

### 3a. Gemengd bedrijventerrein Heule-Kuurne uitbreiding

#### Art. 3a.1. gemengd regionaal bedrijventerrein

§1 Het gemengd regionaal bedrijventerrein Heule-Kuurne is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van volgende hoofdactiviteiten:

- productie en verwerking van goederen;
- afvalverwerking, recyclage inbegrepen;
- op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie;
- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein.

Volgende activiteiten zijn toegelaten:

- Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- Een beperkte oppervlakte voor kantoren en beperkte toonzalen gekoppeld aan de activiteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteit uitmaken;
- Inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn in hoeveelheden die gelijk zijn aan of groter dan aangegeven in de bijlage I, delen 1 en 2, kolom 2, maar kleiner zijn dan aangegeven in kolom 3, van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn enkel toegestaan op de percelen die niet palen aan de buffer en worden maar toegelaten in zoverre de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen aanvaardbaar zijn. Over de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning wordt voor de beoordeling hiervan het advies ingewonnen van de overheidsinstantie bevoegd voor veiligheidsrapportering.

Inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn in hoeveelheden die gelijk zijn aan of groter dan aangegeven in de bijlage I, delen 1 en 2, kolom 3, van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten.

§2 De minimale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 5.000m<sup>2</sup>. Uitzonderingen zijn toegestaan voor percelen met bestaande vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone voor het gemengd regionaal bedrijventerrein en voor bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen.

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.
- Het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;
- Parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat;
- Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt;
- Impact op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.

*In overdruk*



### **Bufferzone**

§1 De bufferstroken zijn minimum 10 meter breed in het verlengde van de Stokerijstraat aansluitend bij het regionaal bedrijventerrein en minimum 30 meter breed aansluitend bij het gemengd regionaal bedrijventerrein. De functie van de buffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving.

De bufferzones worden – al dan niet op een berm – beplant en onderhouden met streekeigen hoog- en laagstammige bomen en struiken en onderhouden als een dicht groen scherm en mogen enkel toegankelijk zijn voor onderhoudswerken. In functie van het opvangen en verzamelen van het hemelwater op de bedrijventerreinen, kunnen in deze zones gemeenschappelijke bufferbekkens worden voorzien. De bestaande weg en bestaande vergunde bebouwing kan behouden blijven. Instandhoudingswerken en afbraak zijn toegelaten.

Uitgezonderd voor de elementen in bovenstaande alinea, zijn in het gebied geen stedenbouwkundige handelingen als bedoeld in artikel 99, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§2 In geval van gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein kan de buffer per fase worden gerealiseerd: minstens dit deel van de buffer dat grenst aan het deel van het bedrijventerrein dat zal worden ontwikkeld, dient te worden gerealiseerd en dit minstens gelijktijdig met het begin van uitvoeren van de eerste werken of handelingen op het betreffende deel van het bedrijventerrein en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is vereist.

*Symbolische aanduiding*



### **Ontsluiting en interne wegenis**

Er worden twee ontsluitingen voor het gemengd regionaal bedrijventerrein voorzien: de bestaande P. Verhaeghestraat en een nieuw aan te leggen ontsluiting.

De interne wegenis sluit aan op de ontsluiting.

Percelen grenzend aan de Stokerijstraat mogen er niet langs ontsloten worden. In afwachting van de nieuwe interne wegenis, is uitzonderlijk de ontsluiting van bestaande bedrijven toegestaan.

### **Procedurele aspecten**

§1 Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat van meer dan twee ha of voor een nieuw bedrijf, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

§2 Over de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning wordt het advies van de administratie bevoegd voor integraal waterbeheer ingewonnen. Deze adviesvragen worden behandeld volgens de bepalingen van de wetgeving ruimtelijke ordening over gelijkaardige niet bindende adviesvragen uitgaande van het college van burgemeester en schepenen.