

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

VERBIST

STAD IZEGEM

Stedenbouwkundige voorschriften

Versie definitieve vaststelling – januari 2024



adoplan.
MAAKT | DE | RUIMTE

COLOFON

Gemeentelijk RUP Verbist

RUP_36008_214_00411_00001
Definitieve vaststelling
januari 2024

Initiatiefnemer

Stad Izegem
Korenmarkt 10
8870 Izegem
tel.: 051/33.73.00
Contactpersonen:
Veronique Desmet – Omgevingsambtenaar
veronique.desmet@izegem.be
Robbe Debergh – Ruimtelijk planner
robbe.debergh@izegem.be
<https://www.izegem.be>

Opdrachthouder

Bvba Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
tel.: 056 90 50 00
Bestuurder: Bart Willaert
Ruimtelijk planner: Gert-Jan Timmerman
office@adoplan.be
www.adoplan.be

Raadpleging publiek

Periode ter inzage: 17 januari 2022 tot 27 maart 2022

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van maandag, 24 april 2023

de algemeen directeur,

Jacobus Anton

Anton Jacobus

de voorzitter,

Dehaut Dries

Dries Dehaut

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan zoals voorlopig vastgesteld op maandag, 24 april 2023, ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van maandag, 8 mei 2023 tot en met donderdag, 6 juli 2023.

de algemeen directeur,

Jacobus Anton

Anton Jacobus

de burgemeester,

Bert Maertens

Bert Maertens

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van maandag, 15 januari 2024

de algemeen directeur,

Anton Jacobus

de voorzitter,

Dries Dehaut

VOOR STUDIEBUREAU ADOPLAN.

BART WILLAERT, PLANOLOOG

Bart Willaert

Art. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

0.1: Algemene principes

0.1.1: Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid

Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.

0.1.2: Werken en constructies in functie van openbaar nut

Werken en constructies in functie van openbaar nut kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover ze geen afbreuk doen aan het normale gebruik van de betrokken zone en de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabarit en materiaalgebruik) geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende zone.

0.1.3: Integraal waterbeheer en waterhuishouding

Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer. Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

0.1.4: Overgangsbepalingen

Alle bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies inclusief hun functies, die niet voldoen aan onderhavige voorschriften kunnen behouden worden en verbouwd worden binnen hetzelfde volume, hierbij dient rekening gehouden te worden met de vigerende wetgeving inzake zonevreemdheid, zie VCRO. Bij uitbreiding buiten het bestaande bouwvolume of herbouw van gebouwen of bij belangrijke wijzigingen aan constructies of bij het inrichten van een productieactiviteit waar louter opslag bestaand en vergund/geacht vergund was bij inwerkingtreding van het RUP, dienen de voorschriften van onderhavig RUP gerespecteerd te worden.

VERORDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Art. 0: ALGEMENE BEPALINGEN	
<p>0.2: Begrippen</p> <p><u>0.2.1: Bruto vloeroppervlak of BVO</u> De bruto-vloeroppervlakte wordt berekend op basis van de afmetingen van de buitenzijde van het gebouw, waarbij alle vloerniveaus worden opgeteld. De oppervlakte van de gebruikelijke kelder en de niet ingerichte, maar enkel voor opslag te gebruiken zolder worden niet meegeteld. Gaat het om een gebouw met gemene muren, dan wordt gemeten tot het midden van de gemene muur.</p> <p><u>0.2.2: Bouwhoogte</u> De hoogte wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot het hoogste punt. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt hierbij maximaal 0.40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Gebruikelijke constructies zijn daar niet onder begrepen.</p> <p><u>0.2.3: Groendak</u> Voor de definitie van groendak wordt verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.</p> <p><u>0.2.4: Terreinbezettingsgraad</u> De terreinbezettingsgraad is de verhouding van het totaal van de bebouwde oppervlakte en verhardingen ten aanzien van de totale grondoppervlakte van een perceel (of aaneengrenzende kadastrale percelen die één functioneel-economische eenheid vormen).</p>	<p><i>Onder gebruikelijke constructies wordt bedoeld: schouwen, antennes, enz.</i></p> <p><i>De voordelen van een groendak:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Maakt de omgeving groener;</i> - <i>Leverd een positieve bijdrage tot de waterhuishouding;</i> - <i>Heeft een gunstig effect op luchtkwaliteit en klimaat;</i> - <i>Zorgt voor een langere levensduur van de dakbedekking;</i> - <i>Isoleert geluid;</i> - <i>Verhoogt de brandveiligheid.</i>

Art. 1 : Zone voor kleine en middelgrote ondernemingen
(categorie: bedrijvigheid)



1.1: Bestemming:

Het gebied is bestemd voor kleine en middelgrote ondernemingen die geen abnormale hinder teweegbrengen voor de omgeving. Volgende activiteiten zijn niet toegelaten binnen deze zone:

- Hoge- of lagedrempel Sevesobedrijven;
- Agrarische productie;
- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;

- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage;
- Verwerking en bewerking van mest of slib;

- Opslag, reiniging en bewerking van al dan niet verontreinigde bodem;
- Grootschalige windturbines;
- Bedrijfswoningen;
- Detailhandel;

- Autonome kantoren;

Hierbij wordt op- en overslag als een hoofdactiviteit begrepen. Uiteraard kan een bedrijf de nodige opslag hebben van grondstoffen, tussen- en eindproducten etc. in het kader van de productieactiviteiten ter plekke.

Hieronder wordt alle verwerking en bewerking van mest of slib begrepen.

Hierbij wordt detailhandel als de stedenbouwkundige hoofdfunctie begrepen zoals opgenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen. In de praktijk gaat dit om 'winkels'. De uitsluiting van deze hoofdfunctie staat een duidelijk aan de eigenlijke bedrijfsactiviteit ondergeschikte beperkte vorm van detailhandel niet in de weg. Zo kan bv. een keukenbouwer, al dan niet in een toonzaal- of kantoorgedeelte, wel degelijk ter plekke zijn producten aan een consument verkopen.

Met autonome kantoren worden bedrijven bedoeld met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.

<ul style="list-style-type: none"> - Toonzalen, behalve waar deze in onderstaande voorschriften expliciet toegelaten worden. - Activiteiten die een sterke mobiliteitsgeneratie met zich meebrengen. <p><u>1.2: Inrichting & beheer:</u></p> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig zijn of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Hierbij dient rekening gehouden te worden met volgende inrichtingsprincipes.</p> <p>Het bedrijventerrein moet als een samenhangend geheel worden ontwikkeld. Bij voorkeur worden minstens de wegen, groenbuffers, (afval)waterhuishouding, nutsvoorzieningen en eventuele collectieve parking in één beweging aangelegd. De ontwikkeling van het bedrijventerrein kan ook gefaseerd gebeuren op basis van een masterplan voor het volledige plangebied die in de omgevingsvergunningaanvraag wordt toegevoegd. Het masterplan geeft een duidelijk zicht op de ontwikkeling van het plangebied op lange termijn en de voorziene fasering en verduidelijkt hoe de aanvraag zich verhoudt tot voorgaande en toekomstige fases.</p> <p>1.2.1: Perceeloppervlakte:</p> <p>De bedrijfsperven kunnen maximaal 3.000 m² groot zijn. Dit voorschrift geldt niet voor bedrijfsverzamelgebouwen, zolang de units erin wel voldoen aan deze maximale oppervlakte.</p>	<p><i>Met toonzalen wordt hier specifiek bedoeld op ruimtes waarin bedrijven hun producten, die ze zelfter plekke produceren of assembleren, kunnen tonen aan klanten en vertegenwoordigers (bv. enkele opstellingen van keukens bij een keukenbouwer). Hierdoor wordt het onderscheid gemaakt met een hoofdfunctie detailhandel.</i></p> <p><i>Het RUP laat toe om het bedrijventerrein gefaseerd te ontwikkelen. Dit laat toe om bestaande vergunde of vergund geachte constructies en functies in het gebied te behouden in functie van de huidige activiteiten. Op basis van een masterplan kan dan aangegeven worden hoe het bedrijventerrein gefaseerd zal ontwikkeld worden.</i></p> <p><i>Om er voor te zorgen dat enkel kleine tot middelgrote bedrijven er zich kunnen vestigen wordt een maximale oppervlakte vastgelegd. De beoogde typologie met oog op diversiteit in aanbod werd toegewezen over de 4 planvoornemens (RUP Manegemstraat, RUP Gentseheerweg, RUP Mezegemstraat + het onderhavig RUP, Verbist) heen. Hierbij werd rekening gehouden met zowel de schaal, ontsluiting en de context.</i></p>
---	--

Van bovenstaande maximale perceeloppervlakte kan voor een beperkt aantal percelen afgeweken worden in functie van optimale benutting van het bedrijventerrein, op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad en de globale opzet van het terrein niet in het gedrang komt.

1.2.2: Schakelingsprincipe

Het principe van koppeling van de bebouwing op de zijkavelgrens alsook van de achtergevels wordt maximaal toegepast, hierbij is het koppelen van zoveel mogelijk zijgevels/achtergevels verplicht. Van dit principe kan voor een beperkt aantal percelen afgeweken worden in functie van optimale benutting van het bedrijventerrein, op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.

1.2.3: Kantoren

De bruto vloeroppervlakte van niet-autonome kantoren bedraagt maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de gebouwen. Deze kantoren zijn ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, hebben geen loketfunctie en maken geen autonome activiteit uit.

1.2.4: Overgang Gentseheerweg

In een strook van 38 meter diep vanaf de zonegrens aan de kant van de Gentseheerweg moet minstens 15% en maximum 25% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen ingericht worden als toonzaal (het gaat hierbij enkel over de gebouwen die zich richten naar de Gentseheerweg). De verplichte toonzaalfunctie kan zich dus enkel richten naar de -ten noorden gesitueerde-Gentseheerweg. Deze toonzalen zijn ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van de individuele bedrijven, hebben geen loketfunctie en maken geen autonome activiteiten uit. De verplicht in te richten toonzaalfunctie kan op geen enkele manier evolueren richting autonome detailhandel.

De afwijkingmogelijkheid is bv. bedoeld voor eind- of hoekpercelen, of bij bv. diepe percelen waar omwille van optimale benutting van het terrein de mogelijkheid open gelaten wordt om alsnog een perceel te voorzien met eventueel een grotere oppervlakte.

De strook van 38 meter vanaf de Gentseheerweg kan niet bebouwd worden in de eerste 8 meter gezien de bouwrijpe strook langs deze gewestweg.

<p>De oppervlakte van toonzaal en kantoorruimte mag in deze zone van 38 meter diep samengeteld maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte van het gebouw beslaan.</p> <p>De toonzaal, indien van toepassing in combinatie met de kantoorruimte, wordt gericht naar de Gentseheerweg. De architecturale kwaliteit ervan wordt bij elke vergunningsaanvraag grondig beoordeeld.</p> <p>De 8,00 meter diepe bouwvrije strook langs de Gentseheerweg dient behalve ter hoogte van de toegangsweg van het bedrijventerrein integraal met levend groen te worden ingericht. Dit groen moet bestaan uit een mix van hoogstammige bomen (minstens 6 over de hele zone), struiken en lage begroeiing en is bedoeld om de beeldkwaliteit langs de Gentseheerweg te verhogen en daar een representatieve voorzijde van het bedrijventerrein in te richten. De zone is geen gesloten groenscherm dat het bedrijventerrein wegstopt en garandeert doorkijken naar de bedrijfsbebouwing toe.</p> <p>1.2.5: Ontsluiting</p> <p>De volledige zone wordt met één gemeenschappelijke toegangsweg vanaf de Gentseheerweg ontsloten. Er zijn geen andere toegangen vanaf de Gentseheerweg om artikel 1 'zone voor kleine en middelgrote ondernemingen' te bereiken.</p> <p>De in te richten gedeelde weginfrastructuur moet zo aangelegd worden dat elk perceel binnen artikel 1 (zone voor kleine en middelgrote ondernemingen) een onmiddellijke toegang krijgt op de collectieve ontsluiting via Gentseheerweg. Zie hiervoor ook het voorschrift 'indicatieve aanduiding: ontsluiting via Gentseheerweg'.</p> <p>Per bedrijfspceel is slechts één ontsluiting naar de aanpalende wegenis toegelaten.</p>	<p><i>De ontsluiting van de toonzalen en kantoorruimtes in de zone langsheen de Gentseheerweg verloopt net als voor de rest van de zone via de centrale ontsluiting op de Gentseheerweg. Aparte toegangen vanaf de Gentseheerweg zijn niet toegelaten.</i></p> <p><i>De toonzaal, al dan niet met kantoren, vormt het bepalend element voor het straatbeeld aan de Gentseheerweg en dient daarom architecturaal van de hoogste kwaliteit te zijn.</i></p> <p><i>De combinatie van lage onderbegroeiing met hoogstambomen zorgt voor een volwaardig maar toch nog steeds transparant groenscherm. Dit moet de beoogde/noodzakelijke visibiliteit garanderen.</i></p> <p>Zie ook indicatieve aanduiding 'ontsluiting via Gentseheerweg'.</p> <p><i>Er is slechts één toegang naar de aanpalende wegenis. Deze dient zowel dienstig te zijn als op- en afrit, om de verharde ruimte tussen wegenis en voorbouwlijn tot een minimum te beperken en voldoende ruimte te hebben om een gedegen groene landschappelijke inkleding binnen de bedrijfsgerelateerde context te kunnen realiseren.</i></p>
--	---

1.2.6: Plaatsing van de gebouwen

De gebouwen moeten ter hoogte van een woonzone voldoen aan de 45°-regel gerekend vanaf de grens van die woonzone. Ter hoogte van de Gentseheerweg geldt een achteruitbouwstrook van 8 meter vanaf deze gewestweg. Voor het overige kan tot op de zonegrens gebouwd worden.

1.2.7: Toegelaten gabarit

Maximale bouwhoogte: 10 meter.

De aansluiting van een in te richten hoofdvolume met het hoofdvolume op het aanpalende perceel dient op een harmonieuze manier te gebeuren. In geval van verschillende bouwhoogtes moeten architecturale overgangen de harmonie van het geheel ondersteunen. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. Ook de aansluiting dient qua materiaalgebruik op een harmonische manier te gebeuren.

1.2.8: Dak

Daken dienen integraal ingezet te worden als groendak en/of voor energieopwekking, behalve ter hoogte van noodzakelijke technische constructies of andere functies die dit zouden verhinderen.

De dakvormen binnen één bedrijfsverzamelgebouw of groep samenwerkende gekoppelde bedrijfsgebouwen moeten op elkaar afgestemd worden.

1.2.9: Esthetiek van de bedrijfsgebouwen

Binnen de zone dient een kwalitatieve architectuur te worden gehanteerd. Materiaal- en kleurgebruik dienen zo gekozen dat de bouwvolumes zich maximaal integreren in de omgeving en in het bijzonder landschap ondersteunend zijn. De gebruikte materialen dienen qua kleur, textuur en schaal het globale landschapsbeeld te ondersteunen. Het gebruik van fel blinkende materialen, behoudens lichte accenten, zijn bijgevolg niet toegelaten.

Het betreft hier de westzijde en de noordoostzijde van de zone.

De bouwhoogte wordt afgestemd op de schaal van het gebied.

Dit om een esthetisch en vloeiende aansluiting te krijgen tussen de aanpalende gekoppelde bebouwing.

Zie volledige toelichting in algemene voorschriften.

<p>Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen de te schakelen gebouwen, zodat gekoppelde gebouwen zich als één eenheid presenteren aan de omgeving. Individuele accenten kunnen uiteraard wel gelegd worden, doch voor de eerste 5,00 meter waar koppeling gebeurt, is een harmonieuze afstemming van materiaal en kleur verplicht.</p> <p>Ten opzichte van artikel 3 dient een kwalitatieve afwerking van het bedrijventerrein te gebeuren. Dit betekent dat geen achterzijden van bedrijven kunnen gecreëerd worden richting artikel 3.</p> <p>1.2.10: Bepalingen rond publiciteit en reclame</p> <p>De publiciteit in de zone wordt beperkt tot een zaakgebonden publiciteitsboodschap: 'een publiciteitsboodschap die betrekking heeft op een zaak op die locatie, zoals de naam, het logo, de vermelding van de activiteit, of de vermelding van een van de belangrijkste producten of diensten die ter plaatse aangeboden worden'. Dit dient op een uniforme en kwalitatieve manier uitgewerkt te worden over de volledige zone.</p> <p>1.2.11: Inrichting van de niet bebouwde delen</p> <p>Stapelen in open lucht wordt in het bebouwbaar gedeelte van de zone toegelaten onder voorwaarden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De opslag dient omwille van het straatbeeld (ook intern in de zone) effectief te worden afgeschermd met levend groen; - Het ruimtelijk voorkomen van de bedrijvensite mag niet negatief beïnvloed worden; - Buitenopslag kan niet tussen de bedrijfsgebouwen in de zone en woonzones; - De eventuele buitenopslag zal bij behandeling van de vergunningsaanvraag grondig worden beoordeeld op de vermelde criteria en de goede ruimtelijke ordening. Alle relevante informatie hierover dient te worden aangeleverd door de aanvrager. 	<p><i>Per geschakeld bouwvolume wordt gestreefd naar het gebruik van één dominant esthetisch materiaal, zowel qua materiaal, textuur als kleur, zodat één harmonieus geheel ontstaat.</i></p> <p><i>Overleg tussen de verschillende bouwheren is dus aangewezen.</i></p> <p><i>De definitie van zaakgebonden publiciteit is opgenomen in de gewestelijke verordening publiciteit. Hiermee wordt de niet-zaakgebonden reclame uitgesloten, bv. panelen van derden, merkenreclame,...</i></p> <p><i>Vlarem II, hoofdstuk 6.3. legt duidelijke regels op qua verlichting.</i></p> <p><i>De zaakgebonden publiciteit voor de bedrijvigheid in de zone wordt in principe aangebracht aan de zijde waarlangs de bedrijfsentiteiten ontsloten worden, en wordt zeker niet gericht op de Gentseheerweg.</i></p> <p><i>Met de verwijzing naar het bebouwbaar gedeelte van de zone wordt vastgelegd dat ook voor eventuele buitenopslag rekening moet worden gehouden met voorschriften betreffende bv. bouwvrije stroken, bouwhoogte en 45°-regel.</i></p> <p><i>De groene bufferzone houdt immers geen geluid tegen.</i></p>
---	--

<p>De eventuele vrije ruimte rondom het bedrijfsgebouw wordt met levend groen aangelegd. Het terrein tussen de ontsluitingswegen en de gevel van het bedrijfsgebouw kan worden ingericht als parking, circulatieruimte, laad- en loszone, stapelplaats of groenzone.</p> <p>De verharding dient zich te beperken tot het strikt noodzakelijke. Tenzij noodzakelijk omwille van milieutechnische redenen of duurzaamheid wordt de strikt noodzakelijke verharding waterdoorlatend aangelegd.</p> <p>Erfscheidings kan enkel in levend groen, eventueel ondersteund door paal en draad of open draadafsluiting met maximale hoogte van 2 m.</p> <p>1.2.12: Parkeren:</p> <p>Binnen deze zone wordt voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aangelegd voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.</p> <p>Binnen deze zone wordt voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte voorzien voor fietsen, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot de bedrijfsgebouwen. De fietsstalplaatsen moeten uitgerust worden voor het laden van elektrische fietsen en met aandacht voor buitenmaatse fietsen.</p> <p>Per 4 autoparkeerplaatsen dient in de zone artikel 1 een hoogstammige boom te worden voorzien. Er wordt naar boven afgerond. De aanplant van de hoogstambomen mag losgekoppeld worden van de parkeerplaatsen en kan geïntegreerd worden ter hoogte van de indicatieve aanduiding 'zone voor groenblauwe voorziening'.</p> <p>Ondergrondse parkeervoorzieningen voor auto's zijn toegelaten. De fietsenstalling dient gelijkvloers en overdekt of inpandig te worden ingericht.</p>	<p><i>Bij voorkeur wordt naast de gebouwen omwille van ruimtelijk rendement geen ruimte opengelaten.</i></p> <p><i>In principe moet dus alle verharding aangelegd worden in waterdoorlatende verharding mits rekening te houden met oppervlakten waarop mogelijk verontreiniging komt (cfr. Vlarem) of waarover zwaar verkeer moet kunnen circuleren.</i></p> <p><i>Bij voorkeur wordt een streekeigen haag aangeplant.</i></p> <p><i>Collectieve parking op een slimme manier inrichten is aangewezen om tot een optimalisatie van het ruimtegebruik te komen.</i></p> <p><i>Het parkeren van wagens wordt bij voorkeur ingericht rond de indicatieve aanduiding 'zone voor groenblauwe voorziening'. Ook voor het vrachtverkeer wordt bij voorkeur een collectieve ruimte voorzien voor (tijdelijk) parkeren, keren en laden en lossen.</i></p> <p><i>Dit sluit niet uit dat er op basis van de schaal van het terrein en de afstand tot de verschillende toegangen van de bedrijven meerdere collectieve fietsenstallingen komen.</i></p>
---	--

<p>1.2.13: Duurzaamheidsaspect:</p> <p>De collectieve delen van het bedrijventerrein worden met het oog op kwaliteit en samenhang beheerd door een terreinbeheerder. Deze staat in voor een duurzaam beheer van het bedrijventerrein en fungeert als aanspreekpunt voor bedrijven, omwonenden, stad,... betreffende de aan het bedrijventerrein gekoppelde omgevingsaspecten.</p> <p>De collectieve voorzieningen (o.a. groen, hemelwatersystemen, wegenis) moeten op een ecologische wijze beheerd worden.</p>	<p><i>Naast duurzaam ruimtegebruik als vertrekpunt voor de inrichting wordt elke vergunningsaanvraag getoetst op andere aspecten van duurzaamheid, zoals duurzaam waterbeheer, duurzaam materiaalgebruik, duurzame energie, biodiversiteit, etc.</i></p> <p><i>De verschillende betrokken partijen (bv. de ontwikkelaar, gebruikers, beheerder en stad) maken afspraken m.b.t. het parkmanagement. Die kunnen bepalingen omvatten omtrent de taakverdeling, de betrokkenheid van de bedrijven bij het beheer, aanleg en onderhoud van collectieve delen, aanleg en onderhoud van de systemen voor gemeenschappelijk waterbeheer, de uitgiftepolitiek, aspecten van duurzaam ruimtegebruik, etc.</i></p> <p><i>Dit sluit niet uit dat ook groen op de individuele bedrijfspercelen mee wordt opgenomen in het collectieve beheer, al dan niet onder voorwaarden.</i></p>
--	---

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Art 1.A: Hoogspanningsleiding (overdruk)</p>	
<p>In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden.</p> <p>De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.</p>	<p><i>Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</i></p>

Art. 2 : Zone voor open bebouwing
(categorie: wonen)



2.1: Bestemming:

De hoofdbestemming van de zone is wonen.
De nevenbestemming (die steeds ondergeschikt is aan de woonfunctie) van de zone is aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn toegestaan: kantoren en diensten. De bruto vloeroppervlakte van de nevenbestemming bedraagt max. 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning.

2.2: Inrichting & beheer:

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Minstens volgende elementen dienen gerespecteerd te worden:

2.2.1: Typologie:

Eéngeszinswoningen in open typologie.

2.2.2: Terreinbezettingsgraad:

Maximaal 60% van het perceel kan bebouwd of verhard zijn.

Inplanting:


- De woningen dienen minimaal op 6 meter t.o.v. de zonegrens aan de kant van de Vlietmanstraat opgericht te worden
- De woningen moeten ingeplant worden op minstens 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.

2.2.3: Bouwhoogte:

De maximale bouwhoogte bestaat uit 2 bouwlagen met eventueel bijkomend een hellend dakvolume. Elke bouwlaag (vrije hoogte + vloerpakket) heeft een max. hoogte van 4 meter.

Gelet op het hoofdzakelijk residentieel karakter van de straat worden nevenactiviteiten beperkt. De focus ligt op wonen.

<p>2.2.4: Tuinzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vrijstaande bijgebouwen (incl. garages en carports) zijn toegelaten op voorwaarde dat ze een gezamenlijke maximale oppervlakte hebben van 40m². De hoogte bedraagt maximaal 3.5 meter. Vrijstaande bijgebouwen worden ingeplant op minstens 1 meter van de perceelsgrenzen; - Verhardingen en constructies zijn toegelaten op voorwaarde dat ze de maximale terreinbezettingsgraad niet overschrijden. - Erfscheiding kan enkel in levend groen, eventueel ondersteund door paal en draad of open draadafsluiting met maximale hoogte van 2 m. In afwijking daarvan kan in de voortuin ook een muurtje in materiaal dat aansluit bij de woning met maximale hoogte van 1 m. 	<p><i>Bij voorkeur wordt een streekeigen haag aangeplant.</i></p>
---	---

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Art. 3 : Zone voor bouwvrij agrarisch gebied (categorie: landbouw)</p> 	
<p><u>3.1: Bestemming:</u></p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Binnen dit gebied zijn natuurontwikkeling, landschapszorg, waterbuffering en- infiltratie en recreatie ondergeschikte functies voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.</p> <p><u>3.2: Inrichting & beheer:</u></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.</p>	<p><i>De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastic tunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv kleinschalige zonnepanelen om bv een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) ... Serres daarentegen behoren tot de niet toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.</i></p>

<p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; - de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden. 	<p><i>Bebossing in agrarisch gebied is vergunning plichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.</i></p> <p><i>Bouwwrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwwrij moet behouden blijven.</i></p> <p><i>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</i></p>
--	---

Art. 4 : Zone voor groenbuffer
(categorie: bedrijvigheid)



4.1: Bestemming:

Het gebied is bestemd voor groenbuffering van de kleine en middelgrote ondernemingen ten aanzien van de omliggende omgeving.

Deze bufferzone dient om :

- *Een goede integratie te bekomen van de bedrijvigheid t.a.v. de woonomgeving.*
- *Een milieu hygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving.*
- *Te beletten dat de bedrijven hun activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting,...) uitbreiden naar de aanpalende percelen.*

4.2: Inrichting & beheer:

Deze zone van minstens 5 meter breed wordt integraal voorzien (ten noordoosten, zuiden en westen) van een gesloten aanplant van laag- en hoogstammig functioneel, inheems groen, samengesteld uit minstens 5 streekeigen soorten. Een combinatie met inrichtingen zoals een gracht of wadi voor de hemelwaterhuishouding is mogelijk zolang het gesloten volumegroen effectief blijft. Behalve voor doorsteken in functie van fietsers en voetgangers kan in deze strook geen verharding worden aangelegd. Behalve voor inrichtingen voor de hemelwaterhuishouding geldt er een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen is absoluut verboden. Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer absoluut verboden. Brandwegen dienen buiten deze zone aangelegd te worden tenzij hiervoor geen alternatieven zijn.

Voor de groenbuffer worden volgende soorten gesuggereerd:


- *Bomen*
Acer campestre, Prunus avium, Quercus robur, Castanea sativa en Alnus glutinosa
- *Struiken*
Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Viburnum opulus, Prunus spinosa, Corylus avellana, Cornus sanguinea, Rhamnus frangula, Ilex aquifolium
- *Bodembedekking*
Witte klaver

Ter hoogte van de eerste 5 meter vanaf de Gentsheerweg kan de groenbuffer omwille van de verkeersveiligheid beperkt blijven in hoogte.

Mocht dit binnen het planvoornemen van toepassingen zijn dient dit in de bijzondere voorwaarden van de omgevingsvergunning opgenomen te worden.

De op het grafisch plan aangeduide breedte van de groenbuffer is noodzakelijk om tot een goede integratie van de activiteiten in de omgeving te komen. Als om één of andere reden deze breedte niet volledig binnen de zone voor groenbuffer kan worden aangelegd, dan moet de rest binnen de aansluitende zone voor bedrijvigheid (art. 1) worden aangelegd.

<p>Bij voorkeur wordt de volledige groenbuffer van het bedrijventerrein zo snel mogelijk aangelegd om impact op de omgeving te beperken. Ten laatste moet de groenbuffer aangelegd worden tijdens het eerstvolgende plantseizoen na realisatie van een omgevingsvergunning voor ontwikkeling of verdere invulling van het bedrijventerrein. Als de ontwikkeling of invulling conform het masterplan of de omgevingsvergunning zelf gefaseerd gebeurt, geldt voorgaande termijn per fase.</p>	<p><i>Uiteraard dient de soortensamenstelling afgestemd te worden op de concrete locatie (bodemtype, vochtgehalte,...). Afwijking van de opgesomde soorten is zeker mogelijk; hierover kan steeds met de stad overlegd worden.</i></p>
--	--

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Art. 5 : Zone voor groenbuffer met niet gesloten-groen (categorie: bedrijvigheid)</p>	
<p><u>5.1: Bestemming:</u></p> <p>Het gebied is bestemd voor groenbuffering van de kleine en middelgrote ondernemingen ten aanzien van de omliggende omgeving.</p> <p><u>5.2: Inrichting & beheer:</u></p> <p>Deze zone van minstens 5 meter breed wordt integraal voorzien van een niet-gesloten aanplant van laag- en hoogstammig functioneel, inheems groen, samengesteld uit minstens 5 streekeigen soorten. Een combinatie met inrichtingen zoals een gracht of wadi voor de hemelwaterhuishouding is mogelijk zolang het niet-gesloten maar filterende effect van het groenvolume effectief blijft. Behalve voor doorsteken in functie van fietsers en voetgangers kan in deze strook geen verharding worden aangelegd. Behalve voor inrichtingen voor de hemelwaterhuishouding geldt er een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen is absoluut verboden. Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer absoluut verboden. Brandwegen dienen buiten deze zone aangelegd te worden tenzij hiervoor geen alternatieven zijn.</p>	<p><i>Deze bufferzone dient om :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Een goede integratie te bekomen van de bedrijvigheid t.a.v. de open ruimte.</i> - <i>Een milieu hygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving.</i> - <i>Te beletten dat de bedrijven hun activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting,...) uitbreiden naar de aanpalende percelen.</i> <p><i>Onder niet gesloten groen wordt een aanleg begrepen die zichtlijnen openlaat en passage toelaat tussen de bedrijvigheid en het gemengd openruimtegebied.</i></p> <p><i>Voor de groenbuffer worden volgende soorten gesuggereerd:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Bomen</u> <i>Acer campestre, Prunus avium, Quercus robur, Castanea sativa en Alnus glutinosa</i> - <u>Struiken</u> <i>Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Viburnum opulus, Prunus spinosa, Corylus avellana, Cornus sanguinea, Rhamnus frangula, Ilex aquifolium</i> - <u>Bodembedekking</u> <i>Witte klaver</i>

<p>De op het grafisch plan aangeduide breedte van de groenbuffer is noodzakelijk om tot een goede integratie van de activiteiten in de omgeving te komen. Als om één of andere reden deze breedte niet volledig binnen de zone voor groenbuffer kan worden aangelegd, dan moet de rest binnen de aansluitende zone voor bedrijvigheid (art. 1) worden aangelegd.</p> <p>Bij voorkeur wordt de volledige groenbuffer van het bedrijventerrein zo snel mogelijk aangelegd om impact op de omgeving te beperken. Ten laatste moet de groenbuffer aangelegd worden tijdens het eerstvolgende plantseizoen na realisatie van een omgevingsvergunning voor ontwikkeling of verdere invulling van het bedrijventerrein. Als de ontwikkeling of invulling conform het masterplan of de omgevingsvergunning zelf gefaseerd gebeurt, geldt voorgaande termijn per fase.</p>	<p><i>Mocht dit binnen het planvoornemen van toepassingen zijn dient dit in de bijzondere voorwaarden van de omgevingsvergunning opgenomen te worden.</i></p> <p><i>Uiteraard dient de soortensamenstelling afgestemd te worden op de concrete locatie (bodemtype, vochtgehalte,...). Afwijking van de opgesomde soorten is zeker mogelijk; hierover kan steeds met de stad overlegd worden.</i></p>
---	--

INDICATIEVE AANDUIDING:
Ontsluiting via Gentseheerweg



Deze zone valt onder geen enkele gebiedsaanduiding en heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.

Ter hoogte van de aanduiding 'ontsluiting via Gentseheerweg' dient een ontsluiting ingericht te worden geënt op de Gentseheerweg. De aanduiding werd vastgezet op de huidige ontsluitingsweg, deze dient aangehouden te worden of kan uitbreiden/opschuiven en dit enkel richting het oosten. Er is enkel een as-verschuiving mogelijk ten oosten van de aanduiding en dit met maximaal 25,00 meter. De ontsluiting kan op geen enkele manier dichterbij de verkeersrotonde ingericht worden.

Binnen het plangebied zelf kan het traject vrij gekozen worden. Hierbij dient men maximaal in te zetten op een logische circulatie waarbij het principe van zuinig ruimte gebruik in acht genomen wordt.

Bij de realisatie van artikel 1 wordt de vereiste ontsluitingsinfrastructuur aangelegd. Het voorstel tot aanleg van de volledige ontsluitingsinfrastructuur voor de zone art. 1 dient onmiddellijk meegenomen te worden binnen de omgevingsaanvraag voor ontwikkeling van de zone artikel 1. Uiterlijk in het jaar na de realisatie van de ruwbouwwerken van dat project moet de volledige ontsluiting van de zone gerealiseerd zijn.

INDICATIEVE AANDUIDING:

Ontsluiting traag verkeer



Deze zone valt onder geen enkele gebiedsaanduiding en heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkeur.

Ter hoogte van de aanduiding 'ontsluiting voor traag verkeer' dient een vrije doorgang voorzien te worden richting de Vlietmanstraat. Deze aanduiding geeft aan waar toegang moet voorzien worden -de precieze locatie van deze ontsluiting kan nog gewijzigd worden.

Er dient een verbinding aangelegd te worden tussen de Vlietmanstraat doorheen artikel 2 'zone voor open bebouwing' waarbij artikel 1 'zone voor kleine en middelgrote ondernemingen' voor traag verkeer toegankelijk gemaakt wordt.

Voor de indicatieve aanduiding wordt een maximale asverschuiving vastgezet van 10,00 meter en dit zowel in noordelijke- als in zuidelijke richting.

Deze ontsluiting wordt samengesteld uit een minimaal 2 meter brede waterdoorlatende (half) verharding en aan beide zijden daarvan minimaal 0,50 meter groenvoorziening.

Bij de realisatie van artikel 2 wordt de vereiste ontsluitingsinfrastructuur voor traag verkeer aangelegd. Het voorstel tot aanleg van de ontsluitingsinfrastructuur voor traag verkeer dient onmiddellijk meegenomen te worden binnen de omgevingsaanvraag voor ontwikkeling van de zone artikel 2. Uiterlijk in het jaar na de realisatie van de ruwbouwwerken van dat project moet de ontsluiting voor traag verkeer gerealiseerd zijn.

Het is niet de bedoeling dat hier doorgaand (fiets-)verkeer op komt. Deze gebruiken beter de openbare wegenis van de Vlietmanstraat en Gentsheerweg.

INDICATIEVE AANDUIDING:

Zone voor groenblauwe voorziening



Deze zone valt onder geen enkele gebiedsaanduiding en heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkeur.

Ter hoogte van de aanduiding 'zone voor groenblauwe voorziening' dient een centrale, aaneengesloten groenblauwe ruimte ingericht te worden. Deze kan enkel onderbroken worden voor de ontsluiting van het bedrijventerrein. De indicatieve aanduiding op het grafisch plan geeft aan waar de centrale groenblauwe ruimte zich moet situeren. Het beginpunt bevindt zich t.h.v. de indicatieve aanduiding voor traag verkeer. Het eindpunt bevindt zich t.h.v. art. 4.

De centrale groenblauwe as heeft een minimale breedte van 10 meter en omvat minstens volgende elementen:

- Een waterinfiltratie- en/of buffervoorziening (gracht, wadi, bekken, etc.) voor de waterhuishouding van het volledige bedrijventerrein;
- Een trage verbinding, die naadloos aansluit op de indicatieve aanduiding 'Ontsluiting traag verkeer'.
- Een groene inrichting met de aanplant van minstens een bomenrij langs de as.

Voor de bomenrij worden volgende soorten gesuggereerd: Acer campestre, Prunus avium, Quercus robur, Castanea sativa en Alnus glutinosa. Uiteraard dient de soortensamenstelling afgestemd te worden op de concrete locatie (bodemtype, vochtgehalte,...). Afwijking van de opgesomde soorten is zeker mogelijk; hierover kan steeds met de stad overlegd worden.

Bij de realisatie van artikel 1 (zone voor kleine en middelgrote onderneming) wordt de volledige zone voor groenblauwe voorziening zo snel mogelijk aangelegd om impact op de omgeving te beperken. Ten laatste moet de zone aangelegd worden het eerstvolgende plantseizoen na realisatie van een omgevingsvergunning voor ontwikkeling of verdere invulling van het bedrijventerrein. Als de ontwikkeling of invulling conform het masterplan of de omgevingsvergunning zelf gefaseerd gebeurt, geldt voorgaande termijn per fase.