7 Verordenende voorschriften en plan

figuur 11: Inrichtingsmogelijkheden

figuur 12: Verordenend plan

7.1 Zone voor bedrijvigheid

1. Deze zone is bestemd voor de uitbreiding van bestaande bedrijven gelegen in of onmiddellijk palend aan de zone.
2. Het noordelijke deel van de uitbreidingszone is bestemd voor de uitbreiding van het bedrijf gelegen in het noordelijk deel van het plangebied.
3. Het zuidelijke deel van de uitbreidingszone is bestemd voor de uitbreiding van het bedrijf gelegen in het zuidelijk deel van het plangebied.
4. Alle activiteiten die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden zijn toegelaten. De ruimtelijke draagkracht is afhankelijk van de verkeersdruk, lawaai, geur, stof en andere zwaar-milieubelastende factoren.
5. De zone is bestemd voor de productiegerichte activiteiten, wegenis, opritten en bedieningswegen, parking, kantoren, stapelplaatsen in open lucht, werkplaatsen in open lucht, expositieruimte, en groenaanleg.
6. De parkeerplaatsen moeten minimaal 1 boom bevatten per 8 parkeerplaatsen.
7. Ten aanzien van zone 2 en zone 3 dient een bouwvrije afstand van 3 m te worden gerespecteerd. Ten aanzien van de openbare weg dient een bouwvrije afstand van 10 m te worden gerespecteerd.
8. De maximale bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen op minder dan 100 m van de openbare weg bedraagt: 9 m; op meer dan 100 m van de openbare weg: 12 m. Bestaande bebouwing dat afwijkt van de maximale bouwhoogtebepalingen kan behouden blijven en kan mits motivatie herbouwd worden met dezelfde graad van afwijking ten opzichte van de bouwhoogtebepalingen.
9. Puntelementen zoals silo's, portaalkranen of andere technische installaties mogen de maximale bouwhoogte overschrijden.
10. Het is niet toegelaten productiegerichte activiteiten te voorzien op minder dan 50 m van de as van de Desselgemse Steenweg.
11. Maximaal één bedrijfswoning per bedrijf is toegelaten, voor zover deze woning voorzien wordt op minder dan 50m van de as van voorliggende weg.
12. De bebouwing in de Desselgemse Steenweg moet inzake architecturaal voorkomen verenigbaar zijn met de woonomgeving.
13. Het bouwvolume, de dakvorm, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten zorgen voor een optimale integratie van alle bedrijfsgebouwen in hun omgeving.

14. De maximale stapelhoogte in open lucht op minder dan 100 m van de openbare weg bedraagt: 4 m; op meer dan 100 m van de openbare weg: 6 m.

15. Draadafsluitingen zijn toegelaten. Waar de zone paalt aan een perceel dat bestemd is voor wonen, wordt de hoogte van de afsluitingen beperkt tot 2 m. Op andere plaatsen is de keuze van de afsluitingen vrij, voor zover voldaan is een de bepalingen van de voorschriften voor de zone s met nabestemming, de zone voor groenscherm en de zone voor een groene trage verbinding.

16. De bedrijven zijn verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte. De bedrijven kunnen wel gedeeld gebruik maken van parkeervoorzieningen op privaat terrein.

17. Elke bouwheer is verplicht op eigen terrein de nodige - al dan niet ondergrondse - maatregelen te treffen, in functie van het waterbergend vermogen van het terrein. De gemeentelijke en gewestelijke verordeningen inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen en buffervoorzieningen is een minimum norm. Daarenboven moeten op eigen terrein maatregelen getroffen worden om de recente wateroverlast op te lossen. Deze maatregelen kunnen voorzien worden in de zone voor bedrijvigheid, maar ook in de zone voor groenscherm of in de zone voor groene trage verbinding.

18. Hulpdiensten moeten het uiterste zuidelijk deel van het plangebied ten allen tijde kunnen bereiken.

19. Bij elke bouwaanvraag dient een globaal inrichtingsplan gevoegd te worden voor het gehele plangebied. Het globaal inrichtingsplan moet de goedkeuring dragen van beide betrokken bedrijven. De fasering van de uitvoering dient op het inrichtingsplan te worden aangegeven. De beoordeling van de groenschermen en de groene trage verbinding gebeurt op basis van het globaal inrichtingsplan, gevoegd bij de bouwaanvraag.

7.2 Zone met nabestemming

20. Binnen deze zone dient een groenscherm te worden aangelegd volgens de voorschriften van 7.3. 'Zone voor groenscherm', tenzij de 'Zone voor groenscherm' zoals is aangegeven op het verordenend plan (figuur 12) volledig gerealiseerd is.
21. Na volledige realisatie van de 'Zone voor groenscherm', zoals aangegeven op het verordenend plan (figuur 12) en volgens de voorschriften hierna onder 7.3. 'Zone voor groenscherm', zijn de voorschriften van 7.1. 'Zone voor bedrijvigheid' van toepassing op deze zone met nabestemming.

7.3 Zone voor groenscherm

22. Binnen deze zone dient een groenscherm te worden aangelegd zoals beschreven op figuur 11 'Inrichtingsmogelijkheden - typologieën voor groenschermen'.
23. De zone moet volledig aangeplant worden met streekeigen groen.
24. De aan te leggen groenschermen moeten zorgen voor een optimale integratie van de bedrijfsgebouwen in hun omgeving.

25. De groenschermen moeten gerealiseerd worden met een menging van hoog- en laagstam streekeigen groen.
26. Draadafsluitingen, stenen muren of houten muren binnen de zone voor groenscherm zijn niet toegelaten.
27. Binnen de zone voor groenscherm kunnen maatregelen genomen worden om het waterbergend vermogen van het terrein op te vangen.
28. Het groenscherm moet aangelegd worden in het plantseizoen volgend op het jaar waarin de 1ste stedenbouwkundige vergunning wordt toegekend.

7.4 Zone voor groene trage verbinding

29. Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groene trage verbinding. Deze verbinding kan openbaar of privaat zijn.
30. De aslijn geeft schematisch het tracé van de verbinding aan. De juiste ligging wordt bepaald in een gedetailleerd inrichtingsplan met een maximale afwijking van 15 m.
31. De verbinding moet minimaal 5 m breed zijn.
32. De verbinding moet vertrekken vanuit de Desselgemknokstraat en moet aansluiting geven op het bos ten zuiden van het plangebied.
33. Draadafsluitingen mogen enkel voorzien worden binnen deze zone, indien de zone aan beide zijden grenst aan een zone voor bedrijvigheid. Afsluitingen in hout of stenen muren zijn niet toegelaten.
34. De groene trage verbinding moet aangelegd worden in het plantseizoen volgend op het jaar waarin de 1ste stedenbouwkundige vergunning wordt toegekend.
35. De materiële aanleg van de groene trage verbinding moet zodanig zijn dat:
    - de ecologische rol van de trage verbinding gewaarborgd is;
    - veilig wandel en fietsverkeer mogelijk is vanuit de Desselgemknokstraat tot aan het bos gelegen ten zuiden van het plangebied;
    - maximaal 10% van de oppervlakte bestaat uit niet-waterdoorlatende verharding;
    - de zone moet volledig aangeplant worden met streekeigen groen. Per 100m² moet minimum 1 hoog- of laagstam boom aangeplant worden;
    - wateropvang mogelijk is.