

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Afbakening Regionaalstedelijk
Gebied
Brugge - herneming

Bijlage II: Verordenende stedenbouwkundige
voorschriften

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Brugge - herneming

de ontwerpers

Griet De Mulder

Leen Vandevelde

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van houdende definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge – herneming'.

de minister-president van de Vlaamse Regering

de Vlaamse minister van Omgeving,
Natuur en Landbouw

Geert Bourgeois

Joke Schauvliege

1. Klein Appelmoes

P

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.

Artikel 1. Park

1.1. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie.

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De in artikel 1.1 tot 1.4 genoemde handelingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische erfgoedwaarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.

1.2. In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen behalve de activiteiten voor de realisatie van de in de overige artikels vermelde functies, ook de volgende activiteiten toegelaten worden:

- wonen;
- nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;
- socio-culturele voorzieningen;
- toeristisch-recreatieve voorzieningen;
- horeca;
- kantoor- of dienstenfunctie;

Ten behoeve van deze functies is het toegelaten:

- Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen, uit te breiden of te herbouwen (met maximaal 20%).
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten.
- Hoogdynamische dagrecreatieve activiteiten zoals bijvoorbeeld sportvelden, golfterreinen, dierentuinen, omvangrijke speeltuinen of grootschalige toeristische voorzieningen zijn niet toegelaten.

Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt, onverminderd de bepalingen van artikel 1.1, 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 of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen

1.3 Er moet bij de verdere ontwikkeling van het gebied rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de Gemene Weidebeek. Dit betekent dat:

- Overwelving niet toegelaten is;
- De oeverstroken vrijgehouden moeten worden.

1.4. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn handelingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw



(aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

1.5. Gebied met overdruk natuurverweving

Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij waarbij de functies natuurbehoud en park nevenschikt zijn.

In het als natuurverwevingsgebied in overdruk aangeduide gebied gelden ten aanzien van de artikels 1.1 tot 1.4 volgende bijkomende bepalingen:

- de vermelde handelingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden;
- alle handelingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten;
- het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegelaten;
- permanent wonen is niet toegelaten.

Het oprichten van constructies die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op de als natuur beheerde gebieden is toegelaten. Deze constructies mogen niet gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om constructies met een omvang beperkt tot de vereiste oppervlakte nodig voor het beheer van het gebied.. Een dergelijke bebouwing kan alleen toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'reservaat en natuur'.

Artikel 2. Natuurgebied

2.1. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de sociale, educatieve en recreatieve functie van het natuurgebied is toegelaten voor zover de ruimtelijk ecologische draagkracht van het natuurgebied niet overschreden wordt.

2.2 Er moet bij de verdere ontwikkeling van het gebied rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de Gemene Weidebeek. Dit betekent dat:

- Overvelving niet toegelaten is;
- De oeverstroken vrijgehouden moeten worden.

2.3. Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen

zijn toegelaten.

De in artikel 2.1 tot en met 2.2 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen en voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.



(aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 2.4. Overdruk grote eenheid natuur

Het in overdruk aangeduide gebied is een grote eenheid natuur.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

Artikel 3. Woongebied

3.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

3.2. Alle, handelingen 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.

3.3. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden.

2. Lac van Loppem



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

Artikel. 1 Woongebied

1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Met betrekking tot het woongebied in Loppem, aansluitend bij de Lac, dient rekening te worden gehouden met:

- Het woongebied in Loppem aansluitend bij de Lac wordt gerealiseerd als een project van groepswooningbouw. Bijkomende alleenstaande ééngesinswoningen zijn er niet toegelaten.
- Elk groepswooningbouwproject moet met een dichtheid gerealiseerd worden van minimum 30 woningen per hectare.
- Bestaande alleenstaande eengezinswoningen kunnen behouden, verbouwd, uitgebreid of herbouwd worden.
- De parkeervraag dient te worden afgewikkeld binnen de afbakening van het woongebied.

De ontwikkeling van het woongebied in Loppem aansluitend bij de Lac gebeurt zodanig dat het aanpalende parkgebied toegankelijk wordt voor de zachte weggebruiker vanaf de N397 en vanaf het omliggende woongebied (Vijvers/Reigerslaan). Er moet een zichtrelatie bestaan tussen de N397 en de waterplas in het aanpalende parkgebied.

1.2 De bebouwing kan de oevers van de plas overschrijden. De oevers worden natuurvriendelijk ingericht. Door het toepassen van een compacte bebouwing wordt het bebouwen van de oeverstroken beperkt. Bebouwing volledig in het water wordt niet toegelaten. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn om de bestemming te realiseren, zijn toegelaten voor zover ze, wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt aandacht besteed aan de relatie met de functies die aanwezig zijn in de omgeving, in combinatie met de na te streven woondichtheid van het gebied.

1.3. In het gebied zijn ook, als ze in overeenstemming zijn met of aangewezen zijn in de watertoets voor een project, alle handelingen toegelaten voor:

- het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, met inbegrip van bepaalde beperkingen;
- het beveiligen van hoofdzakelijk vergunde constructies tegen overstromingen.

Dit voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw. In functie van de watertoets dienen in het woongebied bij de Lac van Loppem daarbij de volgende lozings- en bufferingsvoorwaarden te worden gevolgd: 410 m³/ha en 10l/s.ha.

1.4 Woningen op een afstand minder dan 250 meter langs de E40 moeten worden afgeschermd door een grondwal of een geluidsscherm, met het oog op een kwaliteitsvolle woon- en leefomgeving. Voor alle woningen dient in geluidsisolatie te worden voorzien met het oog op een kwaliteitsvolle woon- en leefomgeving.

1.5. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of vanaf 1ha en/of 25 wooneenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. In de inrichtingsstudie wordt eveneens aangegeven hoe in de bijkomende parkeerbehoefte wordt voorzien (zonder de parkeerdruk in de ruimere omgeving te verhogen), hoe wordt omgegaan met de voorwaarden die worden opgelegd met betrekking tot de zichtrelaties en verbindingen met de naastliggende gebieden, de opgelegde geluidsisolatie en de opgelegde lozings- en buffervoorwaarden. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.

Artikel. 2. Parkgebied: 'Lac Loppem'

2.1. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie.

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw en landschapszorg nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

De hierboven genoemde handelingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.

De waterplas, 'Lac Loppem', moet behouden blijven.

2.2 Daarnaast is het behoud van de bestaande recreatie- en sportinfrastructuur toegelaten. De vernieuwing van deze infrastructuur is mogelijk voor zover dit geen bijkomende ruimte-inname inhoudt en voor zover dit de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied niet vermindert en de sociale functie niet beperkt.

2.3 De bebouwing kan de oevers van de waterplas overschrijden. De oevers worden natuurvriendelijk ingericht. Door het toepassen van een compacte bebouwing wordt het bebouwen van de oeverstroken beperkt. Bebouwing volledig in het water wordt niet toegelaten. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn om de bestemming te realiseren, zijn toegelaten voor zover ze, wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt aandacht besteed aan de relatie met de functies die aanwezig zijn in de omgeving, in combinatie met de na te streven woondichtheid van het gebied.

2.4. In het noordelijk gedeelte van gebied moet gebruik gemaakt worden van neerwaarts geleidende verlichting, langgolvlige verlichting met een beperkte verlichtingsintensiteit om de lichtverstoring in het gebied te beperken, met het oog op een geschikte leefomgeving voor de in het gebied aanwezige vleermuissoorten.

2.5 Handelingen die nodig of nuttig zijn voor geluidsreducerende maatregelen zijn toegelaten.

2.6. Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen

zijn toegelaten.

De in artikel 2.1 tot 2.5 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen en voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.



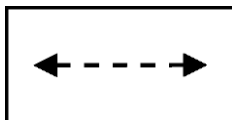
Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overige'.

Artikel. 3. Gebied voor wegenis

3.1. Dit gebied is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten, voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.

3.2. Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de wegeninfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.



(symbolische aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel. 4. Fiets- en voetgangersverbinding

Om functionele relaties te leggen tussen de verschillende woonkernen wordt een verbinding gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijl duidt symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.

Alle handelingen in functie van de aanleg van deze verbindingen zijn toegelaten.

3. Chartreuse



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overige'.

Artikel. 1. Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen Ons Erf en Groot Magdalenagoed

1.1. Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Activiteiten met loketfunctie en algemene publiekstreckende voorzieningen zijn niet toegelaten.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.

1.2. De gebouwen zijn meerlagig indien de activiteit dit toelaat. Bestaande gebouwen die hieraan niet voldoen kunnen behouden blijven.

Parkeren wordt gegroepeerd.

De aanleg van niet-bebouwde en niet-verharde ruimtes moet zodanig gebeuren dat het geheel een parkkarakter verkrijgt. Afsluitingen worden verwerkt in groenelementen.

Maximum 5 bouwlagen worden toegelaten. De maximale bezettingsgraad van het gebied bedraagt 25%. Er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht op minder dan 30 meter van het gebied aangeduid met artikel 1.4.

Bovendien moet de overgang met de naastliggende zones geleidelijk gebeuren zodat een landschappelijke samenhang met nieuwe visuele relaties tussen de verschillende zones kan ontstaan.

1.3. Handelingen die nodig of nuttig zijn voor de volgende activiteiten, zijn toegelaten:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen.

De handelingen, vermeld in artikel 1.1, kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en als ze het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen, voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.



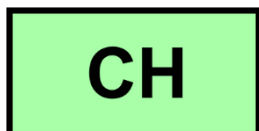
(aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

1.4 De bestaande ruimtelijke kwaliteit van het Groot Magdalenagoed gevormd door bebouwing, grachten en groenelementen, moet behouden en versterkt worden. De dreef die naar het Groot Magdalenagoed leidt, kan als structurerend element functioneren voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De verharding van de zone in overdruk moet minimaal gehouden worden en de bestaande bebouwde oppervlakte kan niet meer toenemen.

Herbouwen en verbouwen binnen de configuratie van de bestaande bebouwing mag de beschermde historische waarde van de site niet schaden en moet steeds een kwalitatief ruimtelijk geheel vormen met de rest van de site



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.

Artikel 2. Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde

2.1. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

De in artikel 2.1. tot 2.4. genoemde handelingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, archeologische waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven en de sociale functie niet geschaad wordt.

2.2. In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen behalve de activiteiten voor de realisatie van de in de overige artikels vermelde functies, ook de volgende activiteiten toegelaten worden:

- wonen;
- nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;
- socio-culturele voorzieningen;
- toeristisch-recreatieve voorzieningen;
- horeca;
- kantoor- of dienstenfunctie;

Ten behoeve van deze functies is het toegelaten:

- Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen, herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume, of het uitbreiden met maximaal 20% van het bestaande bouwvolume.
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten.
- Hoogdynamische dagrecreatieve activiteiten zoals bijvoorbeeld sportvelden, golfterreinen, dierentuinen, omvangrijke speeltuinen of grootschalige toeristische voorzieningen zijn niet toegelaten.

Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt, onverminderd de bepalingen van artikel 2.1, 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 of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;

- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen;

2.3 Er moet bij de verdere ontwikkeling van het gebied rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de aanwezige waterlopen. Dit betekent dat:

- Overwelving niet toegelaten is;
- De oeverstroken vrijgehouden moeten worden.

2.4. In voorkomend geval is landbouw een nevenschikte functie.

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, evenals verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaken.

Nieuwe landbouwbedrijfszetels, gebouwen voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven, glastuinbouw, toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten zijn niet toegelaten.

2.5. Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
 - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
 - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
 - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen
- zijn toegelaten.

De handelingen, vermeld in artikel 2.1 tot 2.4, kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen, voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.



(aanduiding in overdruk)

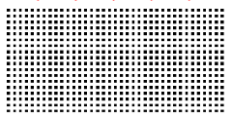
Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 2.6. Gebied met overdruk natuurverweving

Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuurbehoud en de overige functies in het gebied nevenschikt zijn.

In het als natuurverwevingsgebied aangeduide gebied gelden ten aanzien van de artikels 2.1 tem 2.5 volgende bijkomende bepalingen:

- De vermelde handelingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden en de archeologische waarde van het gebied in stand gehouden worden.
- Alle handelingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.
- Het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegelaten.



(aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

2.7 De bestaande ruimtelijke kwaliteit van de dreefstructuur moet minstens behouden en zo mogelijk versterkt worden.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

Artikel. 3 Woongebied

3.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Bij nieuwbouw en herbouw moeten maatregelen worden genomen om infiltratie van hemelwater in de bodem te garanderen, in functie van een voldoende diepe grondwatertafel.

3.2. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn om de bestemming te realiseren, zijn toegelaten voor zover ze, wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt aandacht besteed aan de relatie met de functies die aanwezig zijn in de omgeving, in combinatie met de na te streven woondichtheid van het gebied.

3.3 In het gebied zijn eveneens toegelaten, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets en voor zover de technieken van de natuur-technische milieubouw gehanteerd worden.

K

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'

Art. 4. Specifiek bedrijventerrein Chartreuse

4.1. Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met volgende hoofdactiviteiten;

- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten met kennisintensieve bedrijven en bedrijven met een (hoog)technologische inslag;
- kantoorachtigen, daaronder wordt verstaan: bedrijven in gebouwen met de uiterlijke vorm van een kantoor maar met een functie of hoofdactiviteit die niet gericht is op administratieve en bezoekersintensieve dienstverlening;

Daarnaast is productie, opslag en bewerking en verwerking van goederen enkel toegelaten gekoppeld aan de hierboven omschreven hoofdactiviteiten.

Het terrein wordt ingericht en ontsloten in functie van de hierboven omschreven activiteiten. Bedrijfsactiviteiten met een beperkte omvang of een beperkte ruimtelijke impact zijn toegelaten.

<p>Productie van hernieuwbare energie, energierecuperatie of warmtekrachtkoppeling is toegelaten.</p> <p>Het behoud van het bestaande districtsgebouw van AWW inclusief aanhorigheden is toegelaten. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het functioneren en uitbreiden van deze functie zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zorgvuldig ruimtegebruik.</p> <p>Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten.</p>
<p>4.2 Volgende hoofdactiviteiten of bedrijven zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - opslag en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel; - afvalverwerking met inbegrip van recyclage; - verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen. - kleinhandel; - agrarische productie; - verwerking en bewerking van mest en slib;
<p>4.3. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid; - de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein; - het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden op eigen terrein voor de gebruikers en bezoekers (inclusief fietsenstallingen).
<p>4.4. Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen die inherent zijn aan het functioneren van het bedrijventerrein, zijn toegelaten.</p>
<p>4.5. Een inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, is toegelaten. Als het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.</p>
<p>4.6 Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de architecturale kwaliteit en kwalitatieve vormgeving van de gebouwen. De bedrijfsgebouwen moeten meerdere bouwlagen hebben. Er kunnen slechts uitzonderingen worden toegestaan voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gebouwen die activiteiten huisvesten die om technische redenen of veilig functioneren geen onderdeel kunnen uitmaken van gestapelde bebouwing en; - gebouwen die in een aanliegroute voor vleermuizen liggen. <p>Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt 8.</p>
<p>4.7 De parkeervraag dient te worden afgewikkeld binnen de afbakening van het bedrijventerrein. Deze parkeervraag moet gegroepeerd en/of meerlagig worden afgewikkeld op niveau van het bedrijventerrein.</p>
<p>4.8 Er mogen geen gebouwen worden opgericht op minder dan 30 meter van de zone bedoeld in artikel 1 (gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen) en artikel 1.4 (Groot Magdalenagoed), noch op minder dan 70 meter van de zone bedoeld in artikel 2 (parkgebied met natuurverweving, park 'Chartreuse'). Op minder dan 100 meter van de zone bedoeld in artikel 1 (gemeenschaps- en openbaar nutsvoorzieningen) en 3 (woongebied) mogen geen gebouwen worden opgericht hoger dan 21 meter. Bovendien moet de overgang met de naastliggende zones geleidelijk gebeuren zodat een landschappelijk samenhang met nieuwe visuele relaties tussen de verschillende zones kan ontstaan.</p> <p>De orientatie en inplanting van de gebouwen moet zuidwaarts gebeuren en worden afgestemd op een afschermende werking van het geluid naar de omliggende waardevolle ecotopen.</p> <p>De aanleg van niet-bebouwde en niet-verharde ruimtes moet zodanig gebeuren dat het geheel een parkkarakter verkrijgt en een goed landschappelijk integratie ontstaat van de verschillende elementen tot een samenhangend geheel met een duidelijke identiteit. Afsluitingen worden verwerkt in groenstructuren.</p>

<p>4.9 Bij nieuwbouw en herbouw moeten maatregelen worden genomen om infiltratie van hemelwater in de bodem te garanderen, in functie van een voldoende diepe grondwatertafel.</p>
<p>4.10 Elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zorgvuldig ruimtegebruik; - een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied met aandacht voor kwalitatieve architecturale vormgeving en landschappelijke integratie van het bedrijventerrein; - het beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems. - kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor groene ruimtes, de wijze van ontsluiting en parkeren (voor gemotoriseerd en niet gemotoriseerd verkeer) en inrichting van de terreinen en gebouwen; - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
<p>4.11 Er moet bij de verdere ontwikkeling van het gebied rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de aanwezige waterlopen. Dit betekent dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Overwelving niet toegelaten is; - De oeverstroken vrijgehouden moeten worden.
<p>4.12 In het gebied zijn eveneens toegelaten, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets en voor zover de technieken van de natuur-technische milieubouw gehanteerd worden.</p> <p>De volgende lozings- en bufferingsvoorwaarden dienen te worden gevolgd: 410 m³/ha en 10l/s.ha.</p>
<p>4.13 Het integreren van ecologisch waardevolle ecotopen en het behoud van de bestaande corridors en stapstenen in het bedrijventerrein is verplicht. Het voorzien van corridors tussen de bebouwing en het nemen van ontsnipperende maatregelen ter hoogte van de wegenis is eveneens verplicht. Kleine landschapselementen moeten maximaal behouden blijven. Indien het behoud van kleine landschapselementen, ecologisch waardevolle ecotopen, bestaande corridors en stapstenen omwille van principes van zorgvuldig ruimtegebruik niet mogelijk is, worden deze verplaatst en geïntegreerd en/of gecompenseerd in de groenstructuur van het bedrijventerrein ter behoud van de aanwezige habitats.</p>
<p>4.14 De aanliegroute voor vleermuizen naar de duiker van de spoorlijn (kruising spoorlijn – E 40) moet gevrijwaard worden. Bestaande bomenrijen en lineaire groenelementen in deze route moeten behouden blijven en/of versterkt in functie van aanliegroutes naar het aanliggende gebied.</p> <p>Gebouwen mogen deze route niet doorsnijden en verlichting moet zo ingeplant worden dat de route niet verstoord wordt. In het gebied moet gebruik gemaakt worden van neerwaarts geleidende verlichting, langgolvlige verlichting met een beperkte verlichtingsintensiteit om de lichtverstoring in het gebied te beperken, met het oog op een geschikte leefomgeving voor de in het gebied aanwezige vleermuissoorten.</p>
<p>4.15 Vergunningen voor nieuwe bedrijfsgebouwen of voor inrichtingswerken van het bedrijventerrein worden enkel verleend indien auto-ontradende en openbaar vervoersstimulerende maatregelen worden genomen die de mobiliteitsimpact beperken zoals bedrijfsvervoersplannen en indien de nodige maatregelen in functie van het sturen van het verkeer van het bedrijventerrein naar het hogere wegennet in het aanvraagdossier zijn opgenomen.</p>
<p>4.16. Bij vergunningsaanvragen voor nieuwe bedrijfsgebouwen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie zal ten minste aantonen welke maatregelen er worden genomen in functie van het beperken van de verdroging van de grondwatertafel, hoe wordt omgegaan met de beperkingen opgelegd in functie van het minimaliseren van lichthinder, hoe met corridors, stapstenen en ecologisch waardevolle ecotopen en kleine landschapselementen op het bedrijventerrein wordt omgegaan ter behoud van de aanwezige habitats en hoe de gespreide ontsluiting en sturing van het verkeer en het parkeren op eigen terrein wordt aangepakt. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Overdruk - symbolisch

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 4.17 Ontsluiting voor autoverkeer

Met deze indicatieve ontsluitingspijl wordt aangegeven dat het bedrijventerrein prioritair wordt ontsloten via N397 Koning Albert I -laan.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overige'.

Artikel. 5. Gebied voor wegenis

5.1. Dit gebied is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten, voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.

5.2. Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de wegeninfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.



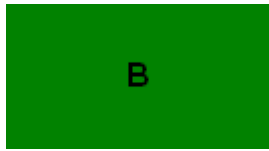
Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overige'.

Artikel. 6. Gebied voor spoorweg

6.1. Dit gebied is bestemd voor spoorweginfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van spoorweginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

De aanleg in ophoging of in ondertunneling is toegelaten.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bos'.

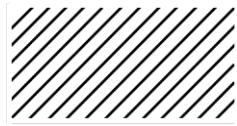
Artikel 7. Bos gebied

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten, voor zover ze de ruimtelijk-functionele samenhang en ruimtelijk-structurende waarde van de bestaande bossen en de archeologische waarde van het gebied niet wezenlijk in het gedrang brengen.

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de sociale, educatieve en recreatieve functies van het bosgebied is toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het bosgebied niet overschreden wordt.



(aanduiding in overdruk)

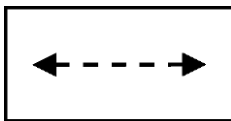
Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 8 Bouwvrije strook

Het gebied vormt een bouwvrije strook.

In het gebied wordt langs de E40 voorzien in een bouwvrije strook van 30m breed. De minimumbreedte van de bouwvrije strook langsheen de Koning Albert I-laan bedraagt minstens 8 meter

In dit gebied zijn alle handelingen voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de betreffende lijninfrastructuur en aanhorigheden of de bundeling van lijninfrastructuren toegelaten. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur (inclusief de ontsluiting voorzien in artikel 5.17), leidingen, telecommunicatieinfrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.



(symbolische aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel. 9 Fiets- en voetgangersverbinding

Om functionele relaties te leggen tussen Brugge, Oostkamp en Loppem worden verschillende verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden. De fiets- en voetgangsverbinding moet op een kwalitatieve manier in de omgeving geïntegreerd worden.

Alle handelingen in functie van de aanleg van deze verbindingen zijn toegelaten.

4. Parkbegraafplaats

P

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.

Artikel 1 Park

1.1 Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie.

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

De in artikel 1.1 tot 1.4. genoemde handelingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.

Het gebied kan worden gebruikt als parkbegraafplaats. Verdere uitbouw van deze begraafplaats en het crematorium is mogelijk. Bebouwing en andere infrastructuur in functie van het gebruik en de verdere uitbouw van deze begraafplaats en van het crematorium en terreinbenutting in functie van het stedelijk groenonderhoud is toegelaten.

1.2. In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen behalve de activiteiten voor het behoud van de bestaande functies en de activiteiten voor de realisatie van de in de overige artikels vermelde functies, ook volgende activiteiten toegelaten worden:

- nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.

Ten behoeve van deze functies is het toegelaten:

- Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen, uit te breiden of te herbouwen al dan niet op eenzelfde plaats (vervangende nieuwbouw)
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten.
- Hoogdynamische dagrecreatieve activiteiten zoals bijvoorbeeld sportvelden, golfterreinen, dierentuinen, omvangrijke speeltuinen of grootschalige toeristische voorzieningen zijn niet toegelaten.

1.3 Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt, onverminderd de bepalingen van artikel 1.1, 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 of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

1.4. Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,

- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen

zijn toegelaten.

De in de artikelen 1.1 tot en met 1.3 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen, voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.



(aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

1.5. Gebied met overdruk natuurverweving -

Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij waarbij de functies natuurbehoud en park nevens geschikt zijn.

In het als natuurverwevingsgebied in overdruk aangeduide gebied gelden ten aanzien van de artikels 1.1 tot 1.4. volgende bijkomende bepalingen:

- de vermelde handelingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden
- alle handelingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten
- het oprichten van nieuwe gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegelaten
- permanent wonen is niet toegelaten



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'natuur en reservaat'.

Artikel 2. Natuurgebied

2.1. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

De bestaande accommodatie in het gebied kan behouden blijven.

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de sociale, educatieve en recreatieve functies van het natuurgebied is toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het natuurgebied niet overschreden wordt.

2.2. Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen

zijn toegelaten.

De in artikel 2.1 genoemde genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen, voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.



(overdruk)

Artikel 2.3.

Het in overdruk aangeduide gebied is een Grote Eenheid Natuur (GEN).

5. De Spie



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Artikel 1. Gemengd bedrijventerrein De Spie

1.1.

Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag, bewerkingen verwerking van goederen;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- opslag en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage;
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.

Het terrein wordt ingericht en ontsloten in functie van grootschalige bedrijfsactiviteiten.

Bedrijfsactiviteiten met een beperkte omvang of een beperkte ruimtelijke impact zijn toegelaten.

Productie van hernieuwbare energie, energierecuperatie of warmtekrachtkoppeling is toegelaten.

Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegepast voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in het bedrijf) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.

1.2.

De bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel;
- agrarische productie;
- verwerking en bewerking van mest en slib;
- autonome kantoren.

1.3. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;
- het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers (inclusief fietsenstallingen).

1.4. Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen die inherent zijn aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein, zijn toegelaten.

1.5. Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ongeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn.

1.6. Een inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, is toegelaten. Als het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

1.7 Het aanwezige bouwkundig erfgoed kan gebruikt worden in functie van huisvesting voor het bewakingspersoneel of gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen die inherent zijn aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein Het aanwezige bouwkundig erfgoed mag ook worden afgebroken. Bij afbraak dient het bouwkundig erfgoed gedocumenteerd te worden.

<p>1.8 Elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zorgvuldig ruimtegebruik; - een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied met aandacht voor kwalitatieve architecturale vormgeving en landschappelijke integratie van het bedrijventerrein; - het beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems. - Bij de realisatie van het bedrijventerrein moet voorzien worden in de aanleg van de fietssnelwegverbinding doorheen of langsheen het gebied tussen de Sint-Pietersstraat en de A11.
<p>1.9 Er moet bij de verdere ontwikkeling van het gebied rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de Lisseweegse Vaart. Dit betekent dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Overwelving niet toegelaten is; - De oeverstroken vrijgehouden moeten worden.
<p>1.10 In functie van het beperken van een verdroging van de grondwatertafel moeten bij alle handelingen in het gebied rekening worden gehouden met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het vermijden van grondwateronttrekking in de bovenste watervoerende laag - het vermijden drainerend effect van een open afwateringssysteem - maximaal inzetten op het gebruik van doorlatende materialen
<p>1.11 Het integreren van ecologisch waardevolle ecotopen en het behoud van de bestaande corridors en stapstenen in het bedrijventerrein is verplicht. Het voorzien van corridors tussen de bebouwing en het nemen van ontsnipperende maatregelen ter hoogte van de wegen is eveneens verplicht. Kleine landschapselementen moeten behouden blijven Indien het behoud van kleine landschapselementen, ecologisch waardevolle ecotopen, bestaande corridors en stapstenen omwille van principes van zorgvuldig ruimtegebruik niet mogelijk is, worden deze verplaatst en geïntegreerd en/of gecompenseerd in de groenstructuur van het bedrijventerrein ter behoud van de aanwezige habitats..</p>
<p>1.12 In het gebied moet gebruik gemaakt worden van neerwaarts geleidende verlichting, langgolvlige verlichting met een beperkte verlichtingsintensiteit om de lichtverstoring in het gebied te beperken, met het oog op een geschikte leefomgeving voor de in het gebied aanwezige vleermuissoorten.</p> <p>Het aanvraagdossier voor het bedrijventerrein bevat de nodige garanties om bodembezetting ten gevolge van langdurige belasting en bemaling te voorkomen, alsook om de invloedssfeer van de bemaling te beperken.</p>
<p>1.13 Tussen het bedrijventerrein De Spie en de parkbegraafplaats wordt in een buffer voorzien. Deze buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele buffering en geluidsafscherming.</p> <p>Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin zijn inbegrepen: de aanleg van kruisende langzaamverkeersverbindingen, de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding als dat om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, of waterbeheersingswerken.</p> <p>Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.</p>
<p>1.14 De parkeervraag dient te worden afgewikkeld binnen de afbakening van het bedrijventerrein. Deze parkeervraag moet gegroepeerd en/of meerlagig worden afgewikkeld op niveau van het bedrijventerrein.</p>
<p>1.15 Vergunningen voor nieuwe bedrijfsgebouwen of voor inrichtingswerken van het bedrijventerrein worden enkel verleend indien auto-ontradende en openbaar vervoersstimulerende maatregelen worden genomen die de mobiliteitsimpact beperken zoals bedrijfsvervoersplannen en indien de nodige maatregelen in functie van het sturen van het verkeer van het bedrijventerrein naar het hogere wegennet in het aanvraagdossier zijn opgenomen.</p>

1.16 Bij vergunningsaanvragen voor nieuwe bedrijfsgebouwen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie zal ten minste aantonen welke maatregelen er worden genomen in functie van het beperken van de verdroging van de grondwatertafel, hoe wordt omgegaan met de beperkingen opgelegd in functie van het minimaliseren van lichthinder, hoe met corridors, stapstenen en ecologisch waardevolle ecotopen en kleine landschapselementen op het bedrijventerrein wordt omgegaan ter behoud van de aanwezige habitats en hoe de gespreide ontsluiting en sturing van het verkeer en het parkeren op eigen terrein wordt aangepakt. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

1.17. In het gebied zijn eveneens toegelaten, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets en voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.



Overdruk - symbolisch

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 1.18 Ontsluiting voor autoverkeer

Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de voorziene aansluiting via de parallelweg langs de A11: Deze toegang sluit aan op de parallelweg langs de A11 en maakt zo de verbinding tussen de N371-Blankenbergse Steenweg en de Havenrandweg-Zuid. Verkeer van en naar de E34/N49 wordt via de A11 langs het op- en afrittencomplex aan de Ronsestraat geleid.



Overdruk – symbolisch

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Artikel 1.19 Lisseweegse vaart

Onder deze symbolische aanduiding in overdruk wordt de Lisseweegse Vaart begrepen.
Het ondergronds brengen of dempen van de bestaande waterloop, Lisseweegse Vaart, is niet toegelaten.

In de voor bebouwing bestemde gebieden en voor zover het reeds bebouwde delen betreft bij de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, die in overeenstemming zijn met de bestemming in grondkleur, betekent dit dat alle handelingen, met inbegrip van het verplaatsen of aanpassen van bestaande waterwegen toegelaten zijn voor zover rekening wordt gehouden met:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
 - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, met inbegrip van de oevers, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,
 - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
 - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen;
- voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor productie van hernieuwbare energie, energierecuperatie of warmtekrachtkoppeling voor zover ze de waterhuishouding niet verstoren.

De aanvragen voor vergunningen worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie en het waterbergend vermogen van het gebied en de natuurverbindingen via de rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.



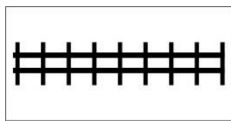
(aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

1.20 Reservatiegebied voor lijninfrastructuur

Het gebied, aangeduid in overdruk, is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van weginfrastructuur, ondergrondse pijpleidinginfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van weginfrastructuur, ondergrondse pijpleidinginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerken en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.



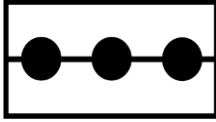
(symbolische aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 1.21. Leidingstraat

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van ondergrondse transportleidingen en hun aanhorigheden. Nieuwe leidingen worden gerealiseerd in functie van het optimaal ruimtegebruik van de leidingstraat en met het oog op het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de enkelvoudige leiding en haar aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.



(symbolische aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 1.22 Hoogspanningsleiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overige

Artikel 2. Gebied voor spoorinfrastructuur

Dit gebied is bestemd voor spoorinfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van spoorinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatiewegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten, voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.

6. Blauwe Toren



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Artikel 1. Gemengd bedrijventerrein Blauwe Toren

1.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag en verwerking van goederen;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- opslag en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.

Het terrein wordt ingericht en ontsloten in functie van grootschalige bedrijfsactiviteiten.

Bedrijfsactiviteiten met een beperkte omvang of een beperkte ruimtelijke impact zijn toegelaten.

Productie van hernieuwbare energie, energierecuperatie of warmtekrachtkoppeling is toegelaten.

Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegeëld voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in het bedrijf) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.

1.2.

De bedrijven met volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:

- agrarische productie;
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage;
- verwerking en bewerking van mest en slib;
- nieuwe autonome kantoren;
- Nieuwe kleinhandel

Bestaande hoofdzakelijk vergunde activiteiten, met inbegrip van kantoren en kleinhandel, die niet aan de hierboven geformuleerde bepalingen voldoen kunnen behouden blijven, verbouwd en uitgebreid worden binnen het perceel.

1.3. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;
- het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers.

1.4. Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen die inherent zijn aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein, zijn toegelaten.

1.5. Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 30% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn.

1.6. Een inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, is toegelaten. Als het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

1.7 Elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied met aandacht voor kwalitatieve architecturale vormgeving en landschappelijke integratie van het bedrijventerrein;
- het beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems.

1.8 In functie van het beperken van een verdroging van de grondwatertafel moeten bij alle handelingen in het gebied rekening worden gehouden met:

- het vermijden van grondwateronttrekking in de bovenste watervoerende laag
- het vermijden drainerend effect van een open afwateringssysteem
- maximaal inzetten op het gebruik van doorlatende materialen

1.9 In het gebied moet gebruik gemaakt worden van neerwaarts geleidende verlichting, langgolvlige verlichting met een beperkte verlichtingsintensiteit om de lichtverstoring in het gebied te beperken, met het oog op een geschikte leefomgeving voor de in het gebied aanwezige vleermuissoorten.

Het aanvraagdossier voor het bedrijventerrein bevat de nodige garanties om bodembezetting ten gevolge van langdurige belasting en bemaling te voorkomen, alsook om de invloedssfeer van de bemaling te beperken.

1.10 De parkeervraag dient te worden afgewikkeld binnen de afbakening van het bedrijventerrein. Deze parkeervraag kan worden afgewikkeld op niveau van het individuele bedrijfsperceel of gebundeld op niveau van het bedrijventerrein.

1.11 Vergunningen voor nieuwe bedrijfsgebouwen of voor inrichtingswerken van het bedrijventerrein worden enkel verleend indien auto-ontradende en openbaar vervoersstimulerende maatregelen worden genomen die de mobiliteitsimpact beperken zoals bedrijfsvervoersplannen en indien de nodige maatregelen in functie van het sturen van het verkeer van het bedrijventerrein naar het hogere wegennet in het aanvraagdossier zijn opgenomen.

1.12. In het gebied zijn eveneens toegelaten, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets en voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

1.13. De ontsluiting van het bedrijventerrein Blauwe Toren gebeurt volgens de bestaande ontsluitingspunten op de Blankenbergse Steenweg en via de Kolvestraat richting Pathoekeweg..



(symbolische aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 1.14. Enkelvoudige leiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een ondergrondse transportleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de enkelvoudige leiding en haar aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.



(symbolische aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 1.15. Bestaande groenstrook langs de Blankenbergse Steenweg

De bestaande groenstrook dient behouden te blijven en kan versterkt worden als groenbuffer. De groenstrook wordt daartoe beheerd als een dicht, groen scherm. In de groenstrook zijn geen bijkomende verhardingen of nieuwe gebouwen toegelaten. De aanleg van nieuwe parkeerplaatsen in deze berm zijn niet toegelaten. Deze groenstrook kan onderbroken worden in functie van (aanpassingen aan) de bestaande ontsluiting en het voorzien van toegangen voor fietsers en voetgangers.

7. Sint-Pietersplas - Blankenbergse steenweg



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overige'.

Artikel 1. Gebied voor weginfrastructuur

1.1. Dit gebied is bestemd voor weginfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen van de weginfrastructuur met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten, voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.

1.2. Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de weginfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.

1.3. Binnen het perceel 412c dient de bestaande authentieke bebouwing, alsook de terrein- en groenaanleg qua structuur, karakter en substantie maximaal behouden te blijven.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'recreatie'.

Artikel 2 Gebied voor stedelijke activiteiten Blankenbergse Steenweg

2.1. Het gebied is bestemd voor de aanleg en exploitatie van een voetbalstadion met een maximale bezoekerscapaciteit van 40.000 toeschouwers, evenals openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten.

In deze zone zijn de bij een stadion behorende ondersteunende activiteiten toegelaten voor zover ze geïntegreerd worden in het stadiongebouw.

Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in de gebouwen zijn toegelaten. Grootschalige detailhandel is niet toegelaten.

2.2 Alle handelingen 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 vastgelegde bestemmingen.

In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen van de horecazaak op perceel 31462_C_0521_V_000_00 zijn alle activiteiten voor het behoud van de bestaande functies toegelaten. Ten behoeve daarvan is het toegelaten bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen, uit te breiden of te herbouwen. De ontsluiting verloopt naar de N371 of wordt geïntegreerd in de globale ontsluitingsstructuur van de zone voor stedelijke activiteiten indien blijkt dat de ontsluiting naar de N371 niet behouden kan blijven.

2.3 De ontwikkeling van het hele gebied moet als geheel een architecturaal hoogwaardige uitwerking krijgen en als resultaat hebben dat het gebied als geheel geldt als een landmark in zijn stedelijke omgeving. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de architecturale kwaliteit van het stadiongebouw, aan een doordachte oriëntatie van het gebouw en aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de site (zone voor stedelijke activiteiten en bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg) als geheel. De niet bebouwde of verharde delen worden ingericht als groene ruimte. De inrichting van deze niet-bebouwde ruimte moet gebeuren vanuit een landschappelijke omgevingsaanleg, die uitgewerkt wordt over de aanpalende zones (bedrijvigheid, recreatiegebied en Blankenbergse Dijk) heen zodat deze zones landschappelijk met elkaar verbonden worden en waarin de doorwaadbaarheid voor langzaam verkeer is opgenomen.

2.4 Elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied;
- de afwerking van de gebouwen en het architecturaal karakter van de site
- het beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems;
- het organiseren van de ontsluiting; met name infrastructurele maatregelen op niveau van de verbetering van de ontsluiting en het voorzien van buffercapaciteit om op eigen terrein het toekomend en vertrekkend verkeer op te vangen;
- het groeperen en organiseren van parkeermogelijkheden voor het stadion en het bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg zonder afwenteling op het openbaar domein; met een maximum van 7200 parkeerplaatsen op de site en de directe omgeving.
- het inspelen op de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en andere ondersteunende maatregelen om het autogebruik naar het voetbalstadion en de onmiddellijke nabijheid te beperken;
- de sturing van het verkeer via de N31 en de A11 van/naar het voetbalstadion.

2.5 Er kunnen maximaal 7.200 parkeerplaatsen voor auto's (excl. parking voor bussen en fietsers) met de bijbehorende ontsluitingswegen worden gerealiseerd. Dit maximum omvat het geheel van de parkings op de site en de directe omgeving. Bijkomend moet ruimte worden voorzien voor minimaal 100 supportersbussen en minimaal 4000 fietsenstallingen.

Het voorzien van een gemeenschappelijk parkeeraanbod voor het stadion en het aangrenzend bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg is verplicht. Deze parkeervraag moet gegroepeerd en/of meerlagig (bovengronds en al dan niet in verschillende volumes) uitgevoerd worden.

Het gebied wordt als volgt ontsloten:

- Het toekomend verkeer via de N31 dient gebruik te maken van een (verruimde) uitvoegstrook ter hoogte van het complex 'Blauwe Toren' die rechtstreeks naar de site wordt geleid.
- Het wegrijdend verkeer naar de N31 Zuid dient gebruik te maken van een nieuwe uitrit vanop de site naar de N31-zuid via een ongelijkgrondse kruising (zgn fly-over).
- In functie van het spreiden en sturen van het verkeer en in functie van het scheiden van supportersstromen kunnen eveneens toegangen worden voorzien naar de Blankenbergse Steenweg.
- Een gedeelte van het toekomend en wegrijdend verkeer via de A11, via de aansluiting aan het complex Blauwe Toren.

2.6 Omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen voor het voetbalstadion en de bij een stadion behorende ondersteunende activiteiten worden enkel verleend indien aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:

- Auto-ontradende en openbaar vervoersstimulerende maatregelen worden in het aanvraagdossier opgenomen en/of als vergunningsvoorwaarde opgelegd. Deze maatregelen dienen het autogebruik naar de site en de onmiddellijke nabijheid te beperken en garanderen het maximaal gebruik van 7200 parkeerplaatsen op de stadionsite en directe omgeving;
- Sturings- en geleidingsmaatregelen worden in het aanvraagdossier opgenomen en/of als vergunningsvoorwaarde opgelegd en sturen het verkeer via de N31 en de A11 van en naar de site;
- Het aanvraagdossier bevat garanties dat geen wedstrijd van Club Brugge op de site Blankenbergse Steenweg gelijktijdig wordt georganiseerd met een andere wedstrijd van meer dan 11.500 bezoekers op de site Olympia.
- Infrastructurele ingrepen op het niveau van de verbetering van de ontsluiting van de bestaande verkeerscomplexen van de N31 met de Blankenbergse Steenweg en een bijkomend aansluitingscomplex zoals omschreven in artikel 2.5 zijn vergund.

2.7 De ontwikkeling van het gebied gebeurt op basis van een mobiliteitsstudie. Deze studie omvat een globale mobiliteitsvisie die uitgaat zowel van de mobiliteit gekoppeld aan de activiteiten van het stadion als van een visie op de mobiliteit van de gehele site (stadion en bedrijventerrein). Dit houdt een inzicht in de te nemen maatregelen op het vlak van ontsluiting, parkeren en gemeenschappelijk vervoer.

De mobiliteitsstudie geeft aan op welke wijze de exploitatie van het stadion en het aangrenzende bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg op het vlak van parkeren op elkaar worden afgestemd om te komen tot gezamenlijk parkeren met een maximum van 7200 parkeerplaatsen op de site en directe omgeving. In de mobiliteitsstudie worden hiervoor de concrete modaliteiten bepaald.

De mobiliteitsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

2.8 Er moet bij de verdere ontwikkeling van het gebied rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de Smalle Watergang. Dit betekent dat:

- Overwelving niet toegelaten is;
 - De oeverstroken vrijgehouden moeten worden.
- Bestaande waterlopen in het gebied moeten in open tracé worden behouden.

2.9 In functie van het beperken van een verdroging van de grondwatertafel moet bij alle handelingen in het gebied rekening worden gehouden met:

- het vermijden van grondwateronttrekking in de bovenste watervoerende laag
- het vermijden drainerend effect van een open afwateringssysteem
- maximaal inzetten op het gebruik van doorlatende materialen

2.10 In het gebied moet gebruik gemaakt worden van neerwaarts geleidende verlichting, langgolvlige verlichting met een beperkte verlichtingsintensiteit om de lichtverstoring in het gebied te beperken, met het oog op een geschikte leefomgeving voor de in het gebied aanwezige vleermuissoorten.

De geluidsemisies van het voetbalstadion dienen maximaal te worden beperkt voor de omgeving (mens en milieu, fauna).

De aanvraagdossiers voor het stadion bevatten de nodige garanties om bodembezetting ten gevolge van langdurige belasting en bemaling te voorkomen, alsook om de invloedssfeer van de bemaling te beperken.

2.11 Het integreren van ecologisch waardevolle ecotopen en het behoud van de bestaande corridors en stapstenen in het gebied is verplicht. Het voorzien van corridors tussen de bebouwing en het nemen van ontsnipperende maatregelen ter hoogte van de wegen is eveneens verplicht. Kleine landschapselementen moeten behouden blijven. Indien het behoud van kleine landschapselementen, ecologisch waardevolle ecotopen, bestaande corridors en stapstenen omwille van principes van zorgvuldig ruimtegebruik niet mogelijk is, worden deze verplaatst en geïntegreerd en/of gecompenseerd in de groenstructuur van het gebied voor stedelijke activiteiten ter behoud van de aanwezige habitats.

2.12 In het gebied zijn alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets en voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

2.13 Het aanwezige bouwkundig erfgoed kan gebruikt worden in functie van huisvesting voor het bewakingspersoneel of gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen die inherent zijn aan het functioneren van het gebied voor stedelijke activiteiten. Het aanwezige bouwkundig erfgoed mag ook worden afgebroken. Bij afbraak dient het bouwkundig erfgoed gedocumenteerd te worden.

2.14 Bij de vergunningsaanvraag voor het stadion wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie zal tenminste aantonen hoe het parkeren gemeenschappelijk met het bedrijventerrein wordt georganiseerd zoals in bovenstaande artikels wordt geschreven, op welke wijze wordt ingespeeld op de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, hoe de ontsluiting zal verlopen (inclusief buffercapaciteit op de site zelf en de ontsluiting van de horecazaak), welke maatregelen er worden genomen in functie van het beperken van de verdroging van de grondwatertafel, hoe met corridors, stapstenen en ecologisch waardevolle ecotopen en kleine landschapselementen wordt omgegaan ter behoud van de aanwezige habitats, hoe kwalitatieve afwerking (buffering) ten opzichte van de Blankenbergse Dijk en van de Blankenbergse Steenweg ingepast wordt en hoe de waterhuishouding wordt geregeld. De inrichtingsstudie bevat eveneens de in artikel 2.7 vermelde mobiliteitsstudie. De mobiliteitsvisie en inrichtingsstudie maken deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande mobiliteitsstudie en inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe mobiliteits- en inrichtingsstudie bevatten.



Aanduiding in overdruk. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 2.15 Buffer

Een buffering ten opzichte van de Blankenbergse Dijk moet rekening houden met de historische context van het landschap. In westelijke richting is de buffer aan te leggen als een open, verspreid beplante zone van 20m breed die mee benut kan worden als lintvormig waterbuffervolume met ecologische medefunctie. Een massieve groenbuffer is niet toegestaan. Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin zijn inbegrepen: het onderbreken van de buffer omwille van het kruisen met een langzaamverkeersverbinding of waterbeheersingswerken.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet deze buffer aangelegd en beplant zijn.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Artikel 3. Gemengd bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg

3.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- opslag en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;
- afvalbewerking met inbegrip van recyclage.

Het terrein wordt ingericht en ontsloten in functie van grootschalige bedrijfsactiviteiten. Bedrijfsactiviteiten met een beperkte omvang of een beperkte ruimtelijke impact zijn toegelaten.

Productie van hernieuwbare energie, energierecuperatie of warmtekrachtkoppeling is toegelaten.

Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in het bedrijf) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.

3.2

De bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel;
- agrarische productie
- autonome kantoorhandel
- verwerking en bewerking van delfstoffen

3.3. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;
- het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers;
- het afschermen van laad- en losruimten en relevante installaties in de richting van de nabijgelegen woningen.

3.4. Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen die inherent zijn aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein, zijn toegelaten.

3.5. Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn.

3.6. Een inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, is toegelaten. Als het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

3.7 De parkeervraag mag niet worden afgewend op het openbaar domein. Het voorzien van een gemeenschappelijk parkeeraanbod voor het bedrijventerrein in de aangrenzende zone voor stedelijke activiteiten is verplicht, zoals bepaald in artikel 2.5, tweede lid.

3.8 Elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied met aandacht voor kwalitatieve architecturale vormgeving en landschappelijke integratie van het bedrijventerrein;
- het beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems;
- het organiseren van de ontsluiting met aandacht voor de spreiding van de ontsluiting van bedrijventerreinen De Spie en Blankenbergse Steenweg
- het groeperen en organiseren van parkeermogelijkheden voor het voetbalstadion en het bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg zonder afwenteling op het openbaar domein.

3.9 Vergunningen voor nieuwe bedrijfsgebouwen of voor inrichtingswerken van het bedrijventerrein worden enkel verleend indien auto-ontradende en openbaar vervoersstimulerende maatregelen worden genomen die de mobiliteitsimpact beperken zoals bedrijfsvervoersplannen en indien de nodige maatregelen in functie van het sturen van het verkeer van het bedrijventerrein naar het hogere wegennet in het aanvraagdossier zijn opgenomen.

3.10 Er moet bij de verdere ontwikkeling van het gebied rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de aanwezige waterlopen. Dit betekent dat:

- Overvelving niet toegelaten is;
 - De oeverstroken vrijgehouden moeten worden.
- Bestaande waterlopen in het gebied moeten in open tracé worden behouden.

3.11 In functie van het beperken van een verdroging van de grondwatertafel moeten bij alle handelingen in het gebied rekening worden gehouden met:

- het vermijden van grondwateronttrekking in de bovenste watervoerende laag
- het vermijden drainerend effect van een open afwateringssysteem
- maximaal inzetten op het gebruik van doorlatende materialen

3.12 Het integreren van ecologisch waardevolle ecotopen en het behoud van de bestaande corridors en stapstenen in het bedrijventerrein is verplicht. Het voorzien van corridors tussen de bebouwing en het nemen van ontsnipperende maatregelen ter hoogte van de wegenis is eveneens verplicht. Kleine landschapselementen moeten behouden blijven. Indien het behoud van kleine landschapselementen, ecologisch waardevolle ecotopen, bestaande corridors en stapstenen omwille van principes van zorgvuldig ruimtegebruik niet mogelijk is, worden deze verplaatst en geïntegreerd en/of gecompenseerd in de groenstructuur van het bedrijventerrein ter behoud van de aanwezige habitats.

3.13 In het gebied moet gebruik gemaakt worden van neerwaarts geleidende verlichting, langgolvlige verlichting met een beperkte verlichtingsintensiteit om de lichtverstoring in het gebied te beperken, met het oog op een geschikte leefomgeving voor de in het gebied aanwezige vleermuissoorten.

3.14 In het gebied zijn alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets en voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

3.15 Tussen het bedrijventerrein en zuidelijke recreatiezone wordt eveneens in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's. De buffer wordt dicht beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen om de bedrijfsactiviteiten te bufferen ten opzichte van de aanliggende functies.

Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van deze buffer zijn toegelaten. Daarin zijn inbegrepen: de aanleg van kruisende langzaamverkeersverbindingen, de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding als dat om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, of waterbeheersingswerken.

In functie van buffering ten opzichte van de Blankenbergse Dijk moet aansluitend bij de bedrijfsgebouwen zelf een gesloten groenscherm met een minimum breedte van 15 meter worden voorzien.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moeten deze buffers aangelegd en beplant zijn.

3.16 Het aanwezige bouwkundig erfgoed kan gebruikt worden in functie van huisvesting voor het bewakingspersoneel of gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen die inherent zijn aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein. Het aanwezige bouwkundig erfgoed mag ook worden afgebroken. Bij afbraak dient het bouwkundig erfgoed gedocumenteerd te worden.

3.17. Bij de vergunningsaanvraag voor nieuwe bedrijfsgebouwen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie zal tenminste aantonen hoe het parkeren geclusterd met het stadion wordt georganiseerd, op welke wijze wordt ingespeeld op de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, hoe de ontsluiting zal verlopen, welke maatregelen er worden genomen in functie van het beperken van de verdroging van de grondwatertafel, hoe met corridors, stapstenen en ecologisch waardevolle ecotopen en kleine landschapselementen wordt omgegaan ter behoud van de aanwezige habitats en hoe de waterhuishouding wordt geregeld. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een inrichtingsstudie of een aangepaste inrichtingsstudie bevatten.



Overdruk - symbolisch

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 3.18 Ontsluiting voor autoverkeer

Het bedrijventerrein/de site (bedrijventerrein en stedelijke activiteiten) wordt ontsloten via de N371 – Blankenbergse Steenweg.



(symbolische aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 3.19. Groenbuffering langs de Blankenbergse Steenweg

Langsheen de Blankenbergse Steenweg dient een groenbuffer te worden aangelegd. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's. De aanleg van een gronddam of het nemen van andere geluidswerende maatregelen in deze zone is toegelaten ter hoogte van de woningen aan de overzijde van de Blankenbergse Steenweg.

De buffer wordt dicht beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen om de bedrijfsactiviteiten te bufferen ten opzichte van de aanliggende functies.

Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin zijn inbegrepen: de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding als dat om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, of waterbeheersingswerken. In functie van de realisatie van de toegang (art 3.18) is het onderbreken van buffer toegelaten.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.



Aanduiding in overdruk. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 3.20 Buffer

Een buffering ten opzichte van de Blankenbergse Dijk moet rekening houden met de historische context van het landschap. In westelijke richting is de buffer aan te leggen als een open, verspreid beplante zone van 20m breed die mee benut kan worden als lintvormig waterbuffervolume met ecologische medefunctie. Een massieve groenbuffer is niet toegestaan. Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin zijn inbegrepen: het onderbreken van de buffer omwille van het kruisen met een langzaamverkeersverbinding of waterbeheersingswerken.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet deze buffer aangelegd en beplant zijn.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'recreatie'.

Art. 4. Gebied voor dag- en verblijfsrecreatie

4.1. Het gebied is bestemd voor dag- en verblijfsrecreatie.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten

De volgende handelingen zijn eveneens toegelaten: het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Functies gekoppeld aan de waterrecreatie dienen functioneel maximaal aan te sluiten bij de Sint-Pietersplas, ten westen van de Blankenbergse Dijk. De aanleg van een parking wordt niet toegelaten in het gebied langs westelijke zijde van de Blankenbergse Dijk.

Permanent wonen is toegelaten in bestaande vergund of vergund geachte woningen.

Ten behoeve van deze woningen is het toegelaten:

- Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen, uit te breiden of te herbouwen tot 1000m³.

4.2 Waardevolle hagen moeten behouden blijven. Er moet worden voorzien in een aangepast beheer voor de gracht rond de Hoeve Ter Walle.

4.3 Bij eventuele aanpassingen aan de Sint-Pietersplas moeten voor Oeverwaluw natuurlijke oevers en steile afslagoevers worden voorzien.

4.4. De bebouwing van de historische hoeve langs de Oostendse Steenweg (perceel 425E) dient te worden behouden. Eventuele herstellingen en/of verbouwingen dienen volledig in functie te staan van het behoud of het herstel van het authentieke karakter van deze bebouwing.

4.5. Het gebied wordt ontsloten via de Blankenbergse Dijk, als hoofdontsluiting.

Bebouwing en andere infrastructuur (waaronder parkeergelegenheid) van de recreatieve functies van deze en aangrenzende zones wordt gebundeld binnen dit gebied, langs de oostelijke zijde van de Blankenbergse Dijk. Bijkomende ontsluitingsmogelijkheden, noodzakelijk voor het goed functioneren van het gebied, zoals onder meer via de Blankenbergse Steenweg, zijn mogelijk voor zover de verkeersveiligheid en de ontsluitende functie van de Blankenbergse Steenweg niet wordt gehypothekeerd.

Bij de inrichting en ontsluiting van het terrein wordt maximaal rekening gehouden met de landschappelijke en recreatieve functie voor langzaam verkeer van de Blankenbergse Dijk.

4.6 In het gebied moet gebruik gemaakt worden van neerwaarts geleidende verlichting, langgolvlige verlichting met een beperkte verlichtingsintensiteit om de lichtverstoring in het gebied te beperken, met het oog op een geschikte leefomgeving voor de in het gebied aanwezige vleermuissoorten.

4.7 Handelingen voor de aanleg van nieuwe infrastructuur zijn alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier over de aanvraag van omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en wordt meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



(aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

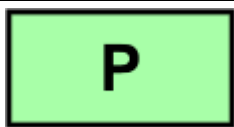
4.8. Natuurverwevingsgebied

Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuurbehoud en recreatie nevensgeschikt zijn.

In het als natuurverwevingsgebied aangeduide gebied gelden ten aanzien van de artikels 4.1 tot 4.7 volgende bijkomende bepalingen:

- De vermelde handelingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden.
- Alle handelingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.
- Het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegelaten
- Uitbreiden van bestaande landbouwbedrijfszetels of –gebouwen of het oprichten van nieuwe gebouwen bij bestaande landbouwbedrijfszetels kan toegelaten worden. Het oprichten van nieuwe landbouwbedrijfszetels of andere gebouwen of vergelijkbare constructies is niet toegelaten.

Er wordt een uitzondering gemaakt voor de bouw van een beperkt sanitair blok in functie van de kampeerweide en beperkte infrastructuur in functie van het gebruik van de waterplas en het gebruik van het gebied voor golfopslag. Bijkomende infrastructuur is slechts mogelijk voor zover hergebruik van bestaande bebouwing niet mogelijk is.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.

Artikel 5. Park

5.1. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie.

Dit parkgebied betreft de Blankenbergse Dijk waarbinnen een zone van 24 meter breed gevrijwaard dient te blijven in functie van het behoud van het cultuurhistorisch profiel van deze dijk. .

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

De genoemde handelingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.

De bestaande parking op de Blankenbergse Dijk kan behouden blijven; het aantal parkeerplaatsen mag niet toenemen.

De bestaande toegangen naar de landbouwbedrijven ten westen van de Blankenbergse Dijk kunnen binnen deze bestemming behouden blijven.

5.2 In het gebied moet gebruik gemaakt worden van neerwaarts geleidende verlichting, langgolvlige verlichting met een beperkte verlichtingsintensiteit om de lichtverstoring in het gebied te beperken, met het oog op een geschikte leefomgeving voor de in het gebied aanwezige vleermuissoorten.

5.3. Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen

zijn toegelaten.

De in artikel 5.1 en 5.2 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen, voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.



(symbolische aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 5.4. Fiets- en voetgangersverbinding

Om functionele relaties te leggen wordt een verbinding gerealiseerd voor de zachte weggebruiker op de Blankenbergse Dijk en de bestaande wegenis. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden. Er moeten doorsteken voorzien worden vanuit deze verbinding naar de naastliggende bestemmingen: minstens één naar het regionaal bedrijventerrein en minstens één naar de zone voor stedelijke activiteiten.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

Artikel 6. Woongebied

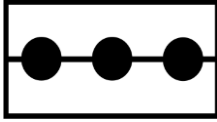
6.1. Het gebied is bestemd voor wonen en activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan het wonen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca en verblijfsgelegenheden, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

6.2 Alle handelingen die nodig of nuttig zijn om de bestemming te realiseren, 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.

Daarbij wordt aandacht besteed aan de relatie met de functies die aanwezig zijn in de omgeving, in combinatie met de na te streven woondichtheid van het gebied.

6.3 In het gebied moet gebruik gemaakt worden van neerwaarts geleidende verlichting, langgolvlige verlichting met een beperkte verlichtingsintensiteit om de lichtverstoring in het gebied te beperken, met het oog op een geschikte leefomgeving voor de in het gebied aanwezige vleermuissoorten.



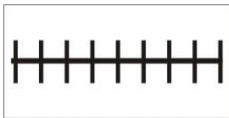
(symbolische aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 7 Hoogspanningsleiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.



(symbolische aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 8 Enkelvoudige leiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een ondergrondse transportleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de enkelvoudige leiding en haar aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.

8. Sint-Elooi



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bedrijvigheid

Artikel 1. Gemengd bedrijventerrein Sint Eloi

1.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- opslag en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel.

Het terrein wordt ingericht en ontsloten in functie van grootschalige bedrijfsactiviteiten. Bedrijfsactiviteiten met een beperkte omvang of een beperkte ruimtelijke impact zijn toegelaten.

Productie van hernieuwbare energie, energierecuperatie of warmtekrachtkoppeling is toegelaten. Windturbines zijn enkel toegelaten indien hierdoor geen negatieve impact op het landschap wordt veroorzaakt.

Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in het bedrijf) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.

1.2 De bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel;
- agrarische productie;
- autonome kantooractiviteit;
- afvalverwerking, met inbegrip van recyclage;
- verwerking en bewerking van delfstoffen.

1.3 Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming, zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- het optimale gebruik van de percelen, rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;
- het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers (inclusief fietsenstallingen) ;
- het afschermen van laad- en losruimten en relevante installaties in de richting van de omwonenden.

Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen die inherent zijn aan het functioneren van het bedrijventerrein, zijn toegelaten.

1.4. Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn.

1.5. Een inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m²² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, is toegelaten. Als het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

1.6 Tussen de bedrijven en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's.

De buffer wordt dicht beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen om de bedrijfsactiviteiten te bufferen ten opzichte van de aanliggende functies.

Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin zijn inbegrepen: de aanleg en het onderhoud van toegangswegen, aanleg van kruisende langzaamverkeersverbindingen, de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding als dat om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, of waterbeheersingswerken.

Installaties voor de opwekking van hernieuwbare energie of energierecuperatie of warmtekrachtkoppeling zijn toegelaten.

1.7 De parkeervraag dient te worden afgewikkeld binnen de afbakening van het bedrijventerrein. Deze parkeervraag dient gegroepeerd en/of meerlagig worden afgewikkeld op niveau van het bedrijventerrein.

1.8 Bij nieuwbouw en herbouw moeten maatregelen worden genomen om infiltratie van hemelwater in de bodem te garanderen, in functie van een voldoende diepe grondwatertafel.

1.9 Elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied met aandacht voor kwalitatieve architecturale vormgeving en landschappelijke integratie van het bedrijventerrein;
- het beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems.
- het groeperen en organiseren van parkeermogelijkheden zonder afwenteling op het openbaar domein.

1.10 Vergunningen voor nieuwe bedrijfsgebouwen of voor inrichtingswerken van het bedrijventerrein worden enkel verleend indien auto-ontradende en openbaar vervoersstimulerende maatregelen worden genomen die de mobiliteitsimpact beperken zoals bedrijfsvervoersplannen en indien de nodige maatregelen in functie van het sturen van het verkeer van het bedrijventerrein naar het hogere wegennet in het aanvraagdossier zijn opgenomen.

1.11 In het gebied zijn eveneens toegelaten, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets en voor zover de technieken van de natuur-technische milieubouw gehanteerd worden.

De volgende lozings- en bufferingsvoorwaarden dienen te worden gevolgd:

410 m³/ha en 10l/s.ha.

1.12 In functie van de afwatering, structuurkwaliteit en de ecologische kwaliteit moet de Lepemolenbeek open gehouden met een bufferoeverzone erlangs.

Het ondergronds brengen of dempen van de bestaande waterloop is niet toegelaten.

Alle handelingen, met inbegrip van het verplaatsen of aanpassen van bestaande waterwegen zijn toegelaten voor zover rekening wordt gehouden met:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, met inbegrip van de oevers, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen;

voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

1.13. Bij vergunningsaanvragen voor nieuwe bedrijfsgebouwen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie zal ten minste aantonen hoe het afwikkelen van de parkeervraag gebeurt op het terrein van het bedrijventerrein (gegroepeerd of gelaagd), op welke manier de landschappelijke vormgeving en de kwalitatieve architecturale vormgeving van het bedrijventerrein tot stand komt, hoe wordt voldaan aan de mildering van het geluid en de visuele impact, hoe de ontsluiting gebeurt voor gemotoriseerd en zacht verkeer, hoe wordt omgegaan met de opgelegde lozings- en bufferingsvoorwaarden, op welke manier de Lepemolenbeek in het bedrijventerrein wordt ingepast en hoe de bodemverstoring wordt beperkt. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Aanduiding in overdruk. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 1.14 Aanduiding gronddam

Tussen het bedrijventerrein en de nabijgelegen woningen dient de buffer (artikel 1.6) als een gronddam te worden voorzien.

De gronddam dient te worden uitgevoerd met een breedte van 25m en een hoogte van 6m.

De gronddam moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's.

De gronddam dient te worden beplant met streekeigen soorten.

De gronddam mag worden onderbroken in functie van de ontsluiting van het bedrijf gelegen Krakkeweg 4 en omwille van het kruisen met een langzaamverkeersverbinding.

Indien omwille van technische voorwaarden volgend uit de watertoets de aanleg van een gronddam niet mogelijk blijkt, is het nemen van andere geluidswerende en visueel afschermende maatregelen toegelaten.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.



Overdruk - symbolisch

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 1.15 Ontsluiting

Het bedrijventerrein dient te worden ontsloten via de N32 Torhoutsesteenweg. Hiertoe mag een nieuwe aansluiting op de weg worden voorzien. Deze nieuwe aansluiting mag gerealiseerd worden ter hoogte van het kruispunt met de Remi Claeysstraat.