentage: 20%

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

11.2.2 Afsluitingen

Het uitsluiten van gesloten panelen heeft als bedoeling het open karakter van de site te bewaren daar waar geen buffer vereist is. Een open afsluiting sluit aan bij het agrarische karakter van de omgeving, en kan eventueel begroeid zijn met klimplanten.

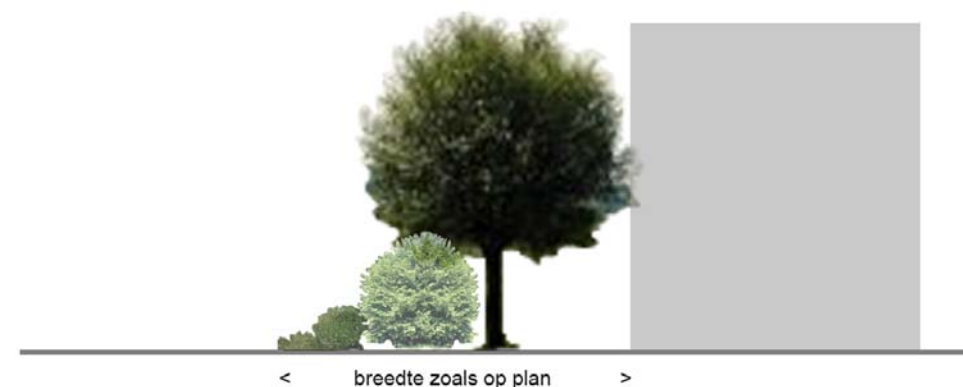
11.3.2 Beplantingswijze

De buffer wordt aangelegd als een doorlopende groene rand.

De deskundige aanleg houdt in dat de inrichtingswijze dient afgestemd te zijn op het optimaal uitgroeien van de gebruikte soorten.

Onderstaande schema's geven de bedoelde combinatie van laagstammig en struikvormig groen weer.

Bij de inplanting van de bomen dient voldoende afstand gehouden te worden tot (toekomstige) de gebouwen.



11.5 ZONE 5: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING**11.5.1 Bestemming**

Zone bestemd voor de woning horende bij het bedrijf.

Behalve kantoor- of personeelsruimten en eventuele toonzaal kunnen geen bedrijfsactiviteiten naar deze zone uitbreiden.

11.5.2 Inrichting

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden binnen de zonegrenzen.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: 100 %, niet bebouwde gedeelten kunnen verhard worden of groen ingericht te worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 9,00 m
 - Kroonlijsthoogte 6,00 m
- Dakvorm: vrij

11.5.1 Bedrijfswoning:

Er dient een functionele binding te blijven tussen woning en bedrijf. Behalve een woning kunnen kantoor- of personeelsruimten het volledige gebouw innemen.

Andere bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot zone 1.

11.6 ZONE 6: ZONE VOOR OPENBARE VOETWEG**11.6.1 Bestemming**

Zone bestemd voor een openbare voetweg. De publieke doorgang dient te allen tijde bewaard te blijven.

Bedrijfsactiviteiten kunnen niet naar deze zone uitbreiden.

11.6.2 Inrichting

De zone wordt vrij gemaakt van verhardingen, en ruimtelijk afgescheiden van de bedrijfsactiviteiten.

Ter plaatse van de aansluiting met Rijselseweg en de aansluiting met de voetweg aan de achterzijde van het bedrijf kunnen geen afsluitingen, poorten of andere belemmeringen van de doorgang voorkomen.

11.6.1

De voetweg langsheen het bedrijf wordt in het plan vastgelegd.

12. Deelplan 1/12 – Lemahieu Jan**12.1 ZONE 1 – ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID GELINKT AAN DE LANDBOUW****12.1.1 Bestemming**

Zone bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover deze verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen. De ambachtelijke bedrijvigheid en de handelsactiviteit worden beperkt tot lokale toeleverende en verwerkende en dienstverlenende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw.

Maximaal 25 % van de zone kan ingenomen worden voor verkoopsruimte, kantoorruimte en voorzieningen in functie van de ambachtelijke bedrijfsvoering. Kleinhandel naar particulieren is niet toegelaten.

Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige verkoop en herstel van landbouwmachines.

12.1.2 Inrichting**Bedrijfsgebouwen**

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

Nieuwe gebouwen dienen opgetrokken te zijn met een donker gekleurd gevelmateriaal.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 9m
 - Kroonlijsthoogte 5,5 m
- Dakvorm: vrij
- De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

Verhardingen

Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.

12.2 ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN, PARKEERRUIMTE EN OPSLAG**12.2.1 Bestemming**

Bestemd voor private toeritten, opslag en parkeerplaatsen.

Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks, en keerwanden met een maximale hoogte van 1,50 m.

In de deelzone met asterisk (*) is geen opslag toegelaten.

In de deelzone met dubbele asterisk (**) zijn geen opslag en geen ondergrondse constructies toegelaten.

12.2.2 Inrichting**Verhardingen**

Maximaal verhardingspercentage per bedrijf: 80%

Zie ook algemene bepaling 0.2

Omtrent zonevreemde bedrijven

Algemene principes:
 RD p. 32 Doel 4: aandacht voor zonevreemde bedrijven
 Specifieke bedrijven
 RD p. 66 Vlamertinge
 RD p. 73 Zillebeke
 RD p. 81 Voormezele

Afwegingskader
 BD p. 10

12.1.1. Bestemming

De huidige activiteit betreft voor het bedrijf Lemahieu verkoop en herstel van tractoren.

Gezien de huidige relatie met de landbouw, en gezien het niet wenselijk zou zijn het bedrijf van de landbouw te ontkoppelen, wordt dit vastgelegd in het bestemmingsvoorschrift.

Het bestemmingsplan geeft ruimte voor een uitbreiding van het voorgebouw tot ca 1170 m²; wat ca 25% is van de totale oppervlakte van de zone 1.

Het huidige niveau van hinder (zoals stof, geluid, verkeer en transport) wordt als maximum gehanteerd op deze locatie.

Wanneer een kandidaat-overnemer een duidelijk grotere ruimtebehoefte heeft dan de huidige schaal van het bedrijf, is dit eveneens een reden tot uitsluiting van deze site.

Het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit kan geen aanleiding zijn tot uitbreiding van het uitvoeringsplan.

12.1.2 Inrichting

De hoogte van de gebouwen volgt deze van de bestaande loodsen en de bebouwing in de omgeving.

Vanuit de vaststelling dat gebouwen minder opvallen in het landschap indien zij donker gekleurd zijn, door bijvoorbeeld beton met donkergrijze silexlaag of donkerbruine of -grijze baksteen als gevelmateriaal te gebruiken, wordt geëist om donkere gevelmaterialen te gebruiken. Ook voor de dakvlakken wordt het kleurgebruik geregeld in de voorschriften.

Opslag

Opslag van materialen is, behalve in de deelzone met enkele en dubbele asterisk toegelaten op maximaal 100 % van de oppervlakte van de zone en tot maximaal 5 m hoogte.

Parkeerruimte

In de deelzones met dubbele asterisk dient de parkeerzone zo ingericht te worden dat een duidelijke fysieke scheiding met het openbaar domein ontstaat. Enkel ter plaatse van de pijlaanduiding is een toerit tot de herstelplaats toegelaten, met een maximale breedte van ca 10 meter.

Publiciteit en logo's

Zie algemene bepaling 0.3

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

12.3 ZONE 3 – BUFFERZONE**12.3.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een aaneensluitende groene buffer, als ruimtelijke, visuele en milieuhygiënische scheiding met de omgeving.

De bedrijfsactiviteiten kunnen niet naar deze zones uitbreiden. De buffer kan niet doorbroken worden voor toeritten e.d.

12.3.2 Inrichting**Breedte**

Minimale breedte van de aangelegde buffer: zoals ingetekend op plan.

Beplantingswijze

De bufferzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laagstammig en struikvormig streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten in transparante constructies zoals draadafsluitingen, met een maximale hoogte van 2.00 meter.

12.3.3 Beheer**Beplanting**

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

12.4 ZONE 4 – TUINZONE**12.4.1 Bestemming**

Groene ruimte horende bij het bedrijf en/of de bedrijfswoning.

De zone dient vrij te blijven van stapeling, gebouwen en parkeren. Ze dient tevens overwegend onverhard en vrij van bedrijfsactiviteiten te blijven.

Ze kan enkel functioneel aansluiten als groene ruimte bij het bedrijf en de bedrijfswoning, de kantoren en personeelsruimten.

12.2.2 Afsluitingen

Het uitsluiten van gesloten panelen heeft als bedoeling het open karakter van de site te bewaren daar waar geen buffer vereist is. Een open afsluiting sluit aan bij het agrarische karakter van de omgeving, en kan eventueel begroeid zijn met klimplanten.

12.3.2 Beplantingswijze

De buffer wordt aangelegd als een doorlopende groene rand.

De deskundige aanleg houdt in dat de inrichtingswijze dient afgestemd te zijn op het optimaal uitgroeien van de gebruikte soorten.

Onderstaande schema's geven de bedoelde combinatie van laagstammig en struikvormig groen weer.

Bij de inplanting van de bomen dient voldoende afstand gehouden te worden tot (toekomstige) de gebouwen.



De enige uitzondering hierop vormen de eventuele bufferbekkens voor regenwater, op voorwaarde dat zij geen bijkomende bovengrondse bouwwerken vereisen. Bestaande en regelmatig vergunde gebouwtje kunnen gehandhaafd worden.

12.4.2 Inrichting

Bepanting en verharding

De integrale zone dient een groen karakter te krijgen.
Maximaal verhardingspercentage: 5%

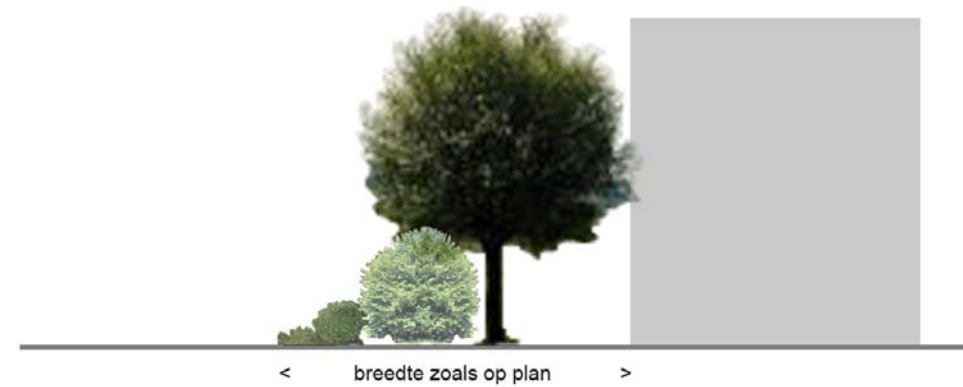
Waterbekkens

Waterbekkens dienen een natuurtechnische oplossing met zacht hellende bekkenrand te krijgen, die het karakter van de groene ruimte versterken.

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.



12.5 ZONE 5: BEDRIJFSWONING

12.5.1 Bestemming

Zone bestemd voor de woning horende bij het bedrijf.

Behalve kantoor- of personeelsruimten en toonzaal kunnen geen bedrijfsactiviteiten naar deze zone uitbreiden.

12.5.2 Inrichting

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden binnen de zonegrenzen.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: 100 %, niet bebouwde gedeelten kunnen verhard worden of groen ingericht te worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 9,00 m
 - Kroonlijsthoogte 6,00 m
- Dakvorm: vrij

12.6 ZONE 6: OVERDRUK VOOR HOOGSPANNINGSLIJN

12.6.1 Bestemming

Deze overdruk is gekoppeld aan de bestaande hoogspanningslijn.

12.6.2 Inrichting

Bovenop de beperkingen zoals geformuleerd in de voorgaande zonevoorschriften gelden in een strook van 20 meter aan beide zijden van de as van de hoogspanningslijn volgende bijkomende eisen:

- Geen aanplantingen waarvan de hoogte 3 meter overschrijdt.
- Een minimum doorgang van 3.5 meter in functie van onderhouds- en toezichtswerken
- Een vrije ruimte van 5 meter tussen mast en gebouw.

12.7 ZONE 8: LANDBOUWZONE

12.7.1 Bestemming en inrichting

Deze zone is bestemd voor grondgebonden landbouwactiviteiten, en blijft vrij van gebouwen.

12.5.1 Bedrijfswoning:

Er dient een functionele binding te blijven tussen woning en bedrijf. Behalve een woning kunnen kantoor- of personeelsruimten het volledige gebouw innemen. Andere bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot zone 1.

12.7.1 Landbouwzone

Deze zone wordt in het plan bestemd als landbouwzone, en kan bijgevolg niet voor de bedrijfsactiviteiten ingezet worden, ook niet als parkeerruimte.

13. Deelplan 1/13 – Bauden Marc BVBA**13.1 ZONE 1 – Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid gelinkt aan de landbouw****13.1.1 Bestemming**

Zone bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover deze verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen. De ambachtelijke bedrijvigheid wordt beperkt tot lokale toeleverende en verwerkende en dienstverlenende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw.

Maximaal 30 % van de zone kan ingenomen worden voor kantoorruimte en voorzieningen in functie van de ambachtelijke bedrijfsvoering.
Kleinhandel naar particulieren is niet toegelaten.

Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige groentenverwerkende activiteit.

13.1.2 Inrichting**Bedrijfsgebouwen**

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

Nieuwe gebouwen dienen opgetrokken te zijn met een donker gekleurd gevelmateriaal.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 9m
 - Kroonlijsthoogte 5,5 m
- Dakvorm: vrij
- De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

Verhardingen

Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.

13.2 ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN, PARKEERRUIMTE EN OPSLAG**13.2.1 Bestemming**

Bestemd voor private toeritten, opslag en parkeerplaatsen.

Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks, en keurwanden met een maximale hoogte van 1,50 m.

In de deelzone met dubbele asterisk (**) zijn geen opslag en geen ondergrondse constructies toegelaten, met uitzondering van de bestaande weegbrug.

13.2.2 Inrichting**Verhardingen**

Maximaal verhardingspercentage per bedrijf: 80%

Zie ook algemene bepaling 0.2

Opslag

Opslag van materialen is, behalve in de deelzone met enkele en dubbele asterisk toegelaten op maximaal 100 % van de oppervlakte van de zone en tot maximaal 5 m hoogte.

13.1.1. Bestemming

De huidige activiteit betreft voor het bedrijf Marc Bauden het verwerken van aardappels.

Gezien de huidige relatie met de landbouw, en gezien het niet wenselijk zou zijn het bedrijf van de landbouw te ontkoppelen, wordt dit vastgelegd in het bestemmingsvoorschrift.

Het huidige niveau van hinder (zoals stof, geluid, verkeer en transport) wordt als maximum gehanteerd op deze locatie.

Wanneer een kandidaat-overnemer een duidelijk grotere ruimtebehoefte heeft dan de huidige schaal van het bedrijf, is dit eveneens een reden tot uitsluiting van deze site.

Het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit kan geen aanleiding zijn tot uitbreiding van het uitvoeringsplan.

13.1.2 Inrichting

De hoogte van de gebouwen volgt deze van de bestaande loodsen en de bebouwing in de omgeving.

Vanuit de vaststelling dat gebouwen minder opvallen in het landschap indien zij donker gekleurd zijn, door bijvoorbeeld beton met donkergrijze silexlaag of donkerbruine of -grijze baksteen als gevelmateriaal te gebruiken, wordt geëist om donkere gevelmaterialen te gebruiken. Ook voor de dakvlakken wordt het kleurgebruik geregeld in de voorschriften.

Omtrent zonevreemde bedrijven

Algemene principes:

RD p. 32 Doel 4: aandacht voor zonevreemde bedrijven

Specifieke bedrijven

RD p. 66 Vlamertinge

RD p. 73 Zillebeke

RD p. 81 Voormezele

Afwegingskader

BD p. 10

Publiciteit en logo's
Zie algemene bepaling 0.3

Afsluitingen
Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.
De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

13.3 ZONE 3 – BUFFERZONE

13.3.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een aaneensluitende groene buffer, als ruimtelijke, visuele en milieuhygiënische scheiding met de omgeving.
De bedrijfsactiviteiten kunnen niet naar deze zones uitbreiden. De buffer kan niet doorbroken worden voor toeritten e.d.

13.3.2 Inrichting

Breedte

Minimale breedte van de aangelegde buffer: zoals ingetekend op plan.

Beplantingswijze

De bufferzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laagstammig en struikvormig streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten in transparante constructies zoals draadafsluitingen, met een maximale hoogte van 2.00 meter.

13.3.3 Beheer

Beplanting

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

13.4 ZONE 6: OVERDRUK VOOR HOOGSPANNINGSLIJN

13.4.1 Bestemming

Deze overdruk is gekoppeld aan de bestaande hoogspanningslijn.

13.4.2 Inrichting

Bovenop de beperkingen zoals geformuleerd in de voorgaande zonevoorschriften gelden in een strook van 20 meter aan beide zijden van de as van de hoogspanningslijn volgende bijkomende eisen:

- **Geen aanplantingen waarvan de hoogte 3 meter overschrijdt.**
- **Een minimum doorgang van 3.5 meter in functie van onderhouds- en toezichtswerken**
- **Een vrije ruimte van 5 meter tussen mast en gebouw.**

13.2.2 Afsluitingen

Het uitsluiten van gesloten panelen heeft als bedoeling het open karakter van de site te bewaren daar waar geen buffer vereist is. Een open afsluiting sluit aan bij het agrarische karakter van de omgeving, en kan eventueel begroeid zijn met klimplanten.

13.3.2 Beplantingswijze

De buffer wordt aangelegd als een doorlopende groene rand.

De deskundige aanleg houdt in dat de inrichtingswijze dient afgestemd te zijn op het optimaal uitgroeien van de gebruikte soorten.

Onderstaande schema's geven de bedoelde combinatie van laagstammig en struikvormig groen weer.

Bij de inplanting van de bomen dient voldoende afstand gehouden te worden tot (toekomstige) de gebouwen.



14. Deelplan 1/14 – NV Verfaillie-Leroy**14.1 ZONE 1 – ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID****14.1.1 Bestemming**

Zone bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover deze verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Maximaal 20 % van de zone kan ingenomen worden voor kantoorruimte en voorzieningen in functie van de ambachtelijke bedrijfsvoering.

**14.1.2 Inrichting
Bedrijfsgebouwen**

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

Nieuwe gebouwen dienen opgetrokken te zijn met een donker gekleurd gevelmateriaal.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 8m
 - Kroonlijsthoogte 5 m
- Dakvorm: vrij
- De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

Verhardingen

Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.

14.2 ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN, PARKEERRUIMTE EN OPSLAG**14.2.1 Bestemming**

Bestemd voor private toeritten, opslag en parkeerplaatsen. In de deelzone met asterisk (*) is geen opslag toegelaten.

In de zone met dubbele asterisk (**) is een pompstation in functie van de bedrijfsvoering toegelaten.

Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks, keerwanden en kleine technische installaties.

14.2.2 Inrichting**Verhardingen**

Maximaal verhardingspercentage: 100%

Zie ook algemene bepaling 0.2

Opslag

Opslag van materialen is, behalve in de deelzone met asterisk (*) toegelaten op maximaal 100 % van de oppervlakte van de zone en tot maximaal 5 m hoogte.

Constructies

Keerwanden: tot een maximale hoogte van 1,50 m

Kleine technische installaties: tot maximaal 150 m² oppervlakte en 5 m hoogte.

Publiciteit en logo's

Zie algemene bepaling 0.3

14.1.1 Bestemming

De huidige activiteit betreft aanneming van signalisatie- en wegeniswerken. Gezien de onderliggende bestemming van het GWP, die door goedkeuring van onderhavig RUP opgeheven wordt, wordt in dit deelplan geen beperkende maatregel ingeschreven naar latere activiteiten in de zone, met de huidige activiteit als referentie.

14.1.2 Inrichting

De hoogte van de gebouwen volgt deze van de bestaande loodsen en de bebouwing in de omgeving.

Vanuit de vaststelling dat gebouwen minder opvallen in het landschap indien zij donker gekleurd zijn, door bijvoorbeeld beton met donkergrijze silexlaag of donkerbruine of -grijze baksteen als gevelmateriaal te gebruiken, wordt geëist om donkere gevelmaterialen te gebruiken. Ook voor de dakvlakken wordt het kleurgebruik geregeld in de voorschriften.

Omtrent zonevreemde bedrijven

Algemene principes:
RD p. 32 Doel 4: aandacht voor zonevreemde bedrijven
Specifieke bedrijven
RD p. 66 Vlamertinge
RD p. 73 Zillebeke
RD p. 81 Voormezele

Afwegingskader
BD p. 10

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

14.3 ZONE 3 – BUFFERZONE**14.3.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een aaneensluitende groene buffer, als ruimtelijke, visuele en milieuhygiënische scheiding met de omgeving.

De bedrijfsactiviteiten kunnen niet naar deze zones uitbreiden. De buffer kan niet doorbroken worden voor toeritten e.d.

14.3.2 Inrichting**Breedte**

Minimale breedte van de aangelegde buffer: zoals ingetekend op plan.

Beplantingswijze

De bufferzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laagstammig en struikvormig streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten in transparante constructies zoals draadafsluitingen, met een maximale hoogte van 2.00 meter.

14.3.3 Beheer**Beplanting**

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

14.4 ZONE 4 – TUINZONE**14.4.1 Bestemming**

Groene ruimte horende bij het bedrijf en/of de bedrijfswoning.

De zone dient vrij te blijven van stapeling, gebouwen en parkeren. Ze dient tevens overwegend onverhard en vrij van bedrijfsactiviteiten te blijven.

Ze kan enkel functioneel aansluiten als groene ruimte bij het bedrijf en de bedrijfswoning, de kantoren en personeelsruimten.

14.4.2 Inrichting**Beplanting en verharding**

De integrale zone dient een groen karakter te krijgen.

Maximaal verhardingspercentage: 20%

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

14.5 ZONE 5: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING**14.5.1 Bestemming**

Zone bestemd voor de woning horende bij het bedrijf.

Behalve kantoor- of personeelsruimten en toonzaal kunnen geen bedrijfsactiviteiten naar deze zone uitbreiden.

14.2.2 Afsluitingen

Het uitsluiten van gesloten panelen heeft als bedoeling het open karakter van de site te bewaren daar waar buffer vereist is. Een open afsluiting sluit aan bij het agrarische karakter van de omgeving, en kan eventueel begroeid zijn met klimplanten.

14.3.2 Beplantingswijze

De buffer wordt aangelegd als een doorlopende groene rand.

De deskundige aanleg houdt in dat de inrichtingswijze dient afgestemd te zijn op het optimaal uitgroeien van de gebruikte soorten.

Onderstaande schema's geven de bedoelde combinatie van laagstammig en struikvormig groen weer.

Bij de inplanting van de bomen dient voldoende afstand gehouden te worden tot (toekomstige) de gebouwen.

**14.5.1 Bedrijfswoning:**

Er dient een functionele binding te blijven tussen woning en bedrijf. Behalve een woning kunnen kantoor- of personeelsruimten het volledige gebouw innemen.

Andere bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot zone 1.

14.5.2 Inrichting

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden binnen de zonegrenzen.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: 70 %, niet bebouwde gedeelten kunnen verhard worden of groen ingericht te worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 9,00 m
 - Kroonlijsthoogte 3,50 m
- Dakvorm: vrij

14.6 SCHERMGROEN**14.6.1 Bestemming**

Ter plaatse van het symbool voor schermgroen dient een doorlopende aanplanting als visuele filter tegenover de naburige percelen gerealiseerd te worden.

14.6.2 Inrichting**Groenscherm**

Aan te planten als laagstammige bomenrij, struikvormig groen of brede haag, van een streekeigen soort.

Het groen dient een minimale hoogte van 2,00 m te kunnen bereiken, en daartoe de nodige groeiruimte te krijgen.

Afsluitingen

Het groen kan versterkt worden door een draadafsluiting.

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

14.6.3 Beheer**Beplanting**

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

15. Deelplan 1/15 – Bvba Verfaillie-Leroy**15.1 ZONE 1 – ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID****15.1.1 Bestemming**

Zone bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover deze verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Maximaal 20 % van de zone kan ingenomen worden voor kantoorruimte en voorzieningen in functie van de ambachtelijke bedrijfsvoering.

Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige aanneming van bouw- en grondwerken.

15.1.2 Inrichting**Bedrijfsgebouwen**

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

Nieuwe gebouwen dienen opgetrokken te zijn met een donker gekleurd gevelmateriaal.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 6 m
 - Kroonlijsthoogte 5 m
- Dakvorm: vrij
- De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

Verhardingen

Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.

15.2 ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN, PARKEERRUIMTE EN OPSLAG**15.2.1 Bestemming**

Bestemd voor private toeritten, opslag en parkeerplaatsen.

Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks en keerwanden.

In de deelzone met asterisk (*) is geen opslag toegelaten.

In de deelzone met dubbele asterisk (**) is opslag van grond en losse materialen afkomstig van bouwwerken toegelaten. Er is binnen deze deelzone geen stapeling van andere materialen, of stalling van voertuigen toegelaten. Machinale bewerking van bouwmaterialen dient binnen de gebouwen in zone 1 te gebeuren.

Ter hoogte van het symbool 'maatregel geluidswand' dient bij goedkeuring van onderhavig RUP een geluidsscherm opgetrokken te worden.

15.2.2 Inrichting**Verhardingen**

Maximaal verhardingspercentage: 100%

Zie ook algemene bepaling 0.2

15.1.1. Bestemming

De huidige activiteit betreft een bedrijf voor wegen-, bouw- en grondwerken. Het huidige niveau van hinder (zoals stof, geluid, verkeer en transport) wordt als maximum gehanteerd op deze locatie.

Wanneer een kandidaat-overnemer een duidelijk grotere ruimtebehoefte heeft dan de huidige schaal van het bedrijf, is dit eveneens een reden tot uitsluiting van deze site.

Het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit kan geen aanleiding zijn tot uitbreiding van het uitvoeringsplan.

Omtrent zonevreemde bedrijven

Algemene principes:

RD p. 32 Doel 4: aandacht voor zonevreemde bedrijven

Specifieke bedrijven

RD p. 66 Vlamertinge

RD p. 73 Zillebeke

RD p. 81 Voormezele

Afwegingskader

BD p. 10

15.1.2 Inrichting

De hoogte van de gebouwen volgt deze van de bestaande loodsen en de bebouwing in de omgeving.

Vanuit de vaststelling dat gebouwen minder opvallen in het landschap indien zij donker gekleurd zijn, door bijvoorbeeld beton met donkergrijze silexlaag of donkerbruine of -grijze baksteen als gevelmateriaal te gebruiken, wordt geëist om donkere gevelmaterialen te gebruiken. Ook voor de dakvlakken wordt het kleurgebruik geregeld in de voorschriften.

Opslag

Opslag van materialen is, behalve in de deelzone met asterisk (*) toegelaten op maximaal 100 % van de oppervlakte van de zone en tot maximaal 5 m hoogte.

Constructies

Keerwanden: tot een maximale hoogte van 2,00 m

Geluidsscherm: ter plaatse van het symbool 'maatregel geluidswand', dient een geluidsscherm van minimaal 3,00 m hoogte opgetrokken te worden.

Het overgedragen geluid, afkomstig van de activiteiten in zone 2, naar de aangrenzende tuinen, dient hierdoor te verlagen tot het niveau dat in huidige situatie op 50 m van de zonegrens gemeten wordt.

Publiciteit en logo's

Zie algemene bepaling 0.3

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

15.3 ZONE 3 – BUFFERZONE**15.3.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een aaneensluitende groene buffer, als ruimtelijke, visuele en milieuhygiënische scheiding met de omgeving.

De bedrijfsactiviteiten kunnen niet naar deze zones uitbreiden. De buffer kan niet doorbroken worden voor toeritten e.d.

15.3.2 Inrichting**Breedte**

Minimale breedte van de aangelegde buffer: zoals ingetekend op plan.

Beplantingswijze

De bufferzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laagstammig en struikvormig streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten in transparante constructies zoals draadafsluitingen, met een maximale hoogte van 2.00 meter.

15.3.3 Beheer**Beplanting**

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

15.4 ZONE 5: BEDRIJFSWONING**15.4.1 Bestemming**

Zone bestemd voor de woning horende bij het bedrijf.

Behalve kantoor- of personeelsruimten en toonzaal kunnen geen bedrijfsactiviteiten naar deze zone uitbreiden.

15.4.2 Inrichting

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden binnen de zonegrenzen.

15.2.2 Geluidswand

De bepaling van de prestatie van de geluidswand refereert naar de situatie waarin het bedrijf op 50 meter van de woonzone gelegen zou zijn.

15.2.2 Afsluitingen

Het uitsluiten van gesloten panelen heeft als bedoeling het open karakter van de site te bewaren daar waar geen buffer vereist is. Een open afsluiting sluit aan bij het agrarische karakter van de omgeving, en kan eventueel begroeid zijn met klimplanten.

15.3.2 Beplantingswijze

De buffer wordt aangelegd als een doorlopende groene rand.

De deskundige aanleg houdt in dat de inrichtingswijze dient afgestemd te zijn op het optimaal uitgroeien van de gebruikte soorten.

Onderstaande schema's geven de bedoelde combinatie van laagstammig en struikvormig groen weer.

Bij de inplanting van de bomen dient voldoende afstand gehouden te worden tot (toekomstige) de gebouwen.

**15.4.1 Bedrijfswoning:**

Er dient een functionele binding te blijven tussen woning en bedrijf. Behalve een woning kunnen kantoor- of personeelsruimten het volledige gebouw innemen.

Andere bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot zone 1.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: 70 %, niet bebouwde gedeelten kunnen verhard worden of groen ingericht te worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 8,00 m
 - Kroonlijsthoogte 3,50 m
- Dakvorm: vrij

15.5 SCHERMGROEN

15.5.1 Bestemming

Ter plaatse van het symbool voor schermgroen dient een doorlopende aanplanting als visuele filter tegenover de naburige percelen gerealiseerd te worden.

15.5.2 Inrichting

Groenscherm

Aan te planten als laagstammige bomenrij, struikvormig groen of brede haag, van een streekeigen soort.

Het groen dient een minimale hoogte van 2,00 m te kunnen bereiken, en daartoe de nodige groeiruimte te krijgen.

Afsluitingen

Het groen kan versterkt worden door een draadafsluiting.

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

15.5.3 Beheer

Beplanting

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

16. Deelplan 1/16 – Forrez Jean-Marie**16.1 ZONE 1 – ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID****16.1.1 Bestemming**

Zone bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover deze verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Maximaal 20 % van de zone kan ingenomen worden voor verkoopsruimte, kantoorruimte en voorzieningen in functie van de ambachtelijke bedrijfsvoering.

Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige metaalverwerking.

16.1.2 Inrichting**Bedrijfsgebouwen**

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

Nieuwe gebouwen dienen opgetrokken te zijn met een donker gekleurd gevelmateriaal.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 8 m
 - Kroonlijsthoogte 5,5 m
- Dakvorm: vrij
- De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

Verhardingen

Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.

16.2 ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN, PARKEERRUIMTE EN OPSLAG**16.2.1 Bestemming**

Bestemd voor private toeritten, opslag en parkeerplaatsen.

Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks, en keerwanden met een maximale hoogte van 1,50 m.

In de deelzone met asterisk (*) is geen opslag in open lucht toegelaten.

16.2.2 Inrichting**Verhardingen**

Maximaal verhardingspercentage: 80%

Zie ook algemene bepaling 0.2

Opslag

Opslag van materialen is, behalve in de deelzone met asterisk (*), toegelaten op maximaal 100 % van de oppervlakte van de zone en tot maximaal 3 m hoogte.

Publiciteit en logo's

Zie algemene bepaling 0.3

16.1.1. Bestemming

De huidige activiteit betreft een metaalverwerkend bedrijf. Het huidige niveau van hinder (zoals stof, geluid, verkeer en transport) wordt als maximum gehanteerd op deze locatie.

Wanneer een kandidaat-overnemer een duidelijk grotere ruimtebehoefte heeft dan de huidige schaal van het bedrijf, is dit eveneens een reden tot uitsluiting van deze site.

Het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit kan geen aanleiding zijn tot uitbreiding van het uitvoeringsplan.

Omtrent zonevreemde bedrijven

Algemene principes:

RD p. 32 Doel 4: aandacht voor zonevreemde bedrijven

Specifieke bedrijven

RD p. 66 Vlamertinge

RD p. 73 Zillebeke

RD p. 81 Voormezele

Afwegingskader

BD p. 10

16.1.2 Inrichting

De hoogte van de gebouwen volgt deze van de bestaande loodsen en de bebouwing in de omgeving.

Vanuit de vaststelling dat gebouwen minder opvallen in het landschap indien zij donker gekleurd zijn, door bijvoorbeeld beton met donkergrijze silexlaag of donkerbruine of -grijze baksteen als gevelmateriaal te gebruiken, wordt geëist om donkere gevelmaterialen te gebruiken. Ook voor de dakvlakken wordt het kleurgebruik geregeld in de voorschriften.

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

16.3 ZONE 3 – BUFFERZONE**16.3.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een aaneensluitende groene buffer, als ruimtelijke, visuele en milieuhygiënische scheiding met de omgeving.

De bedrijfsactiviteiten kunnen niet naar deze zones uitbreiden. De buffer kan niet doorbroken worden voor toeritten e.d.

16.3.2 Inrichting**Breedte**

Minimale breedte van de aangelegde buffer: zoals ingetekend op plan.

Beplantingswijze

De bufferzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laagstammig en struikvormig streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten in transparante constructies zoals draadafsluitingen, met een maximale hoogte van 2.00 meter.

16.3.3 Beheer**Beplanting**

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

16.4 ZONE 4 – TUINZONE**16.4.1 Bestemming**

Groene ruimte horende bij het bedrijf en/of de bedrijfswoning.

De zone dient vrij te blijven van stapeling, gebouwen en parkeren. Ze dient tevens overwegend onverhard en vrij van bedrijfsactiviteiten te blijven.

Ze kan enkel functioneel aansluiten als groene ruimte bij het bedrijf en de bedrijfswoning, de kantoren en personeelsruimten.

16.4.2 Inrichting**Beplanting en verharding**

De integrale zone dient een groen karakter te krijgen.

Maximaal verhardingspercentage: 20%

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

16.5 ZONE 5: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING**16.5.1 Bestemming**

Zone bestemd voor de woning horende bij het bedrijf.

Behalve kantoor- of personeelsruimten en toonzaal kunnen geen bedrijfsactiviteiten naar deze zone uitbreiden.

16.2.2 Afsluitingen

Het uitsluiten van gesloten panelen heeft als bedoeling het open karakter van de site te bewaren daar waar geen buffer vereist is. Een open afsluiting sluit aan bij het agrarische karakter van de omgeving, en kan eventueel begroeid zijn met klimplanten.

16.3.2 Beplantingswijze

De buffer wordt aangelegd als een doorlopende groene rand.

De deskundige aanleg houdt in dat de inrichtingswijze dient afgestemd te zijn op het optimaal uitgroeien van de gebruikte soorten.

Onderstaande schema's geven de bedoelde combinatie van laagstammig en struikvormig groen weer.

Bij de inplanting van de bomen dient voldoende afstand gehouden te worden tot (toekomstige) de gebouwen.

**16.5.1 Bedrijfswoning:**

Er dient een functionele binding te blijven tussen woning en bedrijf. Behalve een woning kunnen kantoor- of personeelsruimten het volledige gebouw innemen.

Andere bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot zone 1.

16.5.2 Inrichting

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden binnen de zonegrenzen.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: 100 %, niet bebouwde gedeelten kunnen verhard worden of groen ingericht te worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 9,00 m
 - Kroonlijsthoogte 3,50 m
- Dakvorm: vrij

17. Deelplan 1/17 – Geerardyn Kris**17.1 ZONE 9 – ZONE VOOR TUINBOUWVERWANTE ACTIVITEITEN****17.1.1 Bestemming**

Zone bestemd voor tuinbouwverwante activiteiten, voor zover deze verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen. Er dient evenwel een duidelijke ruimtelijke relatie met de landbouw te blijven bestaan.

Maximaal 1/3 van de zone kan ingenomen worden voor kantoorruimte en verkoopsruimte. In deze verkoopsruimte kan enkel de verkoop van zelf gekweekte planten.

Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de toegestane tuinbouwactiviteit met beperkte verkoopsruimte.

17.1.2 Inrichting**Bedrijfsgebouwen**

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

Nieuwe gebouwen dienen opgetrokken te zijn met een donker gekleurd gevelmateriaal.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 6 m
 - Kroonlijsthoogte 4 m
- Dakvorm: vrij
- De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

Verhardingen

Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.

17.2 ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN, PARKEERRUIMTE EN OPSLAG**17.2.1 Bestemming**

Bestemd voor private toeritten, opslag en parkeerplaatsen.

Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks, en keerwanden met een maximale hoogte van 1,50 m.

In de deelzone met dubbele asterisk (**) zijn geen opslag en geen ondergrondse constructies toegelaten.

17.2.2 Inrichting**Verhardingen**

Maximaal verhardingspercentage: 80%

Zie ook algemene bepaling 0.2

Opslag

Opslag van materialen is, behalve in de deelzone met dubbele asterisk (**) toegelaten op maximaal 100 % van de oppervlakte van de zone en tot maximaal 3 m hoogte.

Publiciteit en logo's

Zie algemene bepaling 0.3

17.1.1. Bestemming

De huidige activiteit betreft hoofdzakelijk een kleinhandel voor tuinartikelen, met een eigen kweekruimte. Er kan enkel toegestaan worden dat het bedrijf een beperkte verkoopsruimte heeft in functie van eigen gekweekte producten. Dit wordt in het bestemmingsvoorschrift vastgelegd.

Het huidige niveau van hinder (zoals stof, geluid, verkeer en transport) wordt als maximum gehanteerd op deze locatie.

Wanneer een kandidaat-overnemer een duidelijk grotere ruimtebehoefte heeft dan de huidige schaal van het bedrijf, is dit eveneens een reden tot uitsluiting van deze site.

Het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit kan geen aanleiding zijn tot uitbreiding van het uitvoeringsplan.

Omtrent zonevreemde bedrijven

Algemene principes:
RD p. 32 Doel 4: aandacht voor zonevreemde bedrijven

Specifieke bedrijven

RD p. 66 Vlamertinge

RD p. 73 Zillebeke

RD p. 81 Voormezele

Afwegingskader

BD p. 10

17.1.2 Inrichting

De hoogte van de gebouwen volgt deze van de bestaande loodsen en de bebouwing in de omgeving.

Vanuit de vaststelling dat gebouwen minder opvallen in het landschap indien zij donker gekleurd zijn, door bijvoorbeeld beton met donkergrijze silexlaag of donkerbruine of -grijze baksteen als gevelmateriaal te gebruiken, wordt geëist om donkere gevelmaterialen te gebruiken. Ook voor de dakvlakken wordt het kleurgebruik geregeld in de voorschriften.

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

17.3 ZONE 3 – BUFFERZONE**17.3.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een aaneensluitende groene buffer, als ruimtelijke, visuele en milieuhygiënische scheiding met de omgeving.

De bedrijfsactiviteiten kunnen niet naar deze zones uitbreiden. De buffer kan niet doorbroken worden voor toeritten e.d.

17.3.2 Inrichting**Breedte**

Minimale breedte van de aangelegde buffer: zoals ingetekend op plan.

Beplantingswijze

De bufferzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laagstammig en struikvormig streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten in transparante constructies zoals draadafsluitingen, met een maximale hoogte van 2.00 meter.

17.3.3 Beheer**Beplanting**

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

17.4 ZONE 7 – ZONE VOOR KWEEKRUIMTE**17.4.1 Bestemming**

Open ruimte horende bij het bedrijf, die als een zone voor de tuinbouwactiviteiten van het bedrijf wordt ingezet.

De zone dient vrij te blijven van gebouwen. Ze dient tevens overwegend onverhard te blijven.

17.4.2 Inrichting**Beplanting en verharding**

De integrale zone dient een open en groen karakter te krijgen.
Maximaal verhardingspercentage: 25 %

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

17.2.2 Afsluitingen

Het uitsluiten van gesloten panelen heeft als bedoeling het open karakter van de site te bewaren daar waar geen buffer vereist is. Een open afsluiting sluit aan bij het agrarische karakter van de omgeving, en kan eventueel begroeid zijn met klimplanten.

17.3.2 Beplantingswijze

De buffer wordt aangelegd als een doorlopende groene rand.

De deskundige aanleg houdt in dat de inrichtingswijze dient afgestemd te zijn op het optimaal uitgroeien van de gebruikte soorten.

Onderstaande schema's geven de bedoelde combinatie van laagstammig en struikvormig groen weer.

Bij de inplanting van de bomen dient voldoende afstand gehouden te worden tot (toekomstige) de gebouwen.



17.5 SCHERMGROEN**17.5.1 Bestemming**

Ter plaatse van het symbool voor schermgroen dient een doorlopende aanplanting als visuele filter tegenover de naburige percelen gerealiseerd te worden.

17.5.2 Inrichting**Groenscherm**

Aan te planten als laagstammige bomenrij, struikvormig groen of brede haag, van een streekeigen soort.

Het groen dient een minimale hoogte van 2,00 m te kunnen bereiken, en daartoe de nodige groeiruimte te krijgen.

Afsluitingen

Het groen kan versterkt worden door een draadafsluiting.

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

17.5.3 Beheer**Beplanting**

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting teloor gaat dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

17.6 OVERDRUKZONE VOOR WATERLOOP**17.6.1 Bestemming**

Ter plaatse van deze overdrukzone dient het terreinprofiel aangepast te worden aan de waterloop.

17.6.2 Inrichting

Verhardingen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve sterk water- en groendoorlatende verstevigingen van het oppervlak. Stapeling is in deze zone uitgesloten.

Er dient een geleidelijk hellend terreinprofiel naar de beek toe aangelegd te worden, zonder keerwanden, en met ruimte voor het groenscherm en de bufferzone.

18. Deelplan 1/18 – Florawest**18.1 ZONE 9 – ZONE VOOR TUINBOUWVERWANTE ACTIVITEITEN****18.1.1 Bestemming**

Zone bestemd voor tuinbouwverwante activiteiten, voor zover deze verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Zijn eveneens als activiteiten in deze zone toegelaten: toonzaal, verkoopsruimte en voorzieningen gerelateerd aan de tuinbouw.

Er dient evenwel een duidelijke ruimtelijke relatie met de landbouw te blijven bestaan.

Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige tuinbouw en aanverwante handel.

Specifieke aanduiding

Ter plaatse van de aanduiding □ kunnen de gebouwen enkel gebruikt worden als kweekruimte of opslagruimte. De verkoopsruimte kan niet in deze gebouwen uitgebreid worden.

18.1.2 Inrichting**Bedrijfsgebouwen**

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte: 7,00 m
 - Kroonlijsthoogte: 4,00 m
- Dakvorm: vrij

Verhardingen

Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.

18.1.3 Beheer

Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige activiteiten.

18.2 ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN, PARKEERRUIMTE EN OPSLAG**18.2.1 Bestemming**

Bestemd voor private toeritten, opslag parkeerplaatsen en laad- en losplaatsen. Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks, en keerwanden met een maximale hoogte van 1,50 m.

In de deelzone met asterisk (*) zijn geen opslag, keerwanden en ondergrondse constructies toegelaten.

18.2.2 Inrichting**Verhardingen**

Maximaal verhardingspercentage: 100%

Zie ook algemene bepaling 0.2

Omtrent zonevreemde bedrijven

18.1.1. Bestemming

De huidige activiteit betreft een tuinbouwbedrijf met aanverwante handel. Het huidige niveau van hinder (zoals stof, geluid, verkeer en transport) wordt als maximum gehanteerd op deze locatie.

Wanneer een kandidaat-overnemer een duidelijk grotere ruimtebehoefte heeft dan de huidige schaal van het bedrijf, is dit eveneens een reden tot uitsluiting van deze site.

Het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit kan geen aanleiding zijn tot uitbreiding van het uitvoeringsplan.

Algemene principes:

RD p. 32 Doel 4: aandacht voor zonevreemde bedrijven

Specifieke bedrijven

RD p. 66 Vlamertinge

RD p. 73 Zillebeke

RD p. 81 Voormezele

Afwegingskader

BD p. 10

18.1.2 Inrichting

De hoogte van de gebouwen volgt deze van de bestaande loodsen en de bebouwing in de omgeving.

Vanuit de vaststelling dat gebouwen minder opvallen in het landschap indien zij donker gekleurd zijn, door bijvoorbeeld beton met donkergrijze silexlaag of donkerbruine of -grijze baksteen als gevelmateriaal te gebruiken, wordt geëist om donkere gevelmaterialen te gebruiken. Ook voor de dakvlakken wordt het kleurgebruik geregeld in de voorschriften.

Publiciteit en logo's

Zie algemene bepaling 0.3

Opslag

Opslag van goederen is in deze zone toegelaten op maximaal 100 % van de oppervlakte van de zone zonder asterisk, en tot maximaal 3 m hoogte.

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

Parkeren

Het parkeren in de zone 2 met asterisk(*) wordt beperkt tot de strook tussen zone 9 en de Zonnebeekseweg.

18.3 ZONE 7 – ZONE VOOR KWEEKRUIMTE**18.3.1 Bestemming**

Open ruimte horende bij het bedrijf, die hoofdzakelijk als een zone voor de tuinbouwactiviteiten van het bedrijf wordt ingezet.

De zone dient vrij te blijven van gebouwen. Ze dient tevens overwegend onverhard te blijven. Kleine constructies in functie van de tuinbouwactiviteiten, zoals watertanks, tijdelijke serres, edm zijn toegelaten, op voorwaarde dat zij geïntegreerd zijn in de globale aanleg.

18.3.2 Inrichting**Beplanting en verharding**

De integrale zone dient een open en groen karakter te krijgen.

Maximaal verhardingspercentage: 25 %

Maximale bezetting door voor kleine constructies: 25 %

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

18.4 ZONE 10: ZONE VOOR STAPELPLAATS**18.4.1 Bestemming en inrichting****In deze zone is geen kleinhandel toegelaten.**

Voor het overige volgt deze zone de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van zone 9.

18.2.2 Afsluitingen

Het uitsluiten van gesloten panelen heeft als bedoeling het open karakter van de site te bewaren daar waar geen buffer vereist is. Een open afsluiting sluit aan bij het agrarische karakter van de omgeving, en kan eventueel begroeid zijn met klimplanten.

18.3.2 Kweekruimte

In dit plan wordt geen buffer opgelegd, maar fungeert de kweekruimte als omsluiting van het bedrijf.

19. Deelplan 1/19 – Forrez Paul**19.1 ZONE 1 – ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID****19.1.1 Bestemming**

Zone bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover deze verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Maximaal 20 % van de zone kan ingenomen worden voor kantoorruimte en voorzieningen in functie van de ambachtelijke bedrijfsvoering.

Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige groothandel in banden en bandencentrale.

19.1.2 Inrichting**Bedrijfsgebouwen en woning**

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

Nieuwe gebouwen dienen opgetrokken te zijn met een donker gekleurd gevelmateriaal.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 7 m
 - Kroonlijsthoogte 4 m
- Dakvorm: vrij
- De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

In de deelzone met asterisk dienen nieuwe gebouwen een architecturale meerwaarde te hebben, en een verbetering te betekenen van het zicht vanaf de Vijverbeek.

Verhardingen

Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.

19.2 ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN, PARKEERRUIMTE EN OPSLAG**19.2.1 Bestemming**

Bestemd voor private toeritten, opslag en parkeerplaatsen.

Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks, en keerwanden met een maximale hoogte van 1,50 m.

In de deelzones met asterisk (*) is geen opslag toegelaten.

19.2.2 Inrichting**Verhardingen**

Maximaal verhardingspercentage per bedrijf: 80%

Zie ook algemene bepaling 0.2

Opslag

Opslag van materialen is, behalve in de deelzone met asterisk (*) toegelaten op maximaal 100 % van de oppervlakte van de zone en tot maximaal 3 m hoogte.

Publiciteit en logo's

Zie algemene bepaling 0.3

19.1.1. Bestemming

De huidige activiteit betreft een groothandel in banden en bandencentrale. Het huidige niveau van hinder (zoals stof, geluid, verkeer en transport) wordt als maximum gehanteerd op deze locatie.

Wanneer een kandidaat-overnemer een duidelijk grotere ruimtebehoefte heeft dan de huidige schaal van het bedrijf, is dit eveneens een reden tot uitsluiting van deze site.

Het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit kan geen aanleiding zijn tot uitbreiding van het uitvoeringsplan.

Omtrent zonevreemde bedrijven

Algemene principes:

RD p. 32 Doel 4: aandacht voor zonevreemde bedrijven

Specifieke bedrijven

RD p. 66 Vlamertinge

RD p. 73 Zillebeke

RD p. 81 Voormezele

Afwegingskader

BD p. 10

19.1.2 Inrichting

De hoogte van de gebouwen volgt deze van de bestaande loodsen en de bebouwing in de omgeving.

Vanuit de vaststelling dat gebouwen minder opvallen in het landschap indien zij donker gekleurd zijn, door bijvoorbeeld beton met donkergrijze silexlaag of donkerbruine of -grijze baksteen als gevelmateriaal te gebruiken, wordt geëist om donkere gevelmaterialen te gebruiken. Ook voor de dakvlakken wordt het kleurgebruik geregeld in de voorschriften.

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

19.3 ZONE 3 – BUFFERZONE**19.3.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een aaneensluitende groene buffer, als ruimtelijke, visuele en milieuhygiënische scheiding met de omgeving.

De bedrijfsactiviteiten kunnen niet naar deze zones uitbreiden. De buffer kan niet doorbroken worden voor toeritten e.d.

19.3.2 Inrichting**Breedte**

Minimale breedte van de aangelegde buffer: zoals ingetekend op plan.

Beplantingswijze

De bufferzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laagstammig en struikvormig streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten in transparante constructies zoals draadafsluitingen, met een maximale hoogte van 2.00 meter.

19.3.3 Beheer**Beplanting**

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Aanvraag stedenbouwkundige vergunning

Zie ook algemene bepalingen 0.5 en 0.6.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

19.4 ZONE 4 – TUINZONE**19.4.1 Bestemming**

Groene ruimte horende bij het bedrijf en/of de bedrijfswoning.

De zone dient vrij te blijven van stapeling, gebouwen en parkeren. Ze dient tevens overwegend onverhard en vrij van bedrijfsactiviteiten te blijven.

Ze kan enkel functioneel aansluiten als groene ruimte bij het bedrijf en de bedrijfswoning, de kantoren en personeelsruimten.

19.4.2 Inrichting**Beplanting en verharding**

De integrale zone dient een groen karakter te krijgen.

Maximaal verhardingspercentage: 20%

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

19.2.2 Afsluitingen

Het uitsluiten van gesloten panelen heeft als bedoeling het open karakter van de site te bewaren daar waar geen buffer vereist is. Een open afsluiting sluit aan bij het agrarische karakter van de omgeving, en kan eventueel begroeid zijn met klimplanten.

19.3.2 Beplantingswijze

De buffer wordt aangelegd als een doorlopende groene rand.

De deskundige aanleg houdt in dat de inrichtingswijze dient afgestemd te zijn op het optimaal uitgroeien van de gebruikte soorten.

Onderstaande schema's geven de bedoelde combinatie van laagstammig en struikvormig groen weer.

Bij de inplanting van de bomen dient voldoende afstand gehouden te worden tot (toekomstige) de gebouwen.



19.5 ZONE 5: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING**19.5.1 Bestemming**

Zone bestemd voor de woning horende bij het bedrijf.

Behalve kantoor- of personeelsruimten en toonzaal kunnen geen bedrijfsactiviteiten naar deze zone uitbreiden.

19.5.2 Inrichting

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden binnen de zonegrenzen.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: 100 %, niet bebouwde gedeelten kunnen verhard worden of groen ingericht te worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 9,00 m
 - Kroonlijsthoogte 3,50 m
- Dakvorm: vrij

19.6 SCHERMGROEN**19.6.1 Bestemming**

Ter plaatse van het symbool voor schermgroen dient een doorlopende aanplanting als visuele filter tegenover de naburige percelen gerealiseerd te worden.

19.6.2 Inrichting**Groenscherm**

Aan te planten als laagstammige bomenrij, struikvormig groen of brede haag, van een streekeigen soort.

Het groen dient een minimale hoogte van 2,00 m te kunnen bereiken, en daartoe de nodige groeiruimte te krijgen.

Afsluitingen

Het groen kan versterkt worden door een draadafsluiting.

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

19.6.3 Beheer**Beplanting**

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

19.5.1 Bedrijfswoning:

Er dient een functionele binding te blijven tussen woning en bedrijf. Behalve een woning kunnen kantoor- of personeelsruimten het volledige gebouw innemen.

Andere bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot zone 1.