

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

# MANEGEMSTRAAT

STAD IZEGEM

---

Stedenbouwkundige voorschriften

Versie definitieve vaststelling – januari 2024



**adoplan.**  
MAAKT | DE | RUIMTE

# COLOFON

---

## Gemeentelijk RUP Manegemstraat

RUP\_36008\_214\_00413\_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](http://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,

*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,

Geleefd door: Bert Maertens (Signature)  
Geleefd 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.

VERORDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<b>Art. 0: ALGEMENE BEPALINGEN</b>	
<p><b>0.2: Begrippen</b></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><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"> <li>- <i>Maakt de omgeving groener;</i></li> <li>- <i>Leverd een positieve bijdrage tot de waterhuishouding;</i></li> <li>- <i>Heeft een gunstig effect op luchtkwaliteit en klimaat;</i></li> <li>- <i>Zorgt voor een langere levensduur van de dakbedekking;</i></li> <li>- <i>Isoleert geluid;</i></li> <li>- <i>Verhoogt de brandveiligheid.</i></li> </ul>

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;
- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel. De bestaande op het moment van inwerkingtreding van het RUP vergunde activiteiten kunnen verder gezet worden;
- 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;

*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.*

*Dit omwille van een negatieve impact op de mobiliteit binnen voorliggende projectlocatie. De huidige activiteit met name stockage van goederen in functie van een meubelwinkel kan nog verdergezet worden. Opslag in functie van productieactiviteiten op de site blijft wel mogelijk.*

*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.*

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Autonome kantoren, behalve in art. 1.B 'Accent'</li> <li>- Toonzalen, behalve waar deze in onderstaande voorschriften expliciet toegelaten worden.</li> </ul> <p>Specifiek voor het accent (art. 1.B) en de zone 'tweede maaiveld' (art. 1.2.7) zijn er afwijkende bepalingen vastgelegd op vlak van bestemming.</p> <p><u>1.2: Inrichting &amp; 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 omgevingsvergunningsaanvraag 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 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.</i></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 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>
--	---

### 1.2.1: Perceeloppervlakte

De bedrijfspercelen kunnen maximaal 5.000 m<sup>2</sup> groot zijn. Dit voorschrift geldt niet voor bedrijfsverzamelgebouwen, zolang de units erin maximaal 1.000 m<sup>2</sup> beslaan.

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.

Het bedrijventerrein dient een mix aan bedrijfstypologieën aan te bieden. Hierbij komen minstens volgende typologieën aan bod:

- Bedrijven met toonzaal;
- Bedrijfsverzamelgebouwen;
- Bedrijfsgebouwen op maat;
- Accent met complementaire economische functies.

### 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. De beoogde typologie met oog op diversiteit in aanbod werd toegewezen over de 4 planvoornemens (RUP Verbist, RUP Gentseheerweg, RUP Mezegemstraat + het onderhavig RUP, Manegemstraat) heen. Hierbij werd rekening gehouden met zowel de schaal, ontsluiting en de context.*

De afwijkingmogelijkheid naar perceeloppervlakte toe 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 aldaar toch een perceel te voorzien met eventueel een grotere oppervlakte.

Het is gezien de schaal van de zone niet aangewezen het bedrijventerrein in te richten met één bedrijfstypologie. Het is wenselijk een gevarieerd aanbod te creëren dat door meer doelgroepen van bedrijven kan ingevuld worden.



### 1.2.3: Toonzalen en kantoren

In de zone gelden drie regelingen betreffende toonzalen en kantoren:

- Algemeen: in deze zone zijn toonzalen en autonome kantoren niet toegelaten. Niet-autonome kantoren kunnen maximaal tot 30% van de bruto vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen beslaan. Deze kantoren zijn ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, hebben geen loketfunctie en maken geen autonome activiteit uit.

- In een zone van 30 meter diep vanaf de overdruk art. 1.A geldt in afwijking van de algemene regel de verplichting om 15% tot 25% van de gelijkvloerse bruto vloeroppervlakte als toonzaal in te richten (het gaat hierbij enkel over de gebouwen die zich richten naar de Rijksweg). Hier kan de som van bruto vloeroppervlakte van toonzalen en niet-autonome kantoren maximaal 50% van de totale bruto vloeroppervlakte van de gebouwen bedragen. Zowel de toonzalen als kantoren worden gericht naar de Rijksweg.
- Voor het 'accent' geldt een aparte regeling voor de niet-gelijkvloerse bouwlagen (zie voorschrift 1.B).
- 

### 1.2.4: Ontsluiting

De volledige zone én de oostkant (de 'bedrijfskant') van art. 2 'zone voor wonen in combinatie met kleine en middelgrote ondernemingen' dient voor auto- en vrachtverkeer volledig ontsloten te worden via maximaal 1 gebundeld ontsluitingspunt t.h.v. de Rijksweg. De ontsluiting komt ofwel ter hoogte van de bestaande ontsluiting van de site, of kan tot maximaal 50 meter ten westen daarvan ingericht worden.

De interne ontsluiting dient zo ingericht te worden dat de interne circulatie maximaal gebufferd wordt van de nabije omgeving door de inplanting van de bedrijfsgebouwen;

*Toonzalen kunnen in bepaalde gevallen als verkooppunt fungeren, ongeacht de afnemer van de goederen.*

*Omwille van de verkeersveiligheid kan de ontsluiting niet dichter van de bestaande kruispunten van de Slabbaardstraat-Zuid of de Manegemstraat met de Rijksweg worden ingericht.*

*Hiermee kan de geluidsimpact beperkt worden.*

De zone kan voor auto- en vrachtverkeer op geen enkele manier ontsloten worden op de Slabbaardstraat-Zuid of de Manegemstraat.

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

### **1.2.5: Plaatsing van de gebouwen**

De gebouwen moeten ter hoogte van een woonzone voldoen aan de 45°-regel gerekend vanaf de grens van die woonzone. Waar de zone voor bedrijvigheid paalt aan de Manegemstraat wordt eveneens de 45°-regel toegepast. Artikel 1.A bakent een bouwrijke strook af. Voor het overige kan tot op de zonegrens gebouwd worden.

### **1.2.6: Toegelaten gabarit**

Maximale bouwhoogte: 12 m.

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.

*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.*

*Concreet betreft het hier de zones ter hoogte van artikels 3 en 4.*

*Bij invulling van de nabestemming van art. 4 geldt voor nieuwe bebouwing ter hoogte van de Manegemstraat dus ook de 45°-regel.*

*De bouwhoogte wordt afgestemd op de schaal van het gebied.*

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

### 1.2.7: 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.

Dakoppervlakte op minstens 50 m, gerekend vanaf de plancontour en vanaf de zonegrens van artikel 4 'zone voor wonen met nabestemming voor kleine en middelgrote bedrijvigheid' en vanaf de zonegrens van artikel 3 'zone voor wonen', kan ingezet worden voor creatie van een tweede maaiveld waarop aan het bedrijventerrein complementaire functies voor bedrijven en/of de buurt kunnen worden ingericht. De schaal van de functies moet ondergeschikt zijn aan de bedrijvigheid in het bedrijventerrein. Deze functies moeten in hoofdzaak buiten de normale werkuren benut worden.

*Zie volledige toelichting in algemene voorschriften.*

Met tweede maaiveld wordt het dakoppervlak van de bedrijfsgebouwen bedoeld. Het kan niet beschouwd worden als een extra bouwlaag voor de onderliggende activiteiten.

*Voorbeelden hiervan zijn padelveld(en) of sportvelden in het algemeen, openlucht fitness, stadslandbouw of daklandschap in combinatie met ontmoetingsruimte voor de buurt. Deze functies zullen grondig worden beoordeeld op de criteria van de goede ruimtelijke ordening, o.a. voor impact op mobiliteit.*

*Belangrijk hierbij is dat zowel de aard van de activiteit, de schaal alsook de impact onderschikt dient te zijn (ten aanzien van de hoofdbestemming).*

Indien de nabestemming van artikel 4 'zone voor wonen met nabestemming zone voor kleine en middelgrote bedrijvigheid' in werking treedt, vervalt de afstandsregel van 50 m t.o.v. de zonegrens van art. 4.

### 1.2.8: 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.

<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 het publieke domein. 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><b>1.2.9: Bepalingen rond publiciteit en reclame</b></p> <p>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.</p> <p><b>1.2.10: Inrichting van de niet bebouwde delen v/h perceel</b></p> <p>Stapelen in open lucht wordt in het bebouwbaar gedeelte van de zone toegelaten onder voorwaarden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De opslag dient omwille van het straatbeeld (ook intern in de zone) effectief te worden afgeschermd met levend groen;</li> <li>- Het ruimtelijk voorkomen van de bedrijvensite mag niet negatief beïnvloed worden;</li> <li>- Buitenopslag kan niet tussen de bedrijfsgebouwen in de zone en woonzones;</li> <li>- 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.</li> </ul> <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><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 activiteiten in de zone wordt in principe aangebracht aan de zijde waarlangs de bedrijventeiten ontsloten worden, en wordt zeker niet gericht op de Rijksweg, Manegemstraat of Slabbaardstraat-Zuid.</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><i>Bij voorkeur wordt naast de gebouwen omwille van ruimtelijk rendement geen ruimte opengelaten.</i></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>Erfscheiding kan enkel in levend groen, eventueel ondersteund door paal en draad of open draadafsluiting met maximale hoogte van 2 m.</p> <p><b>1.2.11: Parkeren:</b></p> <p>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.</p> <p>Binnen deze zone en/of art. 2 'zone voor wonen in combinatie met kleine en middelgrote ondernemingen' wordt voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte voorzien voor fietsen, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot de bedrijfsgebouwen.</p> <p>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 zones artikel 1 of 2 minstens één 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 artikel 6 'zone voor groenblauwe voorziening in combinatie met trage wegverbinding' of in andere onbebouwde delen van de zones 1 of 2, bijvoorbeeld langs de wegenis of aansluitend op de bufferzone.</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 kan dan wel ondoorlatend aangelegd worden.</i></p> <p><i>Bij voorkeur wordt een streekeigen haag aangeplant.</i></p> <p><i>Gezien alle bedrijfsactiviteiten in art. 1 en 2 via de centrale ontsluiting in art. 1 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.</i></p> <p><i>Het parkeren van wagens wordt bij voorkeur ingericht rond de indicatieve aanduiding 'zone voor groenblauwe voorziening in combinatie met trage wegverbinding'.</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>Ondergrondse parkeervoorzieningen voor auto's zijn toegelaten. De fietsenstallingen dienen gelijkvloers en overdekt of inpandig te worden ingericht.</p> <p>Specifiek voor het accent wordt verwezen naar voorschrift 1.2 wat parkeren betreft.</p> <p><b>1.2.12: Duurzaamheidsaspect:</b></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><b>1.2.13: Nabestemming artikel 4:</b></p> <p>Zolang de nabestemming van artikel 4 niet in werking is getreden, wordt een functionele gesloten groenbuffer voorzien ter hoogte van de betreffende zone. Bij inwerkingtreding van de nabestemming van artikel 4 wordt voorzien in een kwalitatief straatbeeld aan de Manegemstraat, en kan de vroegere buffer tussen woonfunctie en bedrijvigheid ingenomen worden door bedrijvigheid.</p> <p>Bij de inrichting van de zone artikel 1 wordt de aantakking van artikel 4 op de interne ontsluiting van het bedrijventerrein niet gehypothekeerd.</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 bv. groen op de individuele bedrijfspercelen mee wordt opgenomen in het collectieve beheer.</i></p> <p><i>Voor de buffer is er in het ontwerp voor geopteerd om de concrete invulling een stuk meer vrijheid te geven. Deze buffer is immers voorzien om na realisatie van de nabestemming artikel 4 opnieuw te verwijderen. De belangrijkste vereiste is dat er een effectieve buffering wordt ingericht. Exacte locatie, breedte, soortensamenstelling,... zijn niet vastgelegd. Er moet rekening gehouden worden met de latere aantakking van de zone artikel 4. Uiteraard kan voor wat leidraad teruggevallen worden op de voorschriften in artikel 5 'zone voor buffergroen'.</i></p> <p><i>De interne circulatie en bebouwing binnen artikel 1 wordt zodanig ingericht dat de deelzones binnen artikel 4 naadloos kunnen ontsluiten op de hoofdontsluiting.</i></p>
---	--

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Art. 1.A: Zone voor groene bouwrijke strook en waterbufferbekkens (overdruk) <span style="float: right;"></span>	
<p>Het gebied, dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, beheer en onderhoud van groen. Daarnaast is de aanleg van fiets- en wandelvoorzieningen en infrastructuur voor waterbeheer toegelaten;</p> <p>Binnen de onderhavige zone is het optrekken van eender welke bebouwing onmogelijk. Het verzegelen van de oppervlakte kan enkel voor de aanleg van de strikt noodzakelijke verharding in functie van ontsluiting (incl. de hoger vermelde fiets- en wandelvoorzieningen) en de aanleg van infrastructuur voor waterbeheer.</p> <p>De aanleg van gemeenschappelijke infrastructuur voor waterbeheer is toegelaten in de zone. Deze beslaat maximaal 50% van de oppervlakte van de zone. De inrichtingen moeten volgens de vigerende wetgeving inzake de vertraagde afvoer en buffering van hemelwater aangelegd worden.</p> <p>Bij de realisatie van artikel 1 en/of 2 wordt de vereiste groene bouwrijke strook en infrastructuur voor waterbeheer aangelegd. Het voorstel tot aanleg van de volledige zone dient onmiddellijk meegenomen te worden binnen de omgevingsaanvraag voor ontwikkeling van de zone artikel 1 en/of 2, de realisatie ervan kan gefaseerd uitgevoerd worden (enkel als er ook een fasering toegepast worden binnen artikel 1).</p> <p>Bij voorkeur wordt de volledige zone voor groene bouwrijke strook en waterbufferbekkens zo snel mogelijk aangelegd om impact op de omgeving te beperken. Ten laatste art. 1.A 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>Het groen is bedoeld om de beeldkwaliteit te verhogen langs de Rijksweg. Het betreft geen groenbuffer die het bedrijventerrein wegstopt maar een overgangszone die bijdraagt tot de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein.</i></p> <p><i>Er moet rekening gehouden worden in de eerste 8,00 meter van de zone geen zaken mogen worden voorzien die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gebied (bouwrijke strook).</i></p>

Art. 1.B: Accent  
(indicatieve aanduiding)



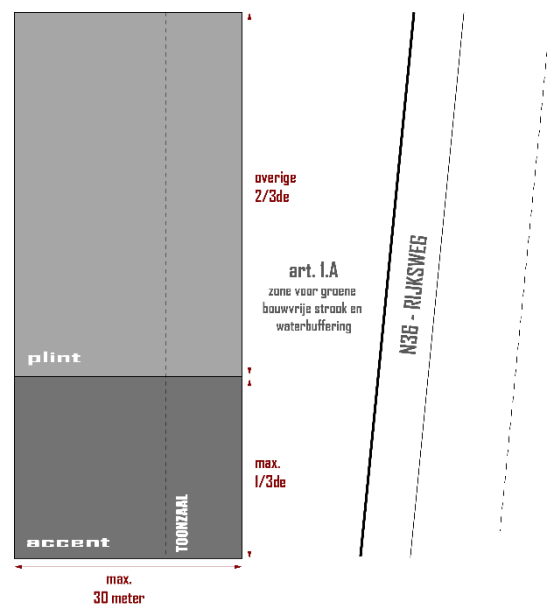
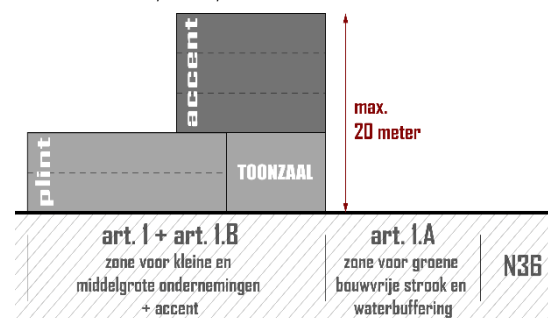
Deze zone valt onder geen enkele gebiedsaanduiding en heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkeur.

1.B.1: Bestemming en inrichting

Ter hoogte van de indicatieve aanduiding 'accent' kan een gestapelde vorm van economische activiteiten (zie verder voor de concrete mogelijkheden) voorzien worden die als bakken voor de site fungeert en die de site multifunctioneel maakt. Het accentgebouw wordt ingeplant ter hoogte van de gemeenschappelijke ontsluiting van de site op de Rijksweg. Het gaat om één enkel gebouw, bestaande uit een plint met daarop het bedoelde architecturale accent van maximaal 3 ongelijkvloerse bouwlagen.

Met plint wordt een bedrijfsgebouw bedoeld waarvan het bouwvolume zich inpast binnen de voorschriften van art. 1 incl. inplanting en gabarit. In de plint kunnen max. 2 bouwlagen ingericht worden.

Toelichtende principe schema's:





### 1.B.1.1: Bouwlagen

De plint wordt verplicht ingericht voor bedrijfsactiviteiten inclusief toonzaal (autonome kantoren worden uitgesloten), die zich oriënteert richting Rijksweg. In deze plint wordt ook de toegang voorzien voor de bovenliggende bouwlagen.

Voor deze toegang en eventuele bijhorende functies die aan de bovenliggende bouwlagen gekoppeld zijn, wordt binnen de plint de maximale oppervlakte gelimiteerd op 1/2<sup>de</sup> van de bruto-vloeroppervlakte ten aanzien van een bouwlaag binnen het accent.

Binnen de plint is het inrichting van bouwlagen gelimiteerd op maximaal 2.

Op de plint kan als accent tot 3 bijkomende bouwlagen worden voorzien. Deze situeren zich ter hoogte van de ontsluiting van de site waardoor het accentgebouw als baken voor (de toegang tot) het bedrijventerrein dient. De accentlagen strekken zich in de breedte uit over maximaal één derde van de breedte van de plint van het gebouw aan de kant van de Rijksweg en vallen volledig binnen de zone van 30 meter diep vanaf artikel 1.A .

De maximale, totale bouwhoogte voor plint + accentlagen is 20 meter.

De bouwlagen kunnen ingericht worden i.f.v. bedrijvigheid (inclusief niet-autonome kantoren en toonzalen), autonome kantoren, diensten, horeca, recreatie. Deze functies kunnen zowel autonoom, ondersteunend aan het bedrijventerrein of in functie van de onderliggende bedrijven functioneren. Het dak van de gelijkvloerse bouwlaag kan ingericht worden voor openlucht activiteiten die aansluiten bij de functies in het hele gebouw, de overige dakstructuur moet ingericht worden zoals opgenomen binnen artikel 1 'zone voor kleine en middelgrote ondernemingen'.

### 1.B.1.2: Architectuur

Gelet op de ligging langs de N36 en gelet op het accent dient bijzondere aandacht te gaan naar de architectuur van het gebouw. Er dient aan alle zijden van het gebouw een hoge beeldkwaliteit met aantrekkingsfactor gerealiseerd worden. Het gebouw moet zich wat betreft kwaliteit van architectuur onderscheiden van de overige bebouwing langs de N36 in Izegem.

*Als op de bovenliggende lagen bv. autonome kantoren worden ingericht, kan op het gelijkvloers behalve inkomhal, trap en lift eventueel worden voorzien in een receptie, vergaderzalen, pakketontvangst, technische ruimtes,...*

*Dit staat gelijk aan een maximum van ca. 450 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlak die binnen de plint kan ingericht worden in functie van bijhorende functies, gelinkt aan de bouwlagen van het accent.*

*Dit kan een plek zijn waar bv. werknemers van de bedrijven in het gebouw 's middags eten, of een terras voor bezoekers van de horeca in één van de accentlagen,...*

### 1.B.1.3: Parkeren

Voor het accentgebouw dient in afwijking van de voorschriften die gelden voor de rest van de zone art. 1 een voldoende ruim gedimensioneerde ondergrondse parking te worden voorzien die minstens toelaat om alle personenwagens van werknemers en bezoekers voor de in het gebouw gevestigde activiteiten te stallen. De parking moet concreet en op basis van gedetailleerde berekening van het maximale mobiliteitsprofiel worden afgestemd op de voorziene activiteiten. De ondergrondse parking mag ruimer voorzien worden om ook voor (een deel van) de rest van het bedrijventerrein parkeerbehoefte op te vangen.

*Gezien de schaal van het project en de mogelijke mobiliteitsimpact ervan is een mobiliteitsstudie ter onderbouwing van de dimensionering van de ondergrondse parking een noodzakelijk onderdeel van de vergunningsaanvraag.*

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 kleine en middelgrote ondernemingen mogen 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
- Detailhandel;

*Binnen deze zone wordt een overgang gecreëerd tussen het woonwerklint langsheen de Manegemstraat en het achterliggende bedrijventerrein. Het grondgebonden woonvolume vormt de gewenste beeldkwaliteit langsheen de Manegemstraat. 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.*

*Dit omwille van een negatieve impact op de mobiliteit binnen voorliggende projectlocatie. De huidige activiteit met name stockage van goederen in functie van een meubelwinke kan nog verdergezet worden. Opslag in functie van productieactiviteiten op de site blijft wel mogelijk.*

*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.*

<p>- Autonome kantoren</p> <p>- Toonzalen</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 Manegemstraat ingeplant; de bedrijfsgebouwen worden aan de oostelijke zijde van de woning voorzien; beide dienen verplicht in verbinding te staan met elkaar.</p> <p>Beide worden onlosmakelijk van elkaar opgericht en kunnen niet afzonderlijk aangevraagd worden.</p>	<p><i>Met autonome kantoren wordt bedoeld, be worden bedrijven bedoeld drijven 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.</i></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>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>Eventuele functiewijzigingen in de bedrijfswoning worden volledig bepaald door de van omgevingsvergunning vrijgestelde mogelijkheden voor complementaire functies in woongebouwen binnen het functiewijzigingsbesluit. Hierbij kan verwezen worden naar de vigerende wetgeving omtrent de vrijgestelde functiewijziging.</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: 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. Hierbij dient rekening gehouden te worden met onderstaande inrichtingsprincipes.

### 2.2.1: Typologie:

#### 2.2.1.1: *Bedrijfswoningen:*

- Grondgebonden halfopen 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 koppellbouw geconnecteerd worden met een andere bedrijfswoning

#### 2.2.1.2: *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.

### 2.2.2: Ontsluiting

#### 2.2.2.1: *Bedrijfswoningen:*

Elke bedrijfswoning ontsluit rechtstreeks op de Manegemstraat 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.*

### **2.2.2: Bedrijfsentiteit/atelierruimte:**

Alle bedrijfsentiteiten worden ontsloten via één en dezelfde, collectieve toegangszone (zie: artikel 1, ontsluiting) geënt op de Rijksweg. Het gemeenschappelijk ontsluitingspunt op de Rijksweg bestemd voor werkgerelateerde 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.

### **2.2.3: Plaatsing van de gebouwen**

#### **2.2.3.1: 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 Manegemstraat

- Minstens 50% van de verticale projectie van de voorgevel van de bedrijfswoningen wordt op de voorbouwlijn op 15 meter vanaf zonegrens aan de kant van de Manegemstraat gebouwd
- De maximale bouwdiepte voor de bedrijfswoningen bedraagt 30.00 meter (dit gemeten vanaf de voorbouwlijn).

#### **2.2.3.2: Bedrijfsentiteit/atelierruimte:**

- De westgevel moet aansluitend op de woning voorzien worden;
- De bedrijfsgebouwen worden tot op de zijkavelgrens gebouwd, tenzij dit niet verantwoord is omwille van de impact op de alreeds aanwezige functie op het aanpalende perceel. In dat geval wordt de zijgevel op minimaal 3 meter en maximaal 5 meter van de grens geplaatst;
- Voor het overige mag tot op de zonegrens gebouwd worden.

*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 bedrijfsgerelateerde context te kunnen realiseren.*

*Er wordt geopteerd voor een diepe voortuinstrook als overgang naar de westelijke open ruimte. Gezien woning en bedrijfsentiteit gekoppeld worden, komt het overgrote deel tuin vooraan (ten westen) te liggen.*

*Hier wordt bedoeld op de interne gedeelde zijkavelgrenzen, dus niet uiterst noordelijk of zuidelijk in de zone.*

## 2.2.4: Toegelaten bouwhoogte/gabarit voor de gebouwen

### 2.2.4.1: 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 het maximale volume van 1000 m<sup>3</sup>.

### 2.2.4.2: 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.

### 2.2.5: Esthetiek van de bedrijfsentiteiten/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.

*De bouwhoogte wordt afgestemd op de schaal van het gebied.*

*Dit om een esthetische en vloeiende aansluiting te krijgen tussen de aanpalende gekoppelde bebouwing*

*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.*

### **2.2.6: 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.

### **2.2.7: Inrichting van de niet bebouwde delen v/h perceel**

De zone tussen de Manegemstraat en de achtergevel van de woning (gevel van het bedrijfsgebouw) van de woning 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 t.h.v. de Manegemstraat, met een maximale hoogte van 3,5 meter, op minstens 1 meter van de perceelsgrens en voor zover alle vrijstaande bijgebouwen samen maximaal 40 m<sup>2</sup> beslaan. Eventuele afsluitingen aan de kant van de Manegemstraat worden in levend groen voorzien

*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 bedrijfsentiteiten ontsloten worden, en wordt zeker niet gericht op de Manegemstraat, 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 Manegemstraat voorzien worden.*

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



De eventuele vrije ruimte rondom het bedrijfsgebouw wordt met levend groen aangelegd, tenzij hier buitenopslag wordt ingericht (zie verder voor de toepasselijke voorwaarden). Het terrein tussen de ontsluitingswegen 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 bedrijfsite 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 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 bij de bedrijfswoningen ook een muurtje in materiaal dat aansluit bij de woning met maximale hoogte van 1 m.

## 2.2.8: 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.

*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. bouwrijke stroken, bouwhoogte en 45°-regel.*

*De groene bufferzone houdt immers geen geluid tegen.*

*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.*

## 2.2.9: Parkeren

### 2.2.9.1: *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.

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 of de indicatieve aanduiding A-A' 'zone voor groenblauwe voorziening in combinatie met trage wegverbinding'.

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.*

*Het parkeren van wagens wordt bij voorkeur ingericht rond de indicatieve aanduiding 'zone voor groenblauwe as'. Ook voor het vrachtverkeer wordt bij voorkeur een collectieve ruimte voorzien voor (tijdelijk) parkeren, keren en laden en lossen.*

### 2.2.10: 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.

*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 wonen  
(categorie: wonen)



3.1: Bestemming:

Het gebied is bestemd voor wonen. Naast de hoofdbestemming wonen zijn volgende nevenfuncties mogelijk: kantoren, diensten en vrije beroepen. De bruto vloeroppervlakte van de nevenbestemming bedraagt max. 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met een absoluut max. van 100 m<sup>2</sup>. De nevenbestemming dient geïntegreerd te zijn in het hoofdgebouw.

3.2: Inrichting en beheer:

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de toegelaten bestemmingen moeten wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- De relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen;
- De bestaande of gewenste woondichtheid;
- De inpassing in de omgeving.

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.

Binnen de onderhavige zone kan het aantal woonentiteiten niet verder toenemen, waarbij de bestaande feitelijke toestand als referentiekader fungeert.

*Bij voorkeur wordt een streekeigen haag aangeplant.*

Art. 4: Zone voor wonen met nabestemming zone voor kleine en middelgrote bedrijvigheid  
(categorie: wonen)



4.1: Bestemming:

Het gebied is bestemd voor wonen. Naast de hoofdbestemming wonen zijn volgende nevenfuncties mogelijk: kantoren, diensten en bedrijven. De bruto vloeroppervlakte van de nevenbestemming bedraagt max. 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning.

4.2: Nabestemming:

De nabestemming art. 1: 'zone voor kleine en middelgrote ondernemingen' treedt onomkeerbaar in werking als de woonfunctie op het perceel wordt stopgezet en het perceel wordt ingevuld als onderdeel van het bedrijventerrein.

4.3: Inrichting en 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. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
- De bestaande of gewenste woondichtheid;
- De inpassing in de omgeving.


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.

Binnen de zone kunnen geen bijkomende woonentiteiten ingericht worden. De bestaande feitelijke toestand geldt hiervoor als referentie.

De nabestemming kan dus (partieel) op perceelniveau in werking treden.

De ontsluiting van de bedrijf gerelateerde activiteiten die gerealiseerd worden bij inwerkingtreding van de nabestemming dient verplicht binnen zone 1 ingericht te worden. Logischerwijs worden -bij realisatie van de nabestemming- alle voorschriften van artikel 1 toegepast (waarbinnen ook de ontsluiting vervat zit).

*Bij voorkeur wordt een streekeigen haag aangeplant.*

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Art. 5: zone voor functioneel buffergroen (Categorie: bedrijvigheid)</p>	
<p><u>5.1: Bestemming:</u></p> <p>Dit gebied is bestemd voor de aanleg en behoud van functioneel buffergroen.</p> <p>Kleinschalige vormen van recreatief medegebruik kunnen worden toegelaten in de zone voor functioneel buffergroen, zolang deze de voornaamste doelstelling (adequate buffering t.o.v. de omgeving) niet in het gedrang brengen.</p> <p><u>5.2: Inrichting &amp; beheer:</u></p> <p>De zone wordt integraal voorzien van een toegankelijke 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 groen effectief blijft als integratiezone rond de bedrijvigheid.</p> <p>Verharding en bebouwing zijn niet toegelaten, behalve voor recreatieve plekken, fiets- en wandelpaden en infrastructuur voor waterbeheer. Er dient kleinschalige recreatieve infrastructuur ingericht te worden en dit in functie en gericht op de noden/behoefes van de buurt</p> <p>Ook het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen is 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"> <li>- Een goede integratie te bekomen van de bedrijvigheid t.a.v. de woonomgeving;</li> <li>- Een functionele en toegankelijke groene ruimte te creëren voor de buurt;</li> <li>- Een milieu hygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving;</li> <li>- Te beletten dat de bedrijven hun activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting,...) uitbreiden naar de aanpalende percelen.</li> </ul> <p>Het gaat hierbij bvb. om een picknickbank, educatieve borden, kleinschalig speelterrein,...</p> <p><i>Voor de groenbuffer worden volgende soorten gesuggereerd:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Bomen</u> <i>Acer campestre, Prunus avium, Quercus robur, Castanea sativa en Alnus glutinosa</i></li> <li>- <u>Struiken</u> <i>Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Viburnum opulus, Prunus spinosa, Corylus avellana, Cornus sanguinea, Rhamnus frangula, Ilex aquifolium</i></li> <li>- <u>Bodembedekking</u> <i>Witte klaver</i></li> </ul> <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> <p><i>Met kleinschalige recreatieve infrastructuur wordt o.a. bedoeld: een petanquebaan, een picknick voorziening,...</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 en/of 2) worden aangelegd.

- De bestaande groenvormen dienen in stand gehouden te worden of versterkt te worden. Het versterken van de reeds aanwezige groenvormen dient te gebeuren met kwaliteitsvol inheems (streekeigen) groen waarbij de vooropgestelde samenstelling uit 5 soorten gehanteerd wordt.
- Er wordt op z'n minst één rij hoogstambomen aangeplant en dit in lijn met de lengtes van Slabbaardstraat-zuid. De aan te planten bomen worden maximaal 6.00 meter uit elkaar geplant (stam tot stam gemeten).
- De zone moet volledig onbebouwd en onverhard blijven, met uitzondering voor de inrichting van recreatieve plekken en/of circulatie (fiets- of wandelpaden);
- Het voorzien van verlaagde zones in functie van waterinfiltratie zijn toegelaten.

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.

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

*Een recreatieve plek kan bijvoorbeeld gaan over de aanleg van een picknick plaats langs een trage doorsteek,...*

INDICATIEVE AANDUIDING A-A'

Zone voor groenblauwe voorziening in combinatie met trage wegverbinding



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 in combinatie met trage wegverbinding' dient een centrale, maximaal aaneengesloten groenblauwe ruimte ingericht te worden in combinatie met een trage wegverbinding die de Slabbaardstraat-Zuid en Manegemstraat met elkaar verbindt. Deze indicatieve aanduiding op het grafisch plan geeft aan waar de centrale groenblauwe ruimte moet starten en eindigen, elk met bijhorende restricties:

- Ter hoogte van de westzijde dient de groenblauwe voorziening zich te situeren binnen artikel 5 '(zone voor functioneel buffergroen);
- Ter hoogte van de oostzijde is een maximale asverschuiving van 10 meter mogelijk en dit berekend vanuit de as van de Beiaardstraat.

Deze as heeft een minimale breedte van 15,00 meter. Het bestaande bosje langsheen de Manegemstraat (t.h.v. de aanduiding A) wordt geïntegreerd in de groenblauwe verbinding.

De zone voor groenblauwe voorziening in combinatie met trage wegverbinding kan gekruist worden in functie van de noodzakelijke verbindingen met de wegontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.

Volgende elementen dienen minstens aanwezig te zijn:

- Een infiltratie voorziening (gracht, wadi,...) voor het bufferen en/of infiltreren van hemelwater.
- De trage wegverbinding dient aangelegd te worden in waterdoorlatende verharding;

*Voor niet-gemotoriseerd verkeer.*



- Een groene inrichting met de aanplant van minstens een rij inheemse (streekeigen) hoogstambomen langs de as.

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*

*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 zone voor groenblauwe voorziening in combinatie met trage wegverbinding aangelegd. Het voorstel tot aanleg dient onmiddellijk meegenomen te worden binnen de omgevingsaanvraag voor ontwikkeling van de zone artikel 1.

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.