

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Afbakening Regionaalstedelijk Gebied

Brugge – herneming- deelplan Blankenbergse
Steenweg

**Bijlage II: Verordenende stedenbouwkundige
voorschriften**

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Brugge – herneming – deelplan Blankenbergse Steenweg

de ontwerpers

Griet De Mulder

Peter David

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 -deelplan Blankenbergse Steenweg'.

de minister-president van de Vlaamse Regering

de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving,
Omgeving, Energie en Toerisme

Jan Jambon

Zuhal Demir

Stedenbouwkundige voorschriften



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 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 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. Dit parkeeraanbod (exclusief bussen en logistiek) moet gegroepeerd en meerlagig (bovengronds en al dan niet in verschillende volumes) uitgevoerd worden. De totale oppervlakte die voor het gemeenschappelijk parkeeraanbod mag worden ingenomen, bedraagt maximaal 10% van de totale oppervlakte van de zone voor stedelijke activiteiten.

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 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 maximaal 40.000 bezoekers 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. Minimaal 5% van de zone voor stedelijke activiteiten moet worden voorbehouden voor kleine landschapselementen, ecologisch waardevolle ecotopen, bestaande corridors en stapstenen die zoals hierboven vermeld niet behouden kunnen worden. Deze kunnen niet worden voorzien binnen de buffer zoals omschreven in artikel 2.15

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 artikelen 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 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 60m breed die mee benut moet 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, 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 toonzaloppervlakte 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 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, langgolelige 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, 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 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

Langs 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, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

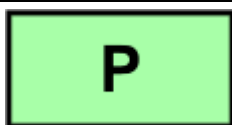


Aanduiding in overdruk. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

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, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet deze buffer aangelegd en beplant zijn.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.

Artikel 4. Park

4.1. 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.

4.2 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.

4.3. 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 4.1 en 4.2 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.

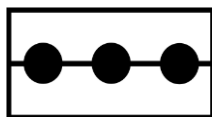


(symbolische aanduiding in overdruk)

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

Artikel 4.4. Fiets- en voetgangersverbinding

Om functionele relaties te leggen wordt een verbinding gerealiseerd voor de zachte weggebruiker op de Blankenbergse Dijk en de bestaande wegen. 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.



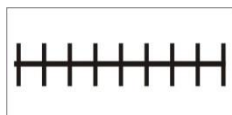
(symbolische aanduiding in overdruk)

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

Artikel 5 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 6 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.