

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

GENTSEHEERWEG

STAD IZEGEM

Stedenbouwkundige voorschriften

Definitieve vaststelling – januari 2024



adoplan.
MAAKT | DE | RUIMTE

COLOFON

Gemeentelijk RUP Gentseheerweg

RUP_36008_214_00412_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

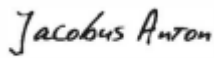
Bvba Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
tel.: 056 90 50 00
Bestuurder: Bart Willaert
Ruimtelijk planner: Gert-Jan Timmerman
office@adoplan.be
www.adoplan.be

Raadpleging publiek

Periode ter inzage: 17 januari 2022 tot 27 maart 2022
Participatiemoment: 25 januari 2022

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

de algemeen directeur,



Anton Jacobus

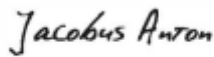
de voorzitter,



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,



Anton Jacobus

de burgemeester,



Getekend door: Bert Maertens (Signature)
Getekend op: 2023-10-10 18:34:58 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



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



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.

0.1.5: Relatie met VEN-gebied

Bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor de realisatie van het bedrijventerrein of bij een omgevingsvergunning voor nieuwe bedrijven dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van het VEN-gebied (De Mandelhoek).

Aan de overzijde van het kanaal bevindt zich een VEN-gebied. Schade aan de natuur van het VEN moet zoals overal in de mate van het mogelijke vermeden worden.

Bij inwerkingtreding van het RUP is nog niet duidelijk welke bedrijvigheid hier een plaats zal krijgen. Wordt voor een activiteit, binnen of buiten het VEN, een omgevingsvergunning aangevraagd, of is een melding of kennisgeving vereist, dan mag de overheid deze niet toestaan als deze activiteit onvermijdbare en onherstelbare schade kan aanrichten aan de natuur van het VEN. Een gemeente, provincie, ... vraagt in dergelijke gevallen (vb. in het kader van een omgevingsvergunning of een milieuvergunning) steeds advies aan het agentschap voor Natuur en Bos. Er kunnen voorwaarden opgelegd worden om de werken te kunnen toestaan of vergunnen.

De hiernaast aangehaalde elementen worden verondersteld binnen een verscherpte natuurtoets meegenomen te worden bij een omgevingsaanvraag binnen het onderhavig RUP.

VERORDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Art. 0: ALGEMENE BEPALINGEN	
<p>0.2: Begrippen</p> <p><u>0.2.1: Atelierwoningen</u> Een atelierwoning is een woning en een atelier die ruimtelijk en functioneel met elkaar verbonden zijn. Binnen het onderhavig RUP worden de atelierwoningen gezien als een aaneenschakeling van de functies wonen en werken, waarbij het woongedeelte zich aan de straatzijde, zijnde Gentseheerweg situeert en waarbij het werken achterliggend opgevangen wordt.</p> <p><u>0.2.2: 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>0.2.3: Bouwhoogte</u> De hoogte wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot het hoogste (gevel)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>In feite gaat het om een specifieke typologie van een bedrijfswoning die tegen een relatief kleinschalig bedrijfsgebouw wordt aangebouwd of er zelfs voor een beperkt deel in wordt geïntegreerd. De typologie wordt specifiek voorzien voor bedrijven waarbij een lid van het kaderpersoneel, de eigenaar of de uitbater bij het bedrijfsgebouw kan wonen. Daarbij is het straatbeeld aan de kant van de woning dat van een woonstraat en blijft alle impact van de bedrijfsactiviteit strikt afgescheiden van die voorzijde. Dit wordt gerealiseerd door het bedrijfsgebouw enkel via de achterzijde toegankelijk te maken voor het werkverkeer. De bewoner van de bedrijfswoning kan vanuit de woning wel rechtstreeks het bedrijfsgebouw betreden. Hierdoor kan de woonzijde van de typologie perfect ingepast worden in een bestaande woonstraat.</p> <p><i>Onder gebruikelijke constructies wordt bedoeld: schouwen, antennes, enz.</i></p>

0.2.4: Groendak

Voor de definitie van groendak wordt verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De voordelen van een groendak:

- *Maakt de omgeving groener;*
- *Levert een positieve bijdrage tot de waterhuishouding;*
- *Heeft een gunstig effect op luchtkwaliteit en klimaat;*
- *Zorgt voor een langere levensduur van de dakbedekking;*
- *Isoleert geluid;*
- *Verhoogt de brandveiligheid.*

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;
- Grootchalige 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. - Activiteiten die een sterke mobiliteitsgeneratie met zich meebrengen. <p><u>1.2: Inrichting & beheer:</u></p> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig 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 wegenis, 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><i>Met toonzalen wordt hier specifiek bedoeld op ruimtes waarin bedrijven hun producten, die ze zelf ter 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 hoofd functie 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>
---	--

1.2.1: Perceeloppervlakte

De bedrijfspcelen kunnen maximaal 5000 m² groot en moeten minimaal 2.500 m² zijn. In deze zone kunnen geen bedrijfsunits of bedrijfsverzamelgebouwen worden gebouwd.

In deze zone kan maximaal 30% van de BVO voor niet-autonome kantoren ingezet worden. Deze niet-autonome kantoren zijn ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, hebben geen loketfunctie en maken geen autonome activiteiten uit.

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.

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.

1.2.2: 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.

Om er voor te zorgen dat enkel kleine tot middelgrote bedrijven er zich kunnen vestigen wordt een maximale oppervlakte vastgelegd. Het is wenselijk op niveau van de stad een gevarieerd aanbod te creëren dat door meer doelgroepen van bedrijven kan ingevuld worden. Omwille van de geschiktheid van deze zone voor iets grotere percelen, worden hier geen bedrijfsunits of bedrijfsverzamelgebouwen toegelaten en wordt hier ook een ondergrens bepaald. De beoogde typologie met oog op diversiteit in aanbod werd toegewezen over de 4 planvoornemens (RUP Verbist, RUP Manegemstraat, RUP Mezegemstraat + het onderhavig RUP, Gentseheerweg) heen. Hierbij werd rekening gehouden met zowel de schaal, ontsluiting en de context.

De afwijkingsmogelijkheid 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.

1.2.3: Ontsluiting

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.

De in te richten gedeelde weginfrastructuur moet zo aangelegd worden dat elk perceel binnen artikel 2 'Zone voor wonen in combinatie met kleine en middelgrote ondernemingen' alsook van 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'.

Per bedrijfsperceel is slechts één ontsluiting naar de aanpalende wegenis toegelaten.

De breedte van de ontsluiting per perceel dient zich te beperken tot het strikt noodzakelijke.

1.2.4: Plaatsing van de gebouwen

Er dient minstens 5,00 meter afstand bewaard te worden t.a.v. de wegenis in de zone. Voor het overige kan tot op de zonegrens gebouwd worden.

1.2.5: Toegelaten gabarit

Maximale bouwhoogte: 12 meter.

De combinatie van de indicatieve aanduidingen 'ontsluiting via Gentseheerweg' en 'toegang bedrijvigheid' geeft het principe van de ontsluiting van de zones artikel 1 & 2 (voor deze laatste enkel wat de bedrijfsactiviteit betreft) weer. Er dient dus één hoofdontsluiting loodrecht op de Gentseheerweg te komen, waarop dan aangetakt wordt met twee dwarsverbindingen ten noorden van de zone artikel 2. Deze structuur volstaat om het geheel van het gebied met een minimum aan verharding te ontsluiten.

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.

De bouwhoogte wordt afgestemd op de schaal van het gebied.

<p>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.</p>	<p><i>Dit om een esthetisch en vloeiende aansluiting te krijgen tussen de aanpalende gekoppelde bebouwing.</i></p>
<p>1.2.6: Dak</p> <p>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.</p> <p>De dakvormen binnen één bedrijfsgebouw of groep samenwerkende gekoppelde bedrijfsgebouwen moeten op elkaar afgestemd worden.</p>	<p><i>Zie volledige toelichting in algemene voorschriften.</i></p>
<p>1.2.7: Esthetiek van de bedrijfsgebouwen</p> <p>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.</p> <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><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>

1.2.8: Bepalingen rond publiciteit en reclame

De publiciteit in de zone wordt beperkt tot 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.

1.2.9: Inrichting van de niet bebouwde delen v/h perceel

Stapelen in open lucht wordt in het bebouwbaar gedeelte van de zone toegelaten onder voorwaarden.

- 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.

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.

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.

Erfscheiding kan enkel in levend groen, eventueel ondersteund door paal en draad of open draadafsluiting met maximale hoogte van 2 m.

De definitie van zaakgebonden publiciteit is opgenomen in de gewestelijke verordening publiciteit. Hiermee wordt de niet-zaakgebonden reclame uitgesloten, bv. panelen van derden, merkenreclame,...

Vlarem II, hoofdstuk 6.3. legt duidelijke regels op qua verlichting.

De zaakgebonden publiciteit voor de bedrijvigheid in de zone wordt in principe aangebracht aan de zijde waarlangs de bedrijvensite ontsloten worden, en wordt zeker niet gericht op de Gentsheerweg.

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.

De groene bufferzone houdt immers geen geluid tegen.

Bij voorkeur wordt naast de gebouwen omwille van ruimtelijk rendement geen ruimte opengelaten.

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.

Bij voorkeur wordt een streekeigen haag aangeplant.

1.2.10: Parkeren:

Binnen deze zone en/of art. 2 'zone voor wonen in combinatie met kleine en middelgrote ondernemingen' wordt voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aangelegd voor alle wagens van de bedrijven, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.

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. Fietsstalplaatsen bovenop de vereiste aantallen conform de bepalingen in dit voorschrift kunnen per individueel bedrijf in het bedrijfsgebouw worden voorzien.

Per 4 autoparkeerplaatsen dient in de zone artikel 1 of artikel 2 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 in andere onbebouwde delen van de zones 1 en 2, bijvoorbeeld langs de wegenis of aansluitend op de bufferzone.

De fietsenstalling dient gelijkvloers en overdekt of inpandig te worden ingericht.

Gezien alle bedrijfsactiviteiten in art. 1 en 2 via de centrale ontsluiting worden ontsloten, zal ook het parkeergebeuren op deze wegenis aantakken. Collectieve parking voor beide zones op een slimme manier combineren is aangewezen om tot een optimalisatie van het ruimtegebruik te komen.

Ook voor het vrachtverkeer wordt bij voorkeur een collectieve ruimte voorzien voor (tijdelijk) parkeren, keren en laden en lossen.

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.

In het plangebied kan geen ondergrondse parking voor wagens worden ingericht, cfr. de vereiste van overstromingsveilig bouwen.

1.2.11: Duurzaamheidsaspect:

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.

De collectieve voorzieningen (o.a. groen, hemelwatersystemen, wegenis) moeten op een ecologische wijze beheerd worden.

Het bedrijventerrein en de bedrijven dienen overstromingsrobuust aangelegd/gebouwd te worden.

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.

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.

Dit sluit niet uit dat ook bv. groen op de individuele bedrijfspercelen mee wordt opgenomen in het collectieve beheer.

De belangrijkste principes van overstromingsrobuust bouwen zien er als volgt uit (niet-limitatief):

- *Het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog liggen om overstromingsveilig te zijn. Dit impliceert minstens een overstromingspeil boven een middelgrote overstromingskans en in het kader van klimaatrobustheid kan het ook relevant zijn om rekening te houden met de overstromingspeilen als gevolg van klimaatverandering.*
- *Er mag geen ruimte voor water verloren gaan, noch in oppervlakte noch in volume.*
- *Er mogen geen ondergrondse volumes worden gebouwd, tenzij in uitzonderlijke gevallen wanneer deze op een afdoende wijze kunnen beschermd worden of gebruikt worden als (tijdelijke) buffer of opvang.*
- *Er mag geen ondergrondse opslag van gevaarlijke producten (cfr. VlareM) worden aangelegd (bv. mazouttank).*
- *De riolering moet voorzien worden van terugslagkleppen.*

Art. 2 : Zone voor wonen in combinatie met kleine en middelgrote ondernemingen
(categorie: bedrijvigheid)



2.1: Bestemming:

Het gebied is bestemd voor wonen en werken.
De werkgerelateerde functie, zijnde kleine en middelgrote ondernemingen, mag 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;
- Grootchalige windturbines;
- Detailhandel;

- Autonome kantoren;

Binnen deze zone wordt een overgang gecreëerd tussen het woonwerklint langsheen de Gentseheerweg en het achterliggende bedrijventerrein. Het grondgebonden woonvolume vormt de gewenste beeldkwaliteit langsheen de Gentseheerweg. De combinatie van wonen en werken zorgt ervoor dat er geen bufferzone dient ingericht te worden richting de achterliggende bedrijvigheid. Aan de inrichting van deze zone worden evenwel enkele kwaliteitsvereisten gesteld. Zie luik 'inrichting' binnen deze bestemmingszone.

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.

<p>- Toonzalen.</p> <p>- Activiteiten die een sterke mobiliteitsgeneratie met zich meebrengen.</p> <p>Deze zone is bestemd voor enerzijds het oprichten van bedrijfsgebouwen en anderzijds het oprichten van atelierwoningen die ruimtelijk en functioneel verbonden worden met die bedrijfsgebouwen. Hierbij wordt de woonentiteit ter hoogte van de Gentseheerweg ingeplant; de bedrijfsgebouwen worden aan noordelijke zijde ingeplant; beide dienen verplicht in verbinding te staan met elkaar.</p> <p>De woning en de bedrijfsgebouwen worden onlosmakelijk van elkaar opgericht en kunnen niet afzonderlijk aangevraagd worden.</p> <p><u>2.2: Inrichting & beheer:</u></p> <p>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. Hierbij dient rekening gehouden te worden met onderstaande inrichtingsprincipes.</p>	<p><i>Met toonzalen wordt hier specifiek bedoeld op ruimtes waarin bedrijven hun producten, die ze zelf ter 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 hoofd functie detailhandel.</i></p> <p><i>Met ruimtelijk wordt bedoeld dat er voldoende bedrijfsgebouw en bedrijfswoning fysiek met elkaar moeten verbonden zijn. Met functioneel wordt bedoeld dat de woning steeds een bedrijfswoning moet zijn. Met beide elementen wordt een latere splitsing tussen woning en bedrijf verhinderd.</i></p> <p><i>Zie ook de algemene voorschriften voor de overgangsbepalingen: bij uitbreiding buiten het bestaande bouwvolume of herbouw van gebouwen of bij belangrijke wijzigingen aan constructies dienen de voorschriften van onderhavig RUP gerespecteerd te worden. In dergelijk geval klikken de functies bedrijfsgebouw én bedrijfswoning vast en moet er dus sprake zijn van de ruimtelijk en functioneel gekoppelde bedrijfswoning en bedrijfsgebouw.</i></p> <p><i>Het oprichten van bebouwing met een uitsluitende woonfunctie, zonder een bijhorend bedrijfsgebouw en vice versa wordt hiermee uitgesloten.</i></p>
---	--

2.2.1: Perceelgrootte:

De percelen (woning en bedrijfsgebouw samen) mogen maximaal 1.500 m² groot zijn in het oostelijke deel van de zone (waar deze 60 m diep is) en maximaal 3.000 m² in het westelijke deel van de zone (waar deze ca. 90 m diep is).

2.2.2: Typologie:

2.2.2.1: *Bedrijfswoningen:*

- Grondgebonden ééngezinswoning
- De bedrijfswoning moet minstens tegen het bedrijfsgebouw aangebouwd worden;
- De woning zelf mag deels geïntegreerd worden in het bedrijfsgebouw;
- Een deel van het bedrijfsgebouw mag in de woning ingepast worden;
- De bedrijfswoningen mogen ook als koppelbouw geconnecteerd worden met een andere bedrijfswoning.

2.2.2.2: *Bedrijfsentiteit/atelierruimte*

- Atelierruimtes in halfopen en/of gesloten typologie;
- Minstens de helft van het perceel dient ingericht te worden i.f.v. bedrijvigheid;
- De bedrijfswoning mag niet volledig geïntegreerd worden in het bedrijfsgebouw.

2.2.3: Ontsluiting:

2.2.3.1: *Bedrijfswoningen:*

Elke bedrijfswoning ontsluit rechtstreeks op de Gentseheerweg via een individuele of gedeelde toegangszone. Deze toegangszone is enkel gericht op woon-gerelateerde verplaatsingen en kan dus onmogelijk gebruikt worden voor de ontsluiting van de achterliggende bedrijfsentiteit.

Er wordt hierdoor een kwalitatief straatbeeld en hoog ruimtelijk rendement nagestreefd.

*Hier dient een hoog ruimtelijk rendement nagestreefd te worden.
Dit moet verhinderen dat de percelen hoofdzakelijk voor wonen ingericht worden met slechts een zeer beperkt atelier.*

2.2.3.2: Bedrijfsentiteit/atelierruimte:

Alle bedrijfsentiteiten of atelierruimtes worden ontsloten via één en dezelfde, collectieve toegangszone (zie: indicatieve aanduiding) geënt op de Gentseheerweg. Het gemeenschappelijk ontsluitingspunt op de Gentseheerweg bestemd voor werk-gerelateerde verplaatsingen wordt zowel gebruikt voor de ontsluiting van artikel 1 als artikel 2.

Per bedrijfsperceel is slechts één ontsluiting naar de aanpalende wegenis toegelaten.

De breedte van de ontsluiting per perceel dient zich te beperken tot het strikt noodzakelijke.

2.2.4: Plaatsing van de gebouwen

2.2.4.1: Bedrijfswoningen:

Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens

- 0.00 meter ten opzichte van de zijkavelgrens indien bedrijfswoning op de perceelsgrens gebouwd wordt of min. 3,00 m indien de bedrijfswoning niet op de perceelsgrens gebouwd wordt.

Plaatsing t.o.v. de zonegrens aan de kant van de Gentseheerweg

- Minstens 50% van de verticale projectie van de voorgevel van de bedrijfswoningen wordt op de voorbouwlijn op 15 meter vanaf de zonegrens aan de kant van de Gentseheerweg gebouwd
- De maximale bouwdiepte voor de bedrijfswoningen bedraagt 20.00 meter (dit gemeten vanaf de voorbouwlijn).

Er is slechts één toegang naar de aanpalende wegenis. Deze dient zowel dienstig te zijn als open 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 bedrijfsgelateerde context te kunnen realiseren.

Er wordt geopteerd voor een brede voortuinstrook. Vermits woning en atelier gekoppeld worden, komt het grootste deel van de tuin vooraan te liggen. De tuin is zuidgericht.

2.2.4.2: Bedrijfsentiteit/atelierruimte:

- De zuidgevel moet aansluitend op de woning voorzien worden;
- De gebouwen moeten ter hoogte van een woonzone voldoen aan de 45°-regel gerekend vanaf de grens van die woonzone. Voor het overige kan tot op de zonegrens gebouwd worden.
- De noordgevel van de bedrijfsgebouwen mag tot op de zonegrens gebouwd worden.
- De bedrijfsgebouwen worden in principe tot op de zijkavelgrens gebouwd, tenzij dit niet verantwoord is omwille van de impact op de alreeds aanwezige functies op het aanpalende perceel. In dat geval wordt de zijgevel op minimaal 3 meter en maximaal 5 meter van de grens geplaatst.

2.2.5: Toegelaten bouwhoogte/gabarit voor de gebouwen

2.2.5.1: Bedrijfswoningen:

De maximale bouwhoogte voor bedrijfswoningen bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met eventueel een bijkomend hellend dakvolume. Het eventuele woongedeelte dat inpandig in het bedrijfsgebouw zou voorzien worden, wordt meegerekend voor de bepaling van het bouwvolume van de bedrijfswoning. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met de maximale volume van 1000 m³.

2.2.5.2: Bedrijfsentiteit/atelierruimte:

Maximale hoogte: 12 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.

Dit is concreet het geval voor een deel van de oostgrens van de zone.

Hier wordt bedoeld op de interne gedeelde zijkavelgrenzen, dus niet uiterst westelijk of oostelijk in 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.

2.2.6: Esthetiek van de bedrijventeiten/atelierruimtes

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.

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.

2.2.7: Bepalingen rond publiciteit en reclame

De publiciteit in de zone wordt beperkt tot de 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.

Per geschakeld bouwvolume wordt gestreefd naar het gebruik van één dominant esthetisch materiaal, zowel qua materiaal, textuur als kleur, zodat één harmonieus geheel ontstaat.

Overleg tussen de verschillende bouwheren is dus aangewezen.

De definitie van zaakgebonden publiciteit is opgenomen in de gewestelijke verordening publiciteit. Hiermee wordt de niet-zaakgebonden reclame uitgesloten, bv. panelen van derden, merkenreclame,...

Vlarem II, hoofdstuk 6.3. legt duidelijke regels op qua verlichting.

De zaakgebonden publiciteit voor de bedrijvigheid in de zone wordt aangebracht aan de zijde waarlangs de bedrijven ontsloten worden, en wordt zeker niet gericht op de Gentseheerweg, waar de woonfunctie primeert.

In het geval in de bedrijfswoning een complementaire functie wordt ingericht, die losstaat van de achtergelegen bedrijvigheid (bv. een vrij beroep), kan hiervoor de nodige zaakgebonden publiciteit aan de kant van de Gentseheerweg worden voorzien.

2.2.8: Inrichting van de niet bebouwde delen v/h perceel

De zone tussen de Gentseheerweg en de achtergevel van de woning (gevel van de bedrijfsgebouwen) wordt met levend groen ingericht als private tuin bij de woning. In het geval een deel van de woning inpandig in het bedrijfsgebouw wordt voorzien, kan ter hoogte van dit inpandige deel eveneens private tuin worden voorzien.

In de private tuin mag maximaal 25% verharding en bebouwing (samen) in functie van oprit, terras, tuinpad, tuinberging,... aangelegd worden. Vrijstaande bijgebouwen kunnen enkel worden geplaatst in de private tuin, op minstens 8 meter vanaf de zonegrens aan de kant van de Gentseheerweg, met een maximale hoogte van 3,5 meter, op minstens 1 meter van de perceelsgrenzen en voor zover alle vrijstaande bijgebouwen samen maximaal 40 m² beslaan. Eventuele afsluitingen aan de kant van de Gentseheerweg worden in levend groen voorzien

De eventuele vrije ruimte naast het bedrijfsgebouw wordt met levend groen aangelegd, tenzij hier buitenopslag wordt ingericht (zie verder voor de toepasselijke voorwaarden).

Het terrein tussen de ontsluitingsweg en de gevel van het bedrijfsgebouw kan worden ingericht als parking, circulatieruimte, laad- en loszone, stapelplaats of groenzone.

Stapelen in open lucht wordt in het bebouwbaar gedeelte van de zone toegelaten onder voorwaarden.

- 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.

Het gaat hier over het punt waarbij de bedrijfswoning en de bedrijfsentiteit op elkaar aansluiten.

Bij voorkeur wordt hier omwille van ruimtelijk rendement geen ruimte opengelaten.

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.

De groene bufferzone houdt immers geen geluid tegen.

De verharding dient zich te beperken tot het strikt noodzakelijke. Tenzij noodzakelijk omwille van milieutechnische redenen of duurzaamheid wordt alle verharding waterdoorlatend aangelegd.

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 van de bedrijfswoningen ook een muurtje in materiaal dat aansluit bij de woning met maximale hoogte van 1,00 meter

2.2.9: Dak

Daken van de bedrijfsentiteit/atelierruimte 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 een groep samenwerkende gekoppelde bedrijfsgebouwen moeten op elkaar afgestemd worden.

2.2.10: Parkeren:

2.2.10.1: Bedrijfsentiteit/atelierruimte:

Binnen deze zone en/of art. 1 wordt voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aangelegd voor alle wagens van de bedrijven, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.

Binnen deze zone en/of art. 1 wordt voldoende en kwaliteitsvolle collectieve stallingsruimte voorzien voor fietsen, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot de bedrijfsgebouwen.

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 kan dan wel ondoorlatend aangelegd worden.

Bij voorkeur wordt een streekeigen haag aangeplant.

Het aanleggen van een groendak verlaagt de vereiste inzake infiltratie-/buffervoorzieningen.

Gezien alle bedrijfsactiviteiten in art. 1 en 2 via de centrale ontsluiting worden ontsloten, zal ook het parkeergebeuren op deze wegenis aantakken. Collectieve parking voor beide zones op een slimme manier combineren is aangewezen om tot een optimalisatie van het ruimtegebruik te komen.

Ook voor het vrachtverkeer wordt bij voorkeur een collectieve ruimte voorzien voor (tijdelijk) parkeren, keren en laden en lossen.

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.

De fietsstalplaatsen moeten uitgerust worden voor het laden van elektrische fietsen en met aandacht voor buitenmaatse fietsen.

Per 4 autoparkeerplaatsen dient in de zone artikel 1 of 2 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 in andere onbebouwde delen van de zones 1 of 2, bijvoorbeeld langs de wegenis of aansluitend op de bufferzone.

De fietsenstalling dient gelijkvloers en overdekt of inpandig te worden ingericht.

2.2.11: Duurzaamheidsaspect:

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.

De collectieve voorzieningen (o.a. groen, hemelwatersystemen, wegenis) moeten op een ecologische wijze beheerd worden.

In het plangebied kan geen ondergrondse parking voor wagens worden ingericht, cfr. de vereiste van overstromingsveilig bouwen.

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.

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.

Dit sluit niet uit dat ook bv. groen op de individuele bedrijfspercelen mee wordt opgenomen in het collectieve beheer.

Art. 3: Zone voor groenbuffer
(categorie: bedrijvigheid)



3.1: Bestemming:

Het gebied is bestemd voor groenbuffering van de zone voor kleine en middelgrote ondernemingen en de zone voor wonen in combinatie met kleine en middelgrote ondernemingen ten aanzien van de omgeving.

3.2: Inrichting & beheer:

Deze zone wordt integraal voorzien van een gesloten aanplant van laag- en hoogstammig functioneel, inheems groen, samengesteld uit minstens 5 streekeigen soorten. Aan oost- en westkant is deze strook minstens 5 meter breed, aan de noordkant is dat minstens 30 meter. Een combinatie met inrichtingen zoals een gracht, moerasbos of wadi voor de hemelwaterhuishouding is mogelijk zolang het gesloten volumegroen effectief blijft. In de noordelijke bufferzone moet er cumulatief steeds minstens 10 meter van de 30 meter exclusief voor de groenaanplant behouden blijven. Er 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.

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

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 en/of 2) worden aangelegd.

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.*

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

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

<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>INDICATIEVE AANDUIDING: Ontsluiting via Gentseheerweg ■ ■ ■</p>	
<p>Deze zone valt onder geen enkele gebiedsaanduiding en heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</p> <p>Ter hoogte van de aanduiding 'ontsluiting via Gentseheerweg' dient een ontsluiting ingericht te worden haaks op de Gentseheerweg.</p> <p>Deze indicatieve aanduiding kan maximaal 25,00 meter uit zijn as verschoven worden en dit aan weerszijden van de aanduiding.</p> <p>Hierbij dient men maximaal in te zetten op een logische circulatie waarbij het principe van zuinig ruimte gebruik in acht genomen wordt.</p> <p>Het is noodzakelijk dat de indicatieve aanduiding 'ontsluiting via Gentseheerweg' de verbinding maakt tussen de indicatieve aanduiding 'toegang bedrijvigheid' en de Gentseheerweg ten zuiden van het plangebied.</p> <p>Bij de realisatie van artikel 1 en/of 2 wordt de vereiste ontsluitingsinfrastructuur aangelegd. Het voorstel tot aanleg van de volledige ontsluitingsinfrastructuur voor zowel art. 1 als 2 dient onmiddellijk meegenomen te worden binnen de omgevingsaanvraag voor ontwikkeling van de zone artikel 1 en/of 2. Uiterlijk in het jaar na de realisatie van de ruwbouwwerken van dat project moet de ontsluiting gerealiseerd zijn.</p>	<p><i>De as moet wel zodanig worden ingeplant dat met één hoofdontsluiting in noord-zuidrichting, waarop slechts twee secundaire interne wegen in oost-westrichting aantakken, het hele bedrijventerrein ontsloten kan worden.</i></p>

INDICATIEVE AANDUIDING:

Toegang bedrijvigheid



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

Ter hoogte van de aanduiding 'toegang bedrijvigheid' dient een ontsluiting ingericht te worden ten behoeve van zowel de bedrijvigheid binnen artikel 1 alsook de bedrijfsentiteiten binnen artikel 2. Deze aanduiding geeft aan waar de toegang zou kunnen voorzien worden en kan maximaal 10,00 meter uit zijn as verschoven worden, dit aan beide zijden.

Het is noodzakelijk dat de bedrijfsentiteiten/atelierruimtes binnen artikel 2 onmiddellijk aansluiting vinden op de ontsluitingsvoorziening.

Bij de realisatie van artikel 1 en/of 2 wordt de vereiste ontsluitingsinfrastructuur aangelegd. Het voorstel tot aanleg van de volledige ontsluitingsinfrastructuur voor zowel art. 1 als 2 dient onmiddellijk meegenomen te worden binnen de omgevingsaanvraag voor ontwikkeling van de zone artikel 1 en/of 2. Uiterlijk in het jaar na de realisatie van de ruwbouwwerken van dat project moet de ontsluiting gerealiseerd zijn.