

Bijgaand bij het besluit van de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 2.1. 'Bedrijf VDMB' (Avelgem)

Goedkeruingsbeslissing met ref.: 7/DRUM/2006-333/BD, Brugge, 21 december 2006

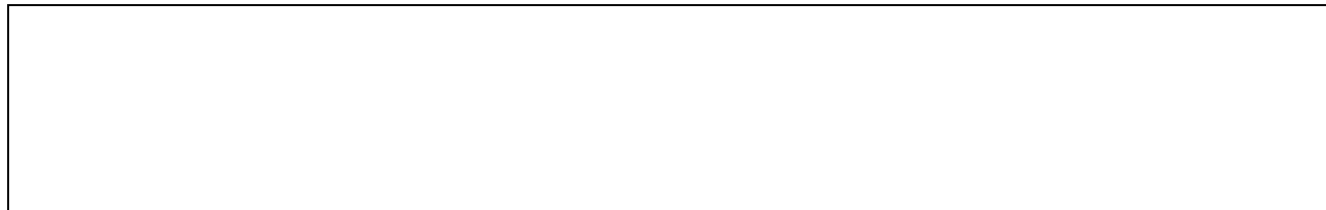
De provinciegriffier,  
(get.) Hilaire ost

De gouverneur-voorzitter,  
(get.) Paul Breyne

Voor eensluidend afschrift,  
Namens de provinciegriffier

Stephaan Barbery  
Sectiehoofd Ruimtelijke Planning  
Dienst ruimtelijk planning en mobiliteit

Gemeente Avelgem  
**Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 2.1. 'Bedrijf VDMB'**



december 2006, **besluit**

## Colofon

### Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal  
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk  
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03  
stedenbouw@leiedal.be

### Opdrachtgever:

Gemeente Avelgem

### Ontwerper – ruimtelijk planner :

Ir. arch. Steven Hoornaert (G.G.S. stedenbouw & RO)

### De Burgemeester - schepen ruimtelijke ordening

Dhr. Lieven Vantieghem

### De Gemeentesecretaris

Dhr. David Claus

## Formele procedure

- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 9 februari 2006
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van :27 maart 2006
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan : 1 mei 2006 t.e.m. 29 juni 2006
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) : 4 september 2006
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van : 23 oktober 2006
- Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan : 21 december 2006

# Inhoudsopgave

	9	Op te heffen voorschriften.....	20
	10	Bijlage 1 : gedeeltelijk positief planologisch attest.....	20
Inhoudsopgave .....			3
1		Inleiding .....	4
2		Weergave feitelijke toestand .....	6
3		Weergave juridische toestand.....	6
4		Afweging - relatie met gemeentelijk ruimtelijk structuurplan .....	10
5		Watertoets .....	12
6		Vertaling naar verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften .....	13
7		Verordenend grafisch plan .....	15
8		Verordenende stedenbouwkundige voorschriften .....	17
8.1		Artikel 1 : Zone voor kleine bedrijvigheid .....	17
8.1.1		Bestemmingsvoorschriften .....	17
8.1.2		Inrichtingsvoorschriften .....	17
8.2		Artikel 2 : Zone voor laden en lossen.....	18
8.3		Artikel 3 : Zone voor tuin.....	18
8.4		Artikel 4 : Zone voor groenscherm .....	18
8.5		Artikel 5 : Zone voor beek.....	19

# 1 Inleiding

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Avelgem nr. 2.1. 'Bedrijf VDMB' betreft een RUP voor een zonevreemd bedrijf, gelegen langs de Kruisstraat in Kerkhove, deelgemeente van Avelgem.

Het bedrijf VDMB heeft op 4 februari 2005 een aanvraag van een planologisch attest ingediend bij de gewestelijk planologisch ambtenaar.

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Avelgem heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft het advies ingewonnen van de bevoegde instellingen en administraties, alsook van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 14/03/2005 tot 12/04/2005.

Op 8 augustus 2005 heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Avelgem een gedeeltelijk positief planologisch attest afgeleverd (zie bijlage 1).

Dit RUP legt de inhoudelijke bepalingen van dit gedeeltelijk positief planologisch attest verordenend vast in een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften.

→ *figuur: Situering bedrijf VDMB te Kerkhove (Avelgem)*

→ figuur: *Situering bedrijf VDMB te Kerkhove  
(Avelgem)*

## 2 Weergave feitelijke toestand

De feitelijke toestand wordt hierna weergegeven a.h.v. volgende figuren :

→ *figuur: Feitelijke toestand - luchtfoto*

→ *figuur: Feitelijke toestand - bebouwing en percelen*

### **Coördinaten & basisgegevens :**

VDMB bvba

VANDEMEULEBROUCKE Stefaan / Wim

Kruisstraat nr. 13 b

BE-8581 Kerkhove (Avelgem)

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Kruisstraat 13b en met als kadastrale omschrijving Gemeente Avelgem, deelgemeente Kerkhove afdeling 3 sectie A nummer(s) 294C, 294D, 294E en 294F.

### **Activiteiten:**

Het betreft een ambachtelijk bedrijf (loodgieter + elektriciën): leveren en plaatsen van zink en koper + dakdichting – sanitair en centrale verwarming – koel- en klimatiseringsinstallaties – elektriciteit – metalen constructies – onderhouds- en herstelwerken

### **Bouwvergunningen: bureel + woning nr. 13b**

- 28/12/1992 : Bouwen van toonzaal bij bedrijfsgebouw (als uitbreiding van bestaand bedrijf met toonzaal en bureel)
- 21/2/1995 : Wijziging van gebruik van toonzaal tot toonzaal met conciërgewoning bij bedrijfsruimte
- 5/3/2001 : Wijziging van de voorgevel van bestaande woning / toonzaal

### **Functiewijziging: magazijn + werkplaats nr. 13b**

- Gebouwen van voor 29 maart 1962 en voor de goedkeuring van het gewestplan (4 november 1977) worden beschouwd als zijnde vergund
- Vergunning van 26/2/1992: Functiewijziging van landbouwloods naar bedrijfsruimte sinds 1/5/1985

### **Functiewijziging: bijgebouwen als magazijn/berging nr. 15**

- Gebouwen van voor 29 maart 1962 en voor de goedkeuring van het gewestplan (4 november 1977) worden beschouwd als zijnde vergund
- Functiewijziging van landbouwbestemming naar bedrijfsruimte als magazijn/berging sinds 1/5/1985

### **Milieuvergunningen:**

- 26/02/1992 : Exploiteren van een inrichting van klasse 3: loodgieter-sanitair-cv

## 3 Weergave juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven a.h.v. volgende figuren :

→ *figuur: Juridische toestand - gewestplan*

Volgens het gewestplan van het arrondissement Kortrijk, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 4 november 1977, is het plangebied deels gelegen in agrarisch gebied, deels in natuurgebied.

→ figuur: *Feitelijke toestand - bebouwing en percelen*

→ *figuur: Feitelijke toestand - luchtfoto*



→ figuur: *Juridische toestand - gewestplan*

## 4 Afweging - relatie met gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Avelgem werd definitief goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 29 juli 2004.

De ruimtelijke opties voor dit RUP worden afgewogen op basis van de richtinggevende bepalingen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf worden bepaald door het *'specifiek beleidskader zonevreemde bedrijven'* én het *'specifiek beleidskader voor toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone'* uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS Avelgem – deel 2: richtinggevend gedeelte – pp. 51-54).

Volgens het *'specifiek beleidskader zonevreemde bedrijven'* moeten er een aantal stappen doorlopen worden bij het opstellen van de ontwikkelingsperspectieven van het bedrijf in kwestie.

### 1) Juridische en planologische context

Het bedrijf beschikt over de nodige bouwvergunningen voor de woning en de bedrijfsgebouwen behorend bij nr. 13b.

De woning en bijgebouwen bij nr. 15 worden geacht vergund te zijn (gebouwd voor definitieve goedkeuring gewestplan).

De bijgebouwen bij nr. 15 worden feitelijk gebruikt als magazijn/berging vanaf 1985 (vroeger landbouwbestemming).

Het bedrijf is gezien de activiteiten hoogstens ingedeeld in klasse 3 (meldingsplichtig) volgens de Vlarem-wetgeving. De laatste melding dateert van 26/02/1992.

Het bedrijf is volgens het gewestplan Kortrijk (KB 04/11/1977) deels gelegen in agrarisch gebied en deels gelegen in natuurgebied.

Verder zijn er geen plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen van toepassing.

### 2) Ruimtelijke toetsingscriteria voor de gebiedsgerichte afweging

Als ruimtelijke toetsingscriteria kunnen we vermelden:

- gelegen in het aaneengesloten open landbouwgebied 'open ruimte noord';
- gelegen langs en deels in een waardevol element van de gewenste natuurlijke structuur (vallei van de Parochiebeek, geselecteerd als *natuurverbindingsgebied* in het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen).

Door combinatie van deze ruimtelijke toetsingscriteria kunnen we besluiten dat het bedrijf kan gecatalogeerd worden in de categorie 0, 1 of 2.

### 3) Bedrijfsspecifieke afweging

Naar ruimtelijke impact:

- De ruimtelijke schaal van het bedrijf is in overeenstemming met de omgeving. De breedte, hoogte en diepte van de gebouwen staan niet in schril contrast met de omgevende bebouwing. En de benutte perceelsoppervlakte van het bedrijf is kleiner dan 5.000 m<sup>2</sup>. De inrichting van de bestaande gebouwen op de bedrijfssite is vrij compact.
- De aard van de bedrijfsactiviteiten (een kleinschalig, familiaal loodgieters- en elektriciensbedrijf) is voldoende verenigbaar met het omliggende open-ruimtegebied. Het bedrijf

werkt geen verdere versnippering van het agrarisch gebied in de hand.

- De achterzijde van het perceel is echter wel gelegen in het natuurverbingsgebied van de Parochiebeek. Een voldoende afscherming en buffering t.o.v. de Parochiebeek is noodzakelijk om het bedrijf landschappelijk te integreren.
- Het bedrijf doet geen afbreuk aan een beschermd monument, landschap, of dorpsgezicht, of baken in het landschap (geen visuele hinder).
- Historiek van het ruimtegebruik. Het bedrijf ligt niet in de juiste bestemmingszone, maar heeft in het verleden wel de nodige vergunningen verkregen.
- De bouwfysische toestand van de bedrijfsgebouwen is gunstig (niet verkrot). De bestaande werkplaats in een loude loods voldoet echter niet meer aan de huidige eisen van oppervlakte, circulatie en werkruimte. Diverse bijgebouwen worden als magazijn gebruikt; deze bijgebouwen zijn niet aangepast aan de huidige noden van veiligheids- en milieuvoorschriften.

Naar milieu-impact :

- Het bedrijf veroorzaakt weinig of geen milieuhinder voor de omgeving (op vlak van geur, lawaai, stof, of hinder door trillingen, straling, afval).
- Alle openbare nutsvoorzieningen noodzakelijk voor het bedrijf, zijn aanwezig.

Naar verkeersimpact :

- Het bedrijf veroorzaakt geen noemenswaardige verkeershinder. Door het laagdynamische karakter van de bestaande bedrijfsactiviteiten valt de verkeersdynamiek naar personenvervoer en naar goederenvervoer eerder beperkt te noemen. Er zijn minder dan 20 voertuigbewegingen per dag, beperkt tot het vertrek en aankomst van de bedrijfswagens en één levering door leveranciers per week. Ook bij de uitbreiding zal de verkeersdruk niet noemenswaardig verhogen.

- Het bedrijf is voldoende bereikbaar. De Kruisstraat is een lokale weg categorie 3, die echter voldoende is uitgerust om de erftoegang voor de bedrijfsvoertuigen te waarborgen. Deze Kruisstraat is direct aangesloten op de N8 Oudenaardsesteenweg, die als secundaire weg categorie 2 werd geselecteerd.
- De activiteiten van het bedrijf is gebonden aan de omgeving : de actieradius van het bedrijf is eerder lokaal van aard.

Sociaal- en bedrijfseconomische criteria :

- Een gunstige groei en omzetsijging van het bedrijf kan verwacht worden.
- Door de bloeiende activiteiten is de permanente groei van het bedrijf de directe aanleiding om in een uitbreiding te voorzien. Een grotere werkplaats met mogelijkheden van opslag, werkruimte, circulatie, stelplaats voor bedrijfswagens, enz. is noodzakelijk voor een economische uitoefening en optimalisatie van de werkzaamheden.
- Het familiaal bedrijf is actief met twee zelfstandige zaakvoerders en sinds 2001 is er één werknemer tewerkgesteld.
- Om te voldoen aan de welzijnswetgeving en de energieprestatieregelgeving vanaf 1/1/2006 zijn enkele aanpassingen noodzakelijk (wc en stortbad, kleed- en eetruimte, isolatie, verwarming,...).
- Voor de toekomst kan voorzien worden in de noodzaak van 1 à 2 bijkomende werknemers.
- Er bevinden zich geen leegstaande gebouwen in de omgeving die ter beschikking staan van het bedrijf.
- Een herlokalisatie is niet mogelijk, omdat er geen ambachtelijke zone in de onmiddellijke omgeving voorhanden is.

#### **4) Conclusies afweging :**

Rekening houdend met een aantal specifieke criteria voor het bedrijf, zoals de ruimtelijke schaal van het

bedrijf t.o.v. de omgeving, de compactheid van de bedrijfssite en van de gebouwen, de verkeersdynamiek, de sociaal- en bedrijfseconomische criteria ... kan besloten worden om het bedrijf onder te brengen in **categorie 2**.

*“Categorie 2: Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en zonevreemde uitbreidingen tot maximaal 50% bijkomende grondoppervlakte zijn mogelijk. De bedrijvigheid mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden, de randvoorwaarden voor uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid worden naar toekomstige activiteiten bijkomende beperkingen opgelegd in functie van de:*

- Open ruimte: enkel laagdynamische activiteiten of agrarische, aan landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende bedrijven.*
- Woonomgeving: de toegelaten activiteiten zijn verenigbaar met de woonomgeving.*
- Ontsluiting: geen activiteiten toegelaten die qua verkeersgeneratie de draagkracht van de ontsluiting zouden overschrijden.”*

Volgens het specifiek beleidskader voor toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone kunnen de bijgebouwen bij woning nr. 15 van functie wijzigen naar magazijn/berging, zoals ze nu feitelijk gebruikt worden. De algemene basisprincipes blijven in dit geval gehandhaafd.

De bijgebouwen kunnen volgens art. 145bis van het decreet op de ruimtelijke ordening ook herbouwd worden, zodat deze bijgebouwen meegerekend kunnen worden bij de huidige bedrijfsoppervlakte, maar evenwel niet uitgebreid kunnen worden. Ze worden immers ook allemaal gesloopt.

## 5 Watertoets

Het plangebied ligt in een van nature overstroombaar gebied vanuit de waterloop. Maar het plangebied ligt niet in een recent overstroomd gebied (ROG), een risicozone voor overstromingen of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde en bebouwde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke / provinciale / gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

## 6 Vertaling naar verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften

Het College van Burgemeester en Schepenen is van oordeel dat het bedrijf op de huidige locatie kan blijven bestaan en beperkt kan uitbreiden (categorie 2). In het gedeeltelijk positief planologisch attest formuleerde het CBS volgende standpunten:

### Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op korte termijn:

Op korte termijn wordt voorgesteld om een nieuwe werkplaats/loods te bouwen met een oppervlakte van 341m<sup>2</sup>. De huidige bedrijfsruimten bij woning nr. 13b blijven behouden.

De bijgebouwen bij woning nr. 15 worden gesloopt.

Het nieuwe gebouw is ingeplant in een bouwzone die zich situeert links van het bestaande bedrijfsgebouw en startend op ± 15m. van de hoek van woning nr. 13b. Er wordt een bufferzone voorzien van 4m. links en achteraan het nieuwe gebouw.

De max. kroonlijsthoogte bedraagt 6,50m. en de maximale nokhoogte bedraagt 10,00m.

Uit het standpunt met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de huidige locatie halen we dat het bedrijf maximaal 50% in grondoppervlakte kan uitbreiden.

De gebouwen die voor die uitbreiding in aanmerking komen zijn:

- de bestaande loods (255m<sup>2</sup>)
- de woning nr. 13b, aangezien het volledige gelijkvloers bedrijfsruimte is (110m<sup>2</sup>)

- het aangebouwde bijgebouwtje (15m<sup>2</sup>)

Zo komen we tot een totale bedrijfsoppervlakte van 380m<sup>2</sup>.

Deze oppervlakte kan tot 50% uitgebreid worden, zodat maximaal 190m<sup>2</sup> uitbreiding van grondoppervlakte mogelijk is.

Daarnaast kunnen ook de bijgebouwen bij nr. 15 in rekening gebracht worden (zie hoger). Deze bijgebouwen worden immers allemaal gesloopt. De oppervlakte van deze bijgebouwen bedraagt 185m<sup>2</sup>.

Zodoende komen we tot een maximum van **375m<sup>2</sup>** nieuw in te nemen bedrijfsoppervlakte.

De uitbreiding op korte termijn kan aldus in oppervlakte gerealiseerd worden.

De grenzen van de bouwzone worden als volgt vastgelegd:

- vooraan: op 15m. van de (bakstenen) hoek van woning nr. 13b en loodrecht op de bestaande loods;
- links: op 5m. van de perceelsgrens;
- achteraan: op 5m. van de grens van het natuurgebied (deze grens ligt op 50m. van de rooilijn van de Kruisstraat);
- rechts: op 5m. van de oeverrand van de Parochiebeek.

Er moet gebouwd worden binnen het volgend gabariet:

- max. kroonlijsthoogte: 5m. op de grenzen van de bouwzone en verder oplopend onder een hoek van 30°

Op die manier ontstaat een bufferzone van minimum 5m. rond de nieuwe gebouwen, waarbinnen geen enkele verharding toegelaten is. De huidige buitenopslagplaats achter de bestaande loods dient aldus grotendeels te verdwijnen.

De bufferzone moet aangelegd worden als een gesloten, streekeigen groenscherm.

Er mogen geen fijnmazige afsluitingen geplaatst worden binnen de bufferzone.

Verder dienen langs de Parochiebeek de voorwaarden uit het advies van de Provinciale Technische Dienst Waterlopen strikt nageleefd te worden (de provincie is de beheerder van de Parochiebeek).

Op de plaats van de huidige loods vermindert de bufferstrook tot de huidige vrije ruimte (zie ook verder bij het standpunt met betrekking tot de uitbreiding op lange termijn).

Links van de huidige loods en woning nr. 13b wordt een zone van 10m. breed afgebakend voor laden en lossen. Deze zone kan uiteraard verhard worden. Binnen deze zone dient alle laden en lossen en circulatie van bedrijfsvoertuigen te gebeuren. Om deze zone te kunnen realiseren dient een deel van het bijgebouw langs de Kruisstraat, behorend bij nr. 15, gesloopt te worden.

Al deze bepalingen worden nogmaals verwoord in de stedenbouwkundige voorschriften, onder de voorwaarden gekoppeld aan het gedeeltelijk positief planologisch attest.

#### **Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op lange termijn:**

Op lange termijn worden volgende zaken voorgesteld door de aanvrager:

- vervanging van de bestaande loods door een nieuw volwaardig bedrijfsgebouw;
- herbouwen en uitbreiden van bestaande woning nr. 15 volgens de huidige decretale mogelijkheden;
- bouwen van een toonzaal tussen nieuw bedrijfsgebouw op korte termijn en te herbouwen woning nr. 15.

De bestaande loods kan op lange termijn vervangen worden door een nieuwe, met dien verstande dat de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de nieuwe loods op korte termijn dan ook gerespecteerd moeten worden.

Dit houdt ondermeer in dat de bufferzone rechts achteraan dan ook 5m. breed moet zijn (vanaf de

oeverrand van de Parochiebeek), zodat de loods in oppervlakte zal afnemen. Ook het maximum gabariet zal gevolgd moeten worden.

Het College van Burgemeester en Schepenen is van mening dat er op lange termijn geen 2 wooneenheden mogelijk zijn op het terrein.

Daarom stelt het College van Burgemeester en Schepenen voor om de bestaande woning nr. 15 niet op te nemen in het op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan. De grens van het bedrijfsperceel en het op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan wordt vastgelegd op:

- 10m. van de linkerkant van de huidige loods en woning nr. 13b;
- 5m. van de nieuwe bouwzone, zoals afgebakend in de stedenbouwkundige voorschriften.

Deze grens komt te liggen op de huidige zijgevel van het hoofdgebouw van woning nr. 15.

De af te splitsen woning nr. 15 blijft op die manier een zonevrije woning met de decretale mogelijkheden voor verbouwen, uitbreiden en herbouwen.

De gevraagde toonzaal tussen de te herbouwen woning nr. 15 en het nieuw bedrijfsgebouw op korte termijn is niet mogelijk, aangezien op de voorgestelde plaats een bufferzone voorzien wordt.

Er kan eventueel een toonzaal geïntegreerd worden in de overige bedrijfsgebouwen, waarbij de oppervlakte beperkt moet blijven.

## **7 Verordenend grafisch plan**

→ figuur: RUP Avelgem nr. 2.1. Bedrijf VDMB :  
verordenend grafisch plan

→ figuur: RUP Avelgem nr. 2.1. Bedrijf VDMB :  
verordenend grafisch plan



## 8 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

### 8.1 Artikel 1 : Zone voor kleine bedrijvigheid

#### 8.1.1 Bestemmingsvoorschriften

De zone is bestemd voor :

- land- en tuinbouwactiviteiten. Alle werken, handelingen, constructies, voorzieningen en inrichtingen, die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, zijn toegelaten.
- de vestiging van één klein of ambachtelijk bedrijf. Aan nieuwe bedrijfsactiviteiten worden volgende voorwaarden opgelegd :
  - De bedrijfsactiviteiten zijn kleinschalig, ambachtelijk en laagdynamisch van aard OF het betreft agrarische, aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende bedrijven.
  - Er zijn geen activiteiten toegelaten die gericht zijn op handel.
  - Er zijn tevens geen activiteiten toegelaten die qua verkeersdynamiek de draagkracht van de omgeving zouden overschrijden.

#### 8.1.2 Inrichtingsvoorschriften

- Nieuw op te richten bedrijfsgebouwen mogen enkel ingeplant worden binnen deze zone.

- Voor alle nieuw op te richten bedrijfsgebouwen binnen deze zone bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 5m op de grenzen van de zone en verder oplopend onder een hoek van 30° tot een maximale nokhoogte van 10m.
- Binnen de bouwzone voor bedrijfswoning, zoals aangeduid op het grafisch verordenend plan, is – behalve het bouwen van bedrijfsgebouwen – ook één bedrijfswoning toegelaten. Binnen deze bouwzone voor bedrijfswoning bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6m en verder oplopend onder een hoek van 45° tot een maximale nokhoogte van 10m.
- Bestaande gebouvvolumes die afwijken van de gestelde bepalingen mogen behouden blijven en verbouwd worden. Het uitbreiden of herbouwen van de bestaande gebouwen buiten de zone of buiten het toegelaten gabariet is niet toegelaten.
- Voor het uitvoeren van werken (behoudens afbraakwerken) aan de bedrijfsgebouwen en/of de bedrijfswoning gelden volgende voorwaarden :
  - De woning, het gebouw of de constructie is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot (de woning, het gebouw of de constructie wordt beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen);
  - Het woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund is of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft.
  - Indien de woning, het gebouw of de constructie niet is aangesloten op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.
  - De kleur van de materialen van de gebouwen en constructies, het bouwvolume en de dakvorm, het aan te leggen groenscherm moeten zorgen voor een optimale integratie

van de gebouwen in hun omgeving. Tenminste de gevel gericht naar de Kruisstraat dient uit een gevelsteen te bestaan.

- Het bedrijf is verplicht binnen deze zone of binnen de zone voor laden en lossen voldoende parkeerruimte aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte.
- Het bedrijf is verplicht op eigen terrein de nodige al dan niet ondergrondse maatregelen te treffen, zodat het waterbergend vermogen van het terrein niet significant wordt verkleind.
- Voor het aanbrengen van reclame- of uithangborden gelden volgende voorschriften : de reclame- of uithangborden mogen niet lichtgevend zijn, mogen niet bovenop de gebouwen geplaatst worden en moeten aan de gevel bevestigd worden. De reclame houdt rechtstreeks verband met de benaming van het bedrijf en de activiteiten uitgeoefend op het bedrijfsperceel.
- De opslag van producten, grondstoffen en goederen dient maximaal binnen de bedrijfsgebouwen georganiseerd te worden.
- Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal bijkomend worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:
  - het zorgvuldig ruimtegebruik;
  - een kwaliteitsvolle aanleg en afwerking van de gebouwen en de site;
  - de landschappelijke inpassing en integratie met de omgeving;
  - de mogelijke hinder ten opzichte van de aanpalende bebouwing en/of activiteiten.

## **8.2 Artikel 2 : Zone voor laden en lossen**

- Deze zone is bestemd voor het laden en lossen en de circulatie van bedrijfsvoertuigen.
- Deze zone mag volledig verhard worden, op voorwaarde dat de nodige al dan niet ondergrondse maatregelen worden getroffen, zodat het waterbergend vermogen van het terrein niet significant wordt verkleind.
- Het bestaande gebouw binnen deze zone moet worden gesloopt, van zodra er een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd voor een nieuw op te richten bedrijfsgebouw in de zone voor kleine bedrijvigheid.

## **8.3 Artikel 3 : Zone voor tuin**

- Deze zone is bestemd als tuin bij de bedrijfswoning.
- Binnen deze zone kunnen de normale tuinuitrustingen geplaatst of aangelegd worden.

## **8.4 Artikel 4 : Zone voor groenscherm**

- Deze zone is bestemd voor de verplichte aanleg van een groenscherm.
- Het groenscherm moet voldoen aan volgende voorwaarden:
  - Een streekeigen gemengd bestand van hoogstammige bomen en struiken.

- Het ontworpen groenscherm moet aangeduid worden op een inrichtingsplan bijgevoegd bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor een nieuw op te richten bedrijfsgebouw in de zone voor kleine bedrijvigheid.
  - Het ontworpen groenscherm moet ten laatste aangelegd worden in het plantseizoen volgend op het jaar waarin de stedenbouwkundige vergunning werd goedgekeurd.
- Het bestaande gebouw binnen deze zone moet worden gesloopt, van zodra er een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd voor een nieuw op te richten bedrijfsgebouw in de zone voor kleine bedrijvigheid.
  - Binnen deze zone zijn geen verhardingen, gebouwen, constructies of afsluitingen toegelaten.

onderhoudswerken toegelaten. Het bestaande gebouwdeel in de zone voor beek moet worden gesloopt, van zodra vergunningsplichtige werken aan dit bestaand gebouw worden uitgevoerd.

- Binnen deze zone zijn geen verhardingen, gebouwen, constructies of afsluitingen toegelaten.

## 8.5 Artikel 5 : Zone voor beek

- Deze zone is bestemd voor de loop van een beek en haar oevers.
- De aanleg van de beekoevers mag het onderhoud en beheer van de beek niet belemmeren. In de strook van minstens 5m breedte vanaf de oeverrand mogen slechts beplantingen aangeplant worden, die niet storend zijn voor het onderhoud en beheer van de beek.
- Binnen deze zone ligt een deel van een bestaand gebouw, waarvan het grootste gedeelte in de zone voor kleine bedrijvigheid gelegen is. Aan dit bestaand gebouwdeel in de zone voor beek zijn enkel tijdelijk instandhouding- en

## 9 Op te heffen voorschriften

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn strijdig met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en worden binnen dit plangebied opgeheven :

- Stedenbouwkundige voorschriften van het '*agrarisch gebied*' en '*natuurgebied*' volgens het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (m.n. het gewestplan Kortrijk K.B. 04/11/1977).

Het betreft een oppervlakte van ± 15a 90ca agrarisch gebied en een oppervlakte van ± 1a 21ca natuurgebied.

Opmerking: de kleine oppervlakte natuurgebied wordt vervangen door de 'zone voor groenscherm'.

## 10 Bijlage 1 : gedeeltelijk positief planologisch attest