

2 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

2.1 Algemene voorschriften

2.1.1 Terreinbeheer

Het terreinbeheer gebeurt door de wvi, dienstverlenende vereniging. De bepalingen van onderhavig inrichtingsplan zullen door de terreinbeheerder opgenomen worden in de verkoopvoorwaarden en zullen mede door hem bewaakt worden.

2.1.2 Publiciteitspanelen

De publiciteitspanelen, al of niet verlicht, maken het voorwerp uit van een afzonderlijke toelating waarvoor de aanvraag dient gericht tot de verantwoordelijke besturen.

De publiciteitspanelen kunnen onder geen beding op het dak geplaatst worden.

Ze kunnen enkel tegen de gevel voorzien worden.

De publiciteit/reclamepanelen kunnen tevens niet in de groenzones aangebracht worden.

2.1.3 Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding

De plaatselijke brandweerautoriteiten dienen geraadpleegd en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten geëerbiedigd worden.

2.1.4 Nutsgebouwen

Bepaalde constructies voor openbare nutsvoorzieningen mogen in de bouwvrije stroken ingeplant worden. De plaats wordt door de terreinbeheerder aangewezen.

2.1.5 Ontwerpschets

De vestiging van een bedrijf op het bedrijventerrein en de verkoop van een perceel, kunnen door de wvi steeds afhankelijk gesteld worden van het voorleggen door de koper van een ontwerpschets met aanduiding van de voorgenomen bebouwing en terreininrichting.

2.1.6 Bouwvergunning

Vooraleer de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning langs de stad Diksmuide in te dienen, dient de koper de bouwplannen aan de wvi voor te leggen. Dit laatste dient te gebeuren vanuit de zorg van de wvi om een kwalitatieve, harmonische en duurzame ruimtelijke architecturale kwaliteitsvolle invulling van het bedrijventerrein te bekomen. De koper dient rekening te houden met de opmerkingen, suggesties en eisen die door de wvi worden geformuleerd.

Voor de goede orde wordt duidelijk gesteld dat de goedkeuring vanwege de wvi geen garantie inhoudt dat een vergunning vanwege de bevoegde stedenbouwkundige instanties zal bekomen worden.

2.1.7 Afsluitingen

Iedere esthetische verantwoorde afsluiting is toegelaten.

2.2 Bestemming (zone 2 op het plan)

2.2.1 Aard van het terrein

De gronden zijn bestemd voor de vestiging van industriële bedrijven van regionaal belang en dienstverlenende bedrijven die hun diensten leveren aan de op de RO-Zone gevestigde bedrijven. De realisatie van het terrein gebeurt door een instelling met openbaar karakter.

De minimale kavelgrootte bedraagt 5000 m². Uitzonderingen op de minimum oppervlakteregel kunnen worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- milieubelastende industrie
- sterk verkeersgenererende bedrijven
- toegelaten dienstverlenende bedrijven

De totaliteit van de voor deze uitzondering ingenomen oppervlakte mag niet meer bedragen dan één vijfde van de totale door bedrijfskavels ingenomen oppervlakte.

2.2.2 Aard van de toegelaten bedrijfsactiviteiten

De toegelaten bedrijfsactiviteiten zijn:

- Bedrijven die omwille van hun schaal, aard van hinderlijkheid van bedrijfsactiviteit, frequentie van aan- of afvoer van producten of bepaalde vormen van hinderlijkheid niet verenigbaar zijn met de woonomgeving;
- Bedrijven met een omvangrijke benodigde bedrijfsoppervlakte (> 5.000m²) of van een omvang die niet in een lokale/ambachtelijke zone thuishoren;
- Groothandel is toegelaten mits de verkoop ter plaatse in het gebouw duidelijk ondergeschikt is aan de opslag van goederen.

De niet toegelaten bedrijfsactiviteiten zijn:

- Lokaal verzorgende bedrijven, zijnde bedrijven van beperkte omvang, met een louter functionele relatie tot de kern en een lokale, beperkte reikwijdte, dienen op een lokaal bedrijventerrein ingeplant te worden;
- Er zijn geen bedrijven toegelaten die alleen en uitsluitend gericht zijn op detailhandel, uitgezonderd de uitbating van een autogarage .
De detailhandel is enkel toegelaten als ondergeschikte functie en als blijvend onderdeel van het bedrijf (gekoppeld aan productie of herstelling).

2.2.3 Aard van de toegelaten bebouwing

Naast de constructies voor de exploitatie van hun economische activiteiten kunnen de bedrijven tevens constructies en gebouwen oprichten voor hun:

- bureel- en kantooractiviteiten;
- sociale uitrusting, eetzaal, labo, verzorgingslokalen, EHBO, e.d.;
- parkeerplaatsen, dienstwegen en niet-overdekte stapelruimten;
- huisvesting voor bedrijfsleider of bewakingspersoneel;
- verkoopsruimte is enkel toegelaten als ondergeschikte functie en als blijvend onderdeel van het bedrijf (gekoppeld aan productie of herstelling).

2.3 Inrichting

2.3.1 Bufferzones

2.3.1.1 Bufferzone 1: Grens met de Kaaskerkestraat

De bufferstrook langs de Kaaskerkestraat is die zone tussen 13m en 24m vanuit de as van de wegenis. De bufferzone wordt ingevuld door een langs/buffergracht, een groenzone en een ventweg. Het beheer van de gracht wordt volledig door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap - Afdeling Wegen West-Vlaanderen - District 314 – Diksmuide (AWV) verzorgd. De zone van 13m uit de as van de Kaaskerkestraat wordt trouwens eigendom van AWV.

Naast de gracht wordt een groenstrook voorzien.

Palend aan deze strook wordt een ventweg van circa 3m breedte, uitsluitend bestemd voor personenwagens, door de wvi aangelegd.

Naast deze wegenis wordt een groenbuffer van circa 2m breedte vastgelegd. Deze grens wordt tevens de nieuwe rooilijn, met name 24m uit de as van de weg.

Alle groenzones in deze zone worden door de wvi aangelegd en onderhouden.

De invulling van de groenaanleg wordt bepaald door een keuze van beplanting en inrichting derwijze dat het bedrijventerrein een optimale inpassing in het landschap krijgt. Daartoe is door de wvi – Cel Milieu & Natuur een inrichtings- en beplantingsplan opgesteld.

Er wordt tevens de nodige aandacht besteed aan lokale en inheemse flora.

2.3.1.2 Bufferzone 2: Grens met de Oudekapellestraat

Langs de Oudekapellestraat wordt enerzijds een bufferzone van circa 23 m breedte (zuidelijke zijde) en circa 43m breedte (noordelijke zijde) anderzijds aangelegd.

De zone van circa 23 m breed bestaat uit een nat bufferbekken en een onderhoudszone van 5m. De oevers worden versterkt door riettegels, de aanplanting wordt door riet verzorgd.

De zone van circa 43 m breed bestaat uit hetzelfde bufferbekken en openbare wegenis.

In deze bufferzone is tevens de aanleg van rioleringen en nutsleidingen voorzien.

Het omvangrijke wachtbekken fungeert als opvang voor het hemelwater en als voorraad voor bluswater. Omwille van de toegankelijkheid voor het onderhoud van het bekken wordt aan de zuidkant van de gracht een onderhoudsstrook van 5m over een lengte van circa 100 m voorzien. Het bekken en de onderhoudszone zullen samen met de wegenis aan het Stad Diksmuide overgedragen worden. Het beheer en het onderhoud van het bekken valt evenwel onder de verantwoordelijkheid van het bestuur Polder Noordwatering Veurne.

2.3.1.3 Bufferzone 3: Grens met de landbouwzone (zone 4 & 6 op het plan)

Bij de realisatie van het regionaal bedrijventerrein wordt op de grens van het bedrijventerrein ten overstaan van de landbouwzone een bufferzone van 10m voorzien.

Alle groenzones in deze zone worden door de wvi aangelegd en onderhouden.

De invulling van de groenaanleg wordt bepaald door een keuze van beplanting en inrichting derwijze dat het bedrijventerrein een optimale inpassing in het landschap krijgt.

Daartoe is door de wvi – Cel Milieu & Natuur een inrichtings- en beplantingsplan opgesteld.

Er wordt tevens de nodige aandacht besteed aan lokale en inheemse flora.

In deze zone kan verharding aangebracht worden enkel en alleen i.f.v. de ontsluiting van de aanpalende hofstede.

2.3.1.4 Bufferzone 4: Grens met Spoorlijn De Panne-Gent (zone 4 & 5 op het plan)

Op de grens tussen het regionaal bedrijventerrein en de Spoorweg De Panne-Gent wordt een bufferzone van 5 m voorzien. Deze zone wordt door de wvi aangeplant.

De invulling van de groenaanleg wordt bepaald door een keuze van beplanting en inrichting derwijze dat het bedrijventerrein een optimale inpassing in het landschap krijgt. Daartoe is door de wvi – Cel Milieu & Natuur een inrichtings- en beplantingsplan opgesteld.

Er wordt tevens de nodige aandacht besteed aan lokale en inheemse flora.

In deze zone kan een drainage aangelegd worden.

2.3.1.5 Achteruitbouwstrook (zone 3 op het plan)

Geen bebouwing toegelaten in deze zone; enkel verharding i.f.v. de ontsluiting van het perceel wordt toegelaten.

2.3.2 Wegentracé (zone 1 op het plan)

Het wegentracé is aangegeven op het inrichtingsplan. Het tracé is de resultante van de evaluaties vanuit diverse invalshoeken omtrent de optimale inrichting van het bedrijventerrein. De rooilijn zal definitief vastgelegd worden bij de goedkeuring van de infrastructuurenbundel. De ontsluiting op het plan ingetekend aan de Kaaskerkestraat (N-W) is enkel voor het aanpalende landbouwbedrijf.

2.3.2.1 Hoofdweg

De breedte van het openbaar domein voor de hoofdweg bedraagt 14m. In deze zone zorgt de wvi ook voor de nodige aanplanting, rekening houdend met de ligging van riolering en nutsleidingen in de ondergrond. Daartoe is tevens door de wvi – Cel Milieu & Natuur een inrichtings- en beplantingsplan opgesteld. Het onderhoud wordt door de wvi verzorgd.

2.3.2.2 Ventweg

Op de site wordt tevens een ventweg aangelegd. De weg heeft een breedte van circa 3m. De breedte van het openbaar domein voor de ventweg bedraagt 11m. Ze doet uitsluitend dienst voor personenwagens. Onder geen enkel beding kan deze weg als in- of uitrit voor vrachtverkeer gebruikt worden. De wegenis laat enkel een éénrichtingsverkeer toe. Voor de groenaanleg langsheen de ventweg zullen dezelfde principes als voor de groenzones van de hoofdweg gevolgd worden.

2.3.2.3 Verbinding ventweg – hoofdweg

Voor deze weg gelden dezelfde principes als hierboven beschreven. De breedte van het openbaar domein is daarentegen circa 10,5m in plaats van 11m.

2.3.3 Opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen:

Voor de gehele site mag er geen opslag van goederen in de bouwvrije stroken gebeuren en dient de opslag maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden.

De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts toegelaten onder volgende voorwaarden:

- De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Het bedrijf zal daartoe preventief de passende maatregelen nemen, de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving;
- Opslag van afvalstoffen, grondstoffen of afgewerkte producten is niet toegelaten op de groenzones;
- De maximale hoogte voor het stapelen van producten, grondstoffen en goederen is 6m.

Voor de percelen langsheen de Kaaskerkestraat en voor de percelen palend aan de bufferstrook langsheen de Oudekapellestraat mogen de goederen, in de andere zones dan de bouwvrije stroken, buiten het gebouw gestapeld worden mits deze niet vanuit het openbaar domein zichtbaar zijn. De bedrijven worden met andere woorden verplicht het stapelen onder of achter een esthetische verzorgde afscherming te plaatsen.

2.3.4 Verplichte groenzones binnen de private perceelsgrenzen

Voor de bedrijven die zich vestigen aan de hoofdweg en aan de ventweg langsheen de Kaaskerkestraat zal de zone in de eerste 3m vanaf de rooilijn met groen voorzien worden. Deze richtlijn is niet van toepassing voor de zone langsheen de verbindingsweg van de ventweg naar de hoofdweg.

De door de terreinbeheerder gestipuleerde verkoopsvoorwaarden zullen een lijst bevatten met mogelijke keuzes van groenvoorziening.

Het groen dient in elk geval een geïntegreerd deel uit te maken met de door de wvi aangelegde groen elementen. Een groenplan dient samen met de bouwaanvraag ingediend te worden.

In elk geval wordt in deze zone geen verharding toegelaten.

2.3.5 Parkeerplaatsen

Op de bedrijfskavel dient per driehonderd vierkante meter overbouwde oppervlakte minstens één parkeerplaats aangelegd te worden, met een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen per bedrijf. In functie van de behoeften, op basis van de bedrijfsactiviteiten, dienen voldoende bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden.

2.3.6 In- en uitritten

De aanleg van de in- en uitritten, binnen de grenzen van het openbaar domein, dient na voorafgaandelijk schriftelijke goedkeuring door de gemeente te geschieden.

Er is slechts één toegang per kavel toegestaan. Voor de kavels gelegen tussen de ventweg en de hoofdweg is een toegang aan beide wegen toegelaten.

Aan de ventweg (uitsluitend voor personenverkeer) langsheen de Kaaskerkestraat is de breedte van een inrit beperkt tot 5m.

Aan de hoofdweg is de breedte van een inrit beperkt tot 10m.

Aan de verbindingsweg van de hoofdweg naar de ventweg kan voor het personenverkeer voor de linker- en rechterkavel een tweede in- en uitrit met een maximale breedte van 5m voorzien worden.

2.4 Bebouwing

2.4.1 Bezettingscoëfficiënt

Minstens 50% van de in het bedrijfsperceel bebouwbare terreinoppervlakte (totale oppervlakte verminderd met de bouwvrije stroken) moet ingenomen worden door de onder punten 2.2.2. en 2.2.3. hiervoor vermelde toegelaten constructies.

2.4.2 Algemeen: Vorm, voorkomen en inplanting der bedrijfs- en andere gebouwen

Het architecturale voorkomen van alle gebouwen mag niet hinderend zijn voor de omgeving. Onesthetische constructies (waaronder met felle kleuren) en volledig koepelvormige platenconstructies zijn niet toegelaten.

Gelet op de opgelegde minimale bezettingscoëfficiënt die door de terreinbeheerder wordt bewaakt, is koppelbouw, het bouwen in meerdere lagen en ondergrondse constructies toegelaten. Er is geen beperking van bouwhoogte vastgelegd. Aldus wordt efficiënt ruimtegebruik gestimuleerd. Steeds dient echter rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

2.4.3 Vorm en voorkomen voor bedrijven die zich inplanten met zichtlocatie op de Kaaskerkestraat

De voorgevel van het bedrijfsgebouw dient naar de Kaaskerkestraat gericht te zijn. De invulling kan bestaan uit een ontvangstruimte, burelen, kantoren, parkingzone voor cliënteel, enz. Er wordt tevens geopteerd om de bedrijven niet achter een dicht groenscherm weg te stoppen. De ondernemingen op deze zichtlocatie zijn verplicht een bouwconstructie te realiseren met een hoogwaardige kwaliteit en een verantwoorde landschappelijke inkleding. Zo is bijvoorbeeld de aanleg van een kale parkeerzone in asphalt of beton niet toegelaten. Het bouwdoossier dient betreffende de groenaanleg en de bouwconstructie de nodige informatie en visuele toelichtingen te verschaffen.

2.4.4 Vorm en voorkomen voor bedrijven die zich inplanten met zichtlocatie op de Oudekapellestraat

Langsheen de zijkavelgrens gericht naar de Oudekapellestraat dient met een groenscherm ingekleed te zijn. Het groenelement dient tevens op een verzorgde en geïntegreerde manier met de bufferzone te gebeuren.

2.5 Inplanting

De inplanting der gebouwen is vrij mits behoud van een bouwvrije strook van:

- tenminste 10 m uit de rooilijn van de hoofdweg en de ventweg gelegen langsheen de Kaaskerkestraat;
- tenminste 5m uit de rooilijn van de ventweg, uitsluitend voor dat gedeelte dat de verbinding met de hoofdweg verzorgt;
- tenminste 3,5 m uit de perceelsgrenzen palend aan een bufferzone of onderhoudszone;
- tenminste 5 m uit de overige perceelsgrenzen, uitgezonderd het een koppelbouwconstructie betreft.

2.6 Huisvesting

2.6.1 Principe

Enkel de huisvesting van de bedrijfsleider of het bewakingspersoneel is toegelaten en dit op voorwaarde dat aangetoond wordt dat deze huisvesting noodzakelijk is voor de goede werking en de veiligheid van het bedrijf. Deze huisvesting dient te geschieden in een ruimte die een geïntegreerd geheel met het bedrijfsgebouw moet uitmaken.

2.6.2 Inplanting

De grondinname voor de huisvesting mag maximaal 150 m² bedragen. De totale bruto vloeroppervlakte voor huisvesting mag maximaal 200 m² bedragen en mag nooit meer bedragen dan 1/4 van de totaal bebouwde oppervlakte.