

deelRU^P afbakeninglijn

artikel 0: afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Diksmuide

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Diksmuide.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het gebied wordt beheerd als een kleinstedelijk gebied zoals beschreven in het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen. Het kleinstedelijk gebiedbeleid wordt aldus op dit concreet afgebakend gebied toegepast.

Daarbij werken de ontwikkelingsperspectieven voor de kleinstedelijke gebieden zoals opgenomen in het richtinggevend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen – conform de decretale bepalingen – niet rechtstreeks door op het vergunningenbeleid. Dit geldt zowel voor gewestelijke, provinciale als gemeentelijke uitvoeringsplannen. Ook bij de opmaak van structuurplannen en andere overheidsprojecten dient rekening gehouden te worden met de ontwikkelingsperspectieven. Het vergunningenbeleid in dit gebied wordt daarbij blijvend gevoerd op basis van de geldende aanlegplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen.

deelRUP Esenweg

Artikel 01. Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Algemene inrichtingsstudie

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw, herbouw of uitbreidingen van meer dan 20% van het bestaand volume dient de aanvrager een algemene inrichtingsstudie toe te voegen.

De algemene inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De algemene inrichtingsstudie geeft aan op welke wijze het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en de goede ruimtelijke ordening.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning 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 , een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De algemene inrichtingsstudie geeft inzicht in de huidige en de gewenste indeling van de grootschalige kleinhandelszone en hoe zijn aanvraag hierin past. De algemene inrichtingsstudie geeft inzicht in:

- de locatie van de stelplaats van de Lijn,
- de organisatie van de grootschalige kleinhandelszaken
- de wijze waarop stelplaats en grootschalige kleinhandelszone één samenhangend geheel vormen
- de wijze waarop de buffers zullen gerealiseerd worden
- de samenhang van de bufferstroken met de groenaanplanting binnen de grootschalige kleinhandelszone

Indien de ontwikkeling gefaseerd gebeurt en eerdere fasen al werden uitgevoerd geeft de inrichtingsstudie ook inzicht in de wijze waarop de

Artikel 01. Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

nieuwe fase aansluit op de eerder gerealiseerde fase en er een samenhangend geheel mee vormt.

De algemene inrichtingsstudie geeft inzicht in:

- de inplanting van de gebouwen;
- de landschappelijke inpassing van de gebouwen;
- het materiaalgebruik;
- de ordening en inrichting van de parkeerplaatsen, verkeerscirculatie en -afwikkeling;
- de ordening en inrichting van de waterbeheersing en maatregelen naar duurzaam watergebruik;
- de toegepassing van milieutechnische en duurzaamheidsmaatregelen.

2. Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen

Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover de hoofdbestemming niet in gedrang komt en de schaal en de bouwkaracteristieken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

3. Werken en constructies in functie van waterbeheersing

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn in functie van waterbeheersing, hetzij het behoud van watersystemen of het voorkomen

Artikel 01. Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

van wateroverlast, kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover de hoofdbestemming niet in gedrang komt en de schaal en de bouw-karakteristieken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone en voor zover ze in overeenstemming zijn met de watertoets.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 02. Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding '**bedrijvigheid**'.

1. Zone voor grootschalige kleinhandel

1.1. Bestemming

De zone is bestemd voor de herlokalisatie en de vestiging van grootschalige kleinhandelsbedrijven en hun bijhorende accommodatie (kantoor, EHBO-ruimte, sociale uitrustingen, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen). Het betreft zowel individuele grootschalige handelszaken, als groepsgebouwen met meerdere grootschalige kleinhandelszaken. De zone is eveneens bestemd voor de oprichting van een stelplaats voor de bussen van de Lijn.

Zolang dat deze zone niet wordt ingericht voor grootschalige kleinhandel of voor een stelplaats van de Lijn kunnen binnen deze zone agrarische activiteiten uitgeoefend worden. Het oprichten van nieuwe constructies en gebouwen in functie van de landbouw is verboden. De bestaande constructies en gebouwen kunnen onder hun huidige vorm behouden blijven en in stand gehouden worden.

De zone wordt ingedeeld in een hoofdzone met overdruk 'A' en een reservezone met overdruk 'B'.

De grootschalige kleinhandelsbedrijven kunnen enkel worden opgericht in de zone met overdruk 'A', zoals aangeduid op het verordenend grafisch plan. De zone met overdruk 'B', zoals aangeduid op het verordenend grafisch plan, is te beschouwen als een reservezone. In deze zone kunnen enkel grootschalige kleinhandelszaken worden opgericht indien de stelplaats binnen de zone 'A' wordt opgericht.

De stelplaats kan zowel binnen de zone 'A' als 'B' opgericht worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Onder grootschalige kleinhandelsbedrijven worden handelszaken bedoeld met een handelsoppervlakte vanaf 700 m², welke omwille van hun oppervlakte, activiteit of mobiliteitsgeneratie moeilijk te integreren zijn in het centrum van Diksmuide. Hieronder vallen o.a. Doe-het-zelf zaken, tuincentra, meubelwinkels...

De stelplaats wordt geherlokaliseerd ten zuiden van de spoorweg, aansluitend of geïntegreerd in de zone voor grootschalige kleinhandel. Op deze manier kan aansluitend bij het stationsgebouw en stationsplein, ten noorden van de spoorweg, een strategisch stedelijk project uitgevoerd worden.

Het huidig grondgebruik kan op deze locatie verder uitgeoefend worden zolang dat men niet overgaat tot de inrichting van deze zone voor grootschalige kleinhandelsbedrijven of de stelplaats van de Lijn. Om geen hypotheek te leggen op de toekomstige ontwikkeling worden geen nieuwe gebouwen en constructies toegelaten en worden geen uitbreidingsmogelijkheden meer gegeven aan bestaande gebouwen en constructies.

Artikel 02. Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Indien de stelplaats van de Lijn niet geherlokaliseerd wordt dan kunnen in de reservezone B enkel landbouwactiviteiten worden uitgevoerd. Het oprichten van nieuwe constructies en gebouwen wordt niet toegelaten binnen deze zone.

Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van de zone;
- inrichtingen voor de huisvesting van eigenaars, conciërge of bewakingspersoneel van maximum 250 m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het gebouw met maximaal één woning per handelszaak;
- de aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen;
- herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe;
- reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- groothandel;
- autonome kantoren;
- overdekte en geluidsproducerende recreatieve bedrijven;

Overgangsbepalingen

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies waarbij ook de functie vergund of vergund geacht is, kunnen behouden blijven.

Bij herbouw en in andere gevallen dienen zij zich te richten naar de voorschriften van dit deelRUP.

In afwachting van de effectieve invulling van de zone voor grootschalige kleinhandel kunnen deze terreinen, met uitzondering van bestaande

TOELICHTEND

toelichting en visie

Onder constructies en gebouwen worden verstaan landbouwbedrijven, stallen, loodsen, schuilen... Het plaatsen van draadafsluitingen, voederplaatsen is wel toegelaten.

Hieronder worden begrepen parkeerplaatsen, waterbuffering, onthaal...

Ook bij de stelplaats kan er één woning worden opgericht.

Artikel 02. Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies, gebruikt worden als agrarisch gebied.

1.2. Inrichting

Inplanting van de gebouwen

Vrij binnen de zone voor zover rekening wordt gehouden met volgende uitgangspunten:

- Min. 10 m ten aanzien van de zone voor buffer
- Min. 10 m ten aanzien van de zone voor wegenis
- Min. 5 m ten aanzien van de interne ontsluitingswegen

Terreinbezetting

Max. 50 % van de zone mag worden bebouwd.

De zone met opschrift 'A' kan onmiddellijk ontwikkeld worden voor de herlokalisatie van bestaande en de vestiging van nieuwe grootschalige kleinhandelsbedrijven en/of de herlokalisatie van de stelplaats van de Lijn.

De zone met opschrift 'B' is te beschouwen als een reservezone. Deze zone kan onmiddellijk aangesneden worden voor de herlokalisatie van de stelplaats van de Lijn en kan slechts aangesneden worden voor grootschalige kleinhandel indien de stelplaats van De Lijn wordt geïntegreerd in de zone voor grootschalige kleinhandel met opschrift 'A'.

Bouwhoogte

Maximale bouwhoogte = 10 m

Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor bijzondere constructies eigen aan de bedrijfsvoering voor zover deze beperkt zijn.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het huidige grondgebruik, zijnde weiland, kan behouden blijven in afwachting van een effectieve invulling van de zone voor grootschalige kleinhandel of de herlokalisatie van de stelplaats van de Lijn.

De **intern ontsluitingswegen** zijn die wegen die de kleinhandelzaken aanleggen om de gebundelde parkeerplaatsen en de toeleveringszones, horende bij hun kleinhandelszaken te ontsluiten naar de zone voor wegenis.

Oppervlakte zone A = ca. 24.100 m²; 50% = 12.050 m²
oppervlakte Aldi = ca. 5.600 m²; 50% = 2.800 m²
oppervlakte zone west = ca. 8.500 m²; 50% = 4.250 m²
oppervlakte zone oost = ca. 10.000 m²; 50% = 5.000 m²
Oppervlakte zone B = ca. 4.300; 50 % = 2.150 m²
Totale oppervlakte = ca 28.400 m², 50 % = 14.200 m²

Het huidige terrein aan de noordzijde van het station gelegen, in de oude tramstatie, bedraagt ca. 8.000 m². Het gebouw van de voormalige tramstatie is 2.000 m² groot.

Onder **bijzondere constructies eigen aan de bedrijfsvoering** worden begrepen: schoorstenen, silo's, antennes...

Artikel 02. Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Parkeervoorzieningen

Binnen de zone moeten voldoende parkeergelegenheden worden voorzien voor personeel en klanten. De parkings worden gebundeld aangelegd. De parkeervoorzieningen mogen zowel ondergronds, onder de gebouwen, op het dak of naast de gebouwen worden aangelegd. Indien de parkeervoorzieningen naast de gebouwen worden voorzien dan dienen deze een kwalitatief en groen karakter te hebben. Restruides moeten beperkt worden en dienen een groene aanleg te krijgen. Voor de aanleg van het parkeerterrein dient een maximum aan waterdoorlatende materialen gebruikt te worden.

Ontsluiting

De parkeervoorzieningen, de grootschalige kleinhandelsvestigingen en de stelplaats van de Lijn mogen, met uitzondering van de kleinhandelsvestigingen die gevestigd zijn op de percelen 5T en 63V2, niet rechtstreeks ontsloten worden naar de N35-Esenweg of de zone voor wegenis. De parkeervoorzieningen, de grootschalige kleinhandelsvestigingen en de stelplaats van de Lijn dienen gebundeld ontsloten te worden via interne ontsluitingswegen.

Van zodra er een mogelijkheid bestaat om de kleinhandelszaken op de percelen 5T en 63V2 via een interne ontsluitingsweg aan te sluiten op de gemeenschappelijke ontsluitingsweg naar de N35, dient nagekeken te worden of het vanuit mobiliteitsoogpunt wenselijk is om de rechtstreekse ontsluiting op de N35 aan te passen en deze te laten verlopen via de aan te leggen ontsluitingsweg.

De zones ten westen en ten oosten van de overdrukzone voor wegenis mogen maximaal via twee knooppunten op de overdrukzone voor wegenis aangesloten worden.

De zone met overdruk 'B' dient via de zone met overdruk 'A' op de overdrukzone voor wegenis aangesloten worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Onder ondergrondse parkeervoorzieningen worden parkingkelders verstaan. Onder parkeervoorzieningen onder de gebouwen worden half verzonken parkeerkelders verstaan of parkeervoorzieningen op de gelijkvloerse verdieping.

Een uitzondering wordt hier gemaakt voor de site van de Aldi (en zijn opvolgers), gelegen op de percelen 5T en 63V2, die momenteel al rechtstreeks ontsloten wordt op de N35 en niet onmiddellijk kan aangesloten worden op de aan te leggen ontsluitingsweg. Ook naar de toekomst toe zal, afhankelijk van de globale mobiliteitsproblematiek bekeken worden of de ontsluiting van de Aldi (of zijn opvolgers) dient aangepast te worden. Indien er zich geen specifieke mobiliteitsconflicten voordoen kan de bestaande ontsluiting van de Aldi (of zijn opvolgers) naar de N35 behouden blijven.

Artikel 02. Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Waar mogelijk worden de ontsluitingspunten van de zone ten westen en oosten van de overdrukzone voor wegenis gebundeld zodat er één gezamenlijk knooppunt ontstaat op de zone voor wegenis.

De locatie van de interne ontsluitingswegen en hun aansluitpunt op de overdrukzone voor wegenis wordt indicatief aangeduid op het verordenend grafisch plan. De effectieve locatie van het ontsluitingspunt wordt bepaald in de algemene inrichtingsstudie die bij de stedenbouwkundige vergunning dient gevoegd te worden.

De ontsluiting van de zone dient op zodanige wijze te gebeuren dat het comfort, de efficiëntie en de veiligheid voor de verschillende types weggebruikers maximaal gegarandeerd wordt.

De aansluitingsmogelijkheden van handelszaken naar de interne ontsluitingsweg moeten gevrijwaard worden.

De delen van de rooilijn die niet worden ingericht als weg worden ofwel als groene parking of als groenzone ingericht.

Werken, bovengrondse en ondergrondse constructies in functie van openbare nutsleidingen, de openbare veiligheid en voorzieningen zijn steeds toegelaten.

Zorgvuldig ruimtegebruik en beeldkwaliteit

Bij het beoordelen van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning zal bijzondere aandacht worden besteed aan de manier waarop wordt omgegaan met duurzaam en zuinig ruimtegebruik, het materiaalgebruik en de vormgeving van de gebouwen en de integratie in het landschap.

Daarbij moet de aanvrager aantonen op welke manier de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan volgende principes:

- Bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes, voorzieningen, infrastructuur en constructies zodat een zo compact mogelijke inplanting wordt verkregen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

De gebouwen van de handelszaken moeten via de interne wegenis bereikbaar blijven voor toelevering en veiligheid.

Hieronder worden begrepen: rioleringen, elektriciteitscabines, verlichting, straatmeubilair...

Artikel 02. Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- De inplanting en de vormgeving van de bouwvolumes dragen bij tot de ruimtelijke (rand)afwerking van de zone voor grootschalige kleinhandel en vormen een visueel kwalitatieve overgang naar de open ruimtes.
- De bouwvolumes contrasteren positief met de omgeving door gepast materiaal- en kleurgebruik en ritmering van de gevels en geven een meerwaarde aan de uitstraling van het gehele kleinhandelszone.
- Voor zover de aard van de activiteiten dit toelaat wordt maximaal gebruik gemaakt van kwalitatieve en duurzame oplossingen en ecologisch verantwoorde technieken wat betreft: het stapelen (in open lucht), de opslag en het verwerken van afval, het gebruik van waterdoorlatende verhardingen, waterzuivering en energieverbruik.
- Duurzaamheid: zonnepanelen en groendaken.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 02. Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2. Overdrukzone voor wegenis

2.1. Bestemming

De overdrukzone is bestemd voor wegenis ter ontsluiting van de zone voor grootschalige kleinhandel en de (nieuw te ontwikkelen) parking aan het station.

2.2. Inrichting

De rooilijn van de weg heeft een breedte van minimaal 12 m. De weg die binnen deze rooilijn wordt aangelegd heeft een breedte van minimaal 6,10 m. Het profiel van de weg bedraagt 2 x 1 rijvak. Er worden geen parkeerstroken voorzien.

De ontsluiting van de zone dient op zodanige wijze te gebeuren dat het comfort, de efficiëntie en de veiligheid voor de verschillende types weggebruikers maximaal gegarandeerd wordt.

Het rechtstreeks aansluiten van kleinhandelszaken of parkeerplaatsen is verboden. De kleinhandelszones dienen via interne ontsluitingsweg en gebundeld ontsloten worden met maximaal twee aansluitingspunten naar deze weg.

De delen van de rooilijn die niet worden ingericht als weg worden als groenzone ingericht. Hierbij dient de weg minimaal aan een zijde geflankeerd te worden door hoogstammige bomen.

Werken, bovengrondse en ondergrondse constructies in functie van openbare nutsleidingen, de openbare veiligheid en voorzieningen zijn steeds toegelaten.

Het verordend grafisch plan geeft enkel een locatie aan waarbinnen de wegenis kan gerealiseerd worden. Het stedenbouwkundig voorschrift geeft tevens een minimaal profiel op. Het stedenbouwkundig voorschrift doet verder geen uitspraken over de inrichting van deze weg, noch over de verkeerscirculatie. Deze elementen kunnen niet in het RUP vastgelegd worden omdat deze mede afhankelijk zijn van wijzigende factoren in de tijd. De verkeersorganisatie zelf dient dan ook via een flankerend beleid parallel aan de opmaak van het RUP geregeld worden.

Artikel 02. Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

3. Indicatieve aanduiding van interne ontsluitingsweg

De indicatieve aanduiding van interne ontsluitingsweg geeft symbolisch aan op welke wijze de zones voor grootschalige kleinhandelszaken en de stelplaats van de Lijn dient ontsloten te worden naar de gemeenschappelijke ontsluitingsweg naar de N35, die zal worden opgericht binnen de overdrukzone voor wegenis.

De rooilijn van de interne ontsluitingswegen hebben een breedte van maximale 20 m. De weg die binnen deze rooilijn wordt aangelegd heeft een breedte van minimaal 6,10 m. Het profiel van de weg bedraagt 2 x 1 rijvak.

De kleinhandelszaken die gevestigd zijn op de percelen 5T en 63V2 mogen zolang dat op de percelen 4P, 11G en 29K geen grootschalige kleinhandelszaken zijn ontwikkeld of een herlokalisatie van de stelplaats van de lijn is uitgevoerd rechtstreeks ontsloten worden naar de N35. Van zodra er een mogelijkheid bestaat om deze kleinhandelszaken via een interne ontsluitingsweg aan te sluiten op de gemeenschappelijke ontsluitingsweg naar de N35, dient nagekeken te worden of het vanuit mobiliteitsoogpunt wenselijk is om de rechtstreekse ontsluiting op de N35 aan te passen en deze te laten verlopen via de aan te leggen ontsluitingsweg.

De percelen 5T en 63V2 zijn de percelen waar momenteel het warenhuis Aldi op gevestigd is. Dit warenhuis is voorzien met een rechtstreekse ontsluiting naar de N35. De ontsluiting kan behouden worden voor zolang de percelen ten oosten van Aldi (of eventuele latere opvolgers van Aldi) niet verworven zijn en er geen grootschalige kleinhandel of stelplaats van de Lijn is ontwikkeld. Van zodra de percelen verworven zijn en er een mogelijkheid bestaat om een interne ontsluitingsweg aan te leggen tussen Aldi (en eventuele latere opvolgers van Aldi) en de aan te leggen gemeenschappelijke ontsluiting, dient bekeken te worden of het ontsluitingspunt van Aldi langs de N35 dient aangepast te worden en of de verkeersontsluiting dient gebundeld te worden naar de aan te leggen ontsluitingsweg.

Het aanpassen van de verkeersontsluiting is geen doel op zich van het RUP. Dit dient in een ruimer mobiliteitsverhaal voor deze omgeving bekeken worden. Het RUP legt de ontsluitingsmogelijkheden voor deze site dan ook flexibel vast

Artikel 02. Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

4. Indicatieve aanduiding van langzaam verkeersverbinding

De indicatieve aanduiding van langzaam verkeersverbinding geeft symbolisch aan waar er binnen de zone voor grootschalige kleinhandel een langzaam verkeersverbinding moet voorzien worden die tot doel heeft de bereikbaarheid van de zuidelijk gelegen woonwijken met het station te verbeteren.

Artikel 02. Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

5. Zone voor buffer

5.1. Bestemming

Het is een zone bestemd voor groene, visuele en geluidsbuffering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de groenbuffers met overdruk 'A', 'B' of 'C'.

De groenbuffer met overdruk 'B' dient slechts aangelegd te worden indien de zone voor grootschalige kleinhandel met overdruk 'B' effectief ontwikkeld wordt. De groenbuffer met overdruk 'A' komt in dit geval te vervallen zodat tot een efficiënter ruimtegebruik kan overgegaan worden bij de invulling van de zone voor grootschalige kleinhandel.

De groenbuffer met overdruk 'C' dient enkel aangelegd te worden indien de aanpalende woonzone niet wordt geïntegreerd binnen de ontwikkeling van de zone voor grootschalige kleinhandel.

5.2. Inrichting

De buffer krijgt een gedifferentieerde inkleding om een dicht en groenblijvend scherm te vormen bestaande uit struiken, hoogstammen en onderbeplanting.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Deze zone dient gevrijwaard te worden van bebouwing, verhardingen en het stapelen van goederen.

5.3. Beheer

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

Bebouwing en constructies

Bestaande, al vergunde gebouwen en constructies gelegen binnen de zone voor buffer kunnen in stand gehouden worden.

De zone heeft tot doel een overgang te vormen tussen twee bestemmingen. Tussen het gebied voor grootschalige kleinhandel en enerzijds de stationsomgeving en anderzijds het achterliggende open landschap, met inbegrip van zone voor gemengd open ruimtegebied wordt een buffer voorzien.

deelRUP IJzer

Artikel 01. Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Algemene inrichtingsstudie

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw, herbouw of uitbreidingen van meer dan 20% van het bestaand volume binnen de zone voor gemengd stedelijk gebied (art. 2), zone voor overig groen (art. 4) en zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (art. 5) dient de aanvrager een algemene inrichtingsstudie toe te voegen.

De algemene inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De algemene inrichtingsstudie geeft aan op welke wijze het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en de goede ruimtelijke ordening.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning 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, een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De algemene inrichtingsstudie geeft inzicht in de huidige en de gewenste indeling van de zone waarop de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft en hoe zijn aanvraag hierin past.

De algemene inrichtingsstudie geeft inzicht in:

- de inplanting van de gebouwen en parkeerplaatsen;
- de landschappelijke inpassing van de gebouwen en parkeerplaatsen;
- het materiaalgebruik;

Artikel 01. Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

- de ordening en inrichting van de parkeerplaatsen, verkeerscirculatie en -afwikkeling;
- de ordening en inrichting van de waterbeheersing en maatregelen naar duurzaam watergebruik;
- de toepassing van milieutechnische en duurzaamheidsmaatregelen.

2. Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen

Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover de hoofdbestemming niet in gedrang komt en de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

3. Werken en constructies in functie van waterbeheersing

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn in functie van waterbeheersing, hetzij het behoud van watersystemen of het voorkomen van wateroverlast, kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover de hoofdbestemming niet in gedrang komt en de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone en voor zover ze in overeenstemming zijn met de watertoets.

Artikel 02 Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'.

1. Zone voor gemengd stedelijk gebied

1.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, autonome kantoorgebouwen, kantoorachtigen en kleinschalige ambachtelijke bedrijven met één van volgende hoofdactiviteiten:

- productie en verwerking van goederen
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer groepage, fysieke distributie)
- complementaire dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten verlenen aan andere bedrijven)

Binnen de zone kan er één evenementenhal opgericht worden met een maximale grondoppervlakte van 2.500 m².

Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van de zone;
- de aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen;
- inrichtingen voor de huisvesting van eigenaars, conciërge of bewakingspersoneel van maximaal 250 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het gebouw of gebouwencomplex met maximaal één woning per gebouw of gebouwencomplex;
- toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen autonome activiteit uitmaken. De

TOELICHTEND

toelichting en visie

Onder **kantoorachtige bedrijven** wordt verstaan een middencategorie van bedrijfshuisvesting, tussen bedrijven en kantoren. Naast bureauwerk moeten er ook productiegerichte of licht industriële activiteiten verricht worden. Het zijn bedrijven met een (veelal hoogtechnologische) activiteit inzake productie, onderzoek en ontwikkeling of laboratoria die gevestigd zijn in bedrijfsgebouwen die op kantoorgebouwen lijken, en waarvan tussen de 25 en 75% van de ruimte wordt ingenomen door kantoorruimte.

Onder **gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen** worden begrepen parkeerplaatsen, waterbuffering, onthaal...

Artikel 02 Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

vloeroppervlakte van de toonzaal mag maximum 15% zijn van de bedrijfsbenutte oppervlakte met een maximum van 500 m² vloeroppervlakte;

- bedrijfsverzamelgebouwen;
- herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe.
- heraanleggen en verplaatsen van de bestaande waterloop 'Vlaavaart'
- reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming.

'Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk 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.'

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- autonome kleinhandel
- hotel-, motel- en congresaccommodaties
- discotheken
- overdekte en geluidsproducerende recreatieve bedrijven
- afvalverwerkende bedrijven, met inbegrip van recyclagebedrijven
- mestverwerking, slibverwerking
- windmolens

Overgangsbepalingen

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies waarbij ook de functie vergund of vergund geacht is, kunnen behouden

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het heraanleggen en/of verplaatsen van de Vlavaart binnen deze bestemmingszones wordt toegelaten om binnen het gebied tot een optimale ruimtelijke invulling en waterhuishouding te kunnen komen.

Op basis van het RVR kan besloten worden dat de geplande bedrijventerreinen eerder beperkte potenties bieden voor de inplanting van Seveso-inrichtingen. Een (stedenbouwkundig) verbod op dergelijke inrichtingen hoeft vanuit veiligheidsoogpunt niet aan de orde te zijn. Dit betekent evenwel niet dat zonder meer alle Seveso-inrichtingen kunnen toegelaten worden. Een differentiatie dringt zich dan ook op in die zin dat enkel Seveso-inrichtingen kunnen toegelaten worden waarvan de externe risico's verbonden aan de gevaarlijke (Seveso-)stoffen in de inrichting voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria. Dit houdt ook de beoordeling naar de aandachtsgebieden zoals bedoeld in 'Besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage', BS 19/6/2007, in

Artikel 02 Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

blijven, verbouwd worden, uitbreiden en herbouwen in geval van vernieling door overmacht.

Bij herbouw en in andere gevallen dienen zij zich te richten naar de voorschriften van dit deelRUP.

1.2. Inrichting

Tereinbezetting

Binnen deze zone dient een evenementenhal ingericht te worden.

Max. 1/4 van de zone mag worden ingenomen voor de ontwikkeling van autonome kantoorgebouwen.

Max. 3/4 van de zone mag worden ingenomen voor de ontwikkeling van kleinschalige en ambachtelijke bedrijven.

Perceelsbezetting

Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet blijken dat minimaal 40% van het perceel bezet wordt, parkeer- en groenvoorzieningen niet meegerekend. De bezetting van het perceel moet op zodanig wijze gebeuren dat de toekomstige bezetting van het perceel niet in het gedrang komt.

Inplanting van de gebouwen

Vrij binnen de zone voor zover rekening wordt gehouden met volgende uitgangspunten:

- Min. 10 m ten aanzien van de rooilijn van de nieuw aan te leggen secundaire weg
- Min. 10 m ten aanzien van de rooilijn van de aan te leggen interne ontsluitingswegen
- Min. 10 m ten aanzien van de oever van de Vlavaart
- Min. 10 m ten aanzien van de percelen in de Kaaskerkestraat
- Min. 10 m ten aanzien van de zonegrenzen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Totale oppervlakte van het gebied: ca. 96.770 m² (of ca. 9,68 ha)

ca. 1,68 ha zal ingenomen worden door het open ruimtezicht op de IJzertoren met mogelijkheid tot integratie van gemeenschappelijke voorzieningen zoals toegangsplein evenementenhal, parkeerplaatsen, waterberging, multifunctionele groene ruimte.

Hierdoor rest er nog ca. 8,00 ha voor de overige voorzieningen waar van maximaal 1/4 of ca. 2 ha mag ingenomen worden voor de realisatie van autonome kantoorgebouwen en 3/4 of ca. 6,00 ha mag ingenomen worden door bedrijvigheid. Voor gemeenschapsvoorzieningen word opgelegd dat minimaal voorzien wordt in één evenementenhal.

Onder **interne ontsluitingsweg** wordt de hoofdontsluiting van de zone naar de aan te leggen secundaire weg verstaan. Andere wegen die bedrijfsgebouwen, kantoorcomplexen, evenementenhal, parkeerterreinen... ontsluiten naar de interne wegen zijn van een lagere orde. Ten aanzien van deze wegen wordt geen bouwafstand opgelegd.

Artikel 02 Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De gebouwen en constructies die binnen deze zone worden opgericht dienen op zodanig manier geordend te worden dat ze de zichtrelatie op de IJzertoren vrijwaren en versterken. De inrichtingsstudie, die bij de stedenbouwkundige vergunning gevoegd wordt, zal aangeven op welke wijze deze zichtrelatie gevrijwaard en versterkt wordt.

Bouwhoogte

Maximale bouwhoogte = 10 m

Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor bijzondere constructies eigen aan de bedrijfsvoering voor zover deze beperkt zijn.

Ondergrondse constructies zijn, met uitzondering van hemelwaterputten en septische putten, niet toegelaten.

Deels ondergrondse of verzonken constructies voor het inrichten van parkeerplaatsen onder de gebouwen worden wel toegelaten voor zover deze in overeenstemming zijn met de watertoets.

Stapelingen in open lucht

Stapelingen in de open lucht zijn enkel aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen toegelaten en enkel voor zover ze niet zichtbaar zijn vanaf de interne ontsluitingsweg.

Stapelingen in de open lucht zijn verboden langs de aan te leggen secundaire weg.

Parkeervoorzieningen

Binnen de zone dienen zowel parkeervoorzieningen voor personeel als bezoekers, een parking in functie van de evenementenhal, een parking in functie van het provinciaal domein en een randparking voor de stad Diksmuide aangelegd te worden.

De verschillende parkeervoorzieningen worden bij voorkeur gebundeld op één of meer parkeerterreinen. Indien binnen de zone niet voorzien

TOELICHTEND

toelichting en visie

De IJzertoren is beeldbepalend voor de stad Diksmuide. De nieuw aan te leggen secundaire weg vormt een belangrijke toegangsweg voor het stedelijk gebied en binnen de zone wordt een (toeristische) randparking voor het stedelijk gebied gepland. Het is dan ook van belang dat de aanwezigheid van de IJzertoren op deze locatie door de inplanting van de gebouwen versterkt wordt en niet afgeschermd wordt.

Onder **bijzondere constructies eigen aan de bedrijfsvoering** worden begrepen: schoorstenen, silo's, antennes...

Ondergrondse constructies worden binnen deze zone niet toegelaten omdat het gebied zeer gevoelig is voor grondwaterstroming en overstroming. Het grondwater bevindt zich tot tussen het maaiveld en ca. 2 m onder het maaiveld.

Deels ondergrondse of deels verzonken constructies worden wel toegelaten. Dit geeft ook de mogelijkheid om met een toenemende verharding in het gebied toch overstromingsvrij te bouwen.

Buiten de noodzaak aan een evenementenhal een randparking is het momenteel nog onduidelijk welke gemeenschapsvoorzieningen of kantoren hier zullen komen en wat hun parkeerbehoeften zijn. De effectieve parkeerbehoeften dienen dus bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag aangetoond worden. Op dat moment kan ook geëvalueerd worden of deze behoeften kunnen opgevangen worden op al ingerichte terreinen omdat de functies op andere momenten functioneren (vb. kantoren versus evenementenhal versus randparking...)

Artikel 02 Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

wordt in één of meer gemeenschappelijke parkeerterreinen dan dienen de parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien te worden.

De inrichtingsstudie, die bij de stedenbouwkundige vergunning gevoegd wordt, zal inzicht geven in het aantal parkeerplaatsen dat noodzakelijk is in functie van de voorzieningen die binnen de zone opgericht worden en waar deze gerealiseerd worden.

Bedrijven kunnen maximaal 10% van hun perceel aanwenden voor de inrichting van parkeerplaatsen.

De bijkomende parkeerruimte dient in, deels onder of bovenop het gebouw ingericht te worden.

Onafhankelijk van de totale parkeerbehoeften die worden aangetoond bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van de parkeerterreinen buiten de individuele bedrijfspercelen maximaal 1 ha.

Maximaal ½ van deze oppervlakte mag aangelegd worden als permanent parkeerterrein. Dit deel van het parkeerterreinen wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen en heeft een groen karakter. De andere helft dient aangelegd te worden als overloopparking. De aanleg van dit deel van het parkeerterrein dient op zodanige wijze te gebeuren dat, indien het niet gebruikt wordt, het een samenhangend geheel vormt met de overige onbebouwde ruimte.

Ontsluiting

De zone dient ontsloten te worden via de te realiseren interne ontsluitingsweg, zoals indicatief aangeduid op het grafische plan (art. 2.1.1) naar de aan te leggen secundaire weg. Nieuwe rechtstreekse ontsluitingen van gebouwen en percelen op de nieuw aan te leggen secundaire weg zijn niet toegelaten.

De ontsluiting van de zone dient op zodanige wijze te gebeuren dat het comfort, de efficiëntie en de veiligheid voor de verschillende types weggebruikers maximaal gegarandeerd wordt.

TOELICHTEND

toelichting en visie

1 ha of ca. 500 wagens

Artikel 02 Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Verhardingen

De verhardingen binnen deze zone voldoen minimaal aan volgende eisen:

- Voor functies in open lucht waarvoor omwille van milieutechnische of mechanische redenen geen ondoorlatende verharding vereist is, dient een waterdoorlatende verharding aangewend te worden.
- Parkeren van personenwagens in open lucht dient steeds op waterdoorlatende verharding te gebeuren.

Zorgvuldig ruimtegebruik en beeldkwaliteit

Bij het beoordelen van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning zal bijzonder aandacht worden besteed aan de manier waarop wordt omgegaan met duurzaam en zuinig ruimtegebruik, het materiaalgebruik en de vormgeving van de gebouwen, de inrichting van de percelen en de integratie in het landschap.

Daarbij moet de aanvrager aantonen op welke manier de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan volgende principes:

- Bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes, voorzieningen, infrastructuur en constructies zodat een zo compact mogelijke inplanting wordt verkregen, rekening houdend met de zichtrelatie en beeldkwaliteit van de gebouwen ten aanzien van de site van de IJzertoren.
- Een kwaliteitsvolle aanleg van de bestemmingzone en afwerking van de gebouwen die rekening houden met hun omgeving door gepast materiaal- en kleurgebruik en ritmering van de gevels en de meerwaarde die ze geven aan de uitstraling van het gehele zone.
- Voor zover de aard van de activiteiten dit toelaat maximaal gebruik maken van kwalitatieve en duurzame oplossingen en ecologisch verantwoorde technieken wat betreft: het stapelen (in open lucht), de opslag en het verwerken van afval, het gebruik van waterdoorlatende verhardingen, waterzuivering en energieverbruik.

Artikel 02 Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Duurzaamheid: zonnepalen en groendaken.

Aan alle gebouwen en constructies die binnen deze zone opgericht worden moet extra aandacht besteed worden aan de vormgeving. De materiaalkeuze en de architectuur dienen verzorgd, aantrekkelijk en esthetisch hoogstaand te zijn. Ook de niet-bebouwde ruimte moet verzorgd zijn, kwalitatief aangelegd worden en voorzien worden van groenelementen.

Waterbeheer

Bij de aanleg van de zone moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel als mogelijk te worden beperkt.

Er wordt de voorkeur gegeven om één gezamenlijk bufferbekken voor de zone aan te leggen dat de afvoer van het oppervlaktewater van de zone gebufferd afvoert naar de Vlavaart. Indien een gezamenlijk bufferbekken niet mogelijk is dan dient elke gebouw of constructie een individueel bufferbekken aan te leggen conform de vigerende wetgeving.

De Vlavaart dient minimaal in zijn huidige toestand bewaard te blijven. Waar dit mogelijk is kan de inrichting van de Vlavaart zodanig gewijzigd worden in functie van het verhogen van het waterbergend vermogen en de ecologische ontwikkeling ervan. De Vlavaart mag verlegd worden om de zone optimaal te kunnen inrichten. Bij het verleggen van de Vlavaart dient het huidige waterbergend vermogen minimaal behouden te blijven.

Groenaanplantingen

De zones die niet verhard of bebouwd worden dienen als groenzone ingericht en onderhouden te worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

De Vlavaart heeft een belangrijke functie in de waterhuishouding van het gebied. Op tot een optimale inrichting van het gebied te komen mag de Vlavaart verlegd worden. Waar mogelijk kan dit gekoppeld worden aan de realisatie van de buffer. Het verleggen of herinrichten van de Vlavaart dient conform de principes van natuurtechnische milieubouw te gebeuren. Hierbij dient minimaal het huidige waterbergend vermogen hersteld te worden.

Artikel 02 Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De niet verharde of bebouwde zones buiten de individuele bedrijfspercelen dienen als een samenhangend geheel aangelegd te worden. In de inrichtingsstudie, die aan de stedenbouwkundige vergunning wordt toegevoegd, zal aangegeven worden op welke wijze de zone wordt ingericht en welke beplanting hiervoor gebruikt wordt. De beplanting dient op zodanige wijze gekozen te worden dat ze het zicht op de IJzertoren vrijwaard en benadrukt en dat een gemengd gebruik van de niet bebouwde zone mogelijk blijft. Uiterlijk het plantseizoen na het beëindigen van de werken, waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd, dienen de nodige aanplantingswerken uitgevoerd te worden.

1.1. Overdrukzone voor aan te leggen secundaire wegen

1.1.1. Bestemming

De overdrukzone geeft de ruimere locatie aan waarbinnen de secundaire weg zal worden aangelegd.

1.2.1. Inrichting

De grondbestemming dient afgestemd te worden op de effectieve realisatie van de secundaire weg. Afhankelijk van de effectieve realisatie van de omleidingsweg zal een andere grondbestemming dienen toegepast te worden.

De bestemming ten westen van de effectief aangelegde secundaire weg zal conform de aanpalende bestemmingen, zijnde agrarisch gebied of bedrijventerrein ingericht worden.

De zone ten oosten van de effectief aangelegde secundaire weg zal overeenkomstig de grondbestemming zone voor gemengd stedelijk gebied, conform art. 2.1, ingericht worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Doel hierbij is om plangebied te laten aansluiten met de site van de IJzertoren en tussen de omleidingsweg en de IJzer een samenhangend stadsdeel te ontwikkelen.

Dit deelRUP heeft niet tot doel om het PRUP van de omleidingsweg op te heffen. Het PRUP omleidingsweg blijft behouden. Dit PRUP wijzigt enkel de grondbestemming. Voor de bepalingen van de inrichting van de omleidingsweg zal steeds het PRUP van de omleidingsweg moeten geraadpleegd worden.

Artikel 02 Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1.2. Indicatieve aanduiding van te realiseren ontsluitingswegen

1.2.1. Bestemming

Deze indicatieve aanduiding is bestemd voor de ontsluiting van de percelen, gebouwen en parkeerterreinen die worden opgericht in de grondbestemming, zone voor gemengd stedelijk gebied (art. 2.1), naar de aan te leggen secundaire weg.

1.2.2. Inrichting

De rooilijnbreedte heeft een maximale breedte van 20 m. De weg die binnen deze rooilijn wordt aangelegd heeft een breedte van minimaal 6 m.

De ontsluiting dient op zodanige wijze te gebeuren dat het comfort, de efficiëntie en de veiligheid voor de verschillende types weggebruikers maximaal gegarandeerd wordt.

De ontsluitingswegen dienen via één gezamenlijk knooppunt op de aan te leggen secundaire weg worden aangesloten.

De locatie van de ontsluitingswegen worden indicatief op het verordenend grafisch plan aangegeven. Deze locatie is niet bindend. De effectieve locatie van deze ontsluitingswegen zal worden aangegeven in de inrichtingstudie die bij de stedenbouwkundige vergunning gevoegd wordt.

De delen van de rooilijn die niet worden ingericht als weg worden ofwel als groene parking of als groenzone ingericht.

Werken, bovengrondse en ondergrondse constructies in functie van openbare nutsleidingen, de openbare veiligheid en voorzieningen (rioleringen, elektriciteitscabines, verlichting en straatmeubilair.) zijn steeds toegelaten.

Het punt waarop de aanliggende zones dienen ontsloten te worden op de aan te leggen secundaire weg zal ook verder onderzocht worden in de project-MER die voor deze weg zal opgemaakt worden. De project-MER kan dan ook sturend zijn voor het vastleggen van de ontsluitingswegen binnen de verschillende zones.

Artikel 02 Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1.3. Indicatieve aanduiding van te realiseren langzaam verkeersverbindingen

1.3.1. Bestemming

Deze indicatieve aanduiding is bestemd voor de aanleg van langzaam verkeersverbindingen.

1.3.2. Inrichting

De rooilijnbreedte heeft een maximale breedte van 4 m. De weg die binnen deze rooilijn wordt aangelegd heeft een breedte van minimaal 2 m. De locatie van de langzaam verkeersverbindingen worden indicatief op het verordenend grafisch plan aangegeven. Deze locatie is niet bindend. De effectieve locatie van deze langzaam verkeersverbindingen zal worden aangegeven in de inrichtingstudie die bij de stedenbouwkundige vergunning gevoegd wordt.

De delen van de rooilijn die niet worden ingericht als langzaam verkeersverbinding worden als groenzone ingericht.

Werken, bovengrondse en ondergrondse constructies in functie van openbare nutsleidingen, de openbare veiligheid en voorzieningen (rioleringen, elektriciteitscabines, verlichting en straatmeubilair) zijn steeds toegelaten.

Artikel 02 Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2. Zone voor grootschalige kleinhandel

2.1. Bestemming

De zone is bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van bestaande en de herlokalisatie van grootschalige kleinhandelsbedrijven en hun bijhorende accommodatie (kantoor, EHBO-ruimte, sociale uitrustingen, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen). Het betreft zowel individuele grootschalige kleinhandelzaken als een groepsgebouw met meerdere grootschalige kleinhandelzaken.

Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:

- Binnen de overdrukzone voor gebouwen, zoals aangeduid met  op het verordenend grafisch plan:
 - inrichtingen voor de huisvesting van eigenaars, conciërge of bewakingspersoneel van maximaal 250 m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw met maximaal één bedrijfs-woning per handelszaak;
 - gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van de zone;
- de aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen;
- herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe.
- reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- groothandel;
- autonome kantoren;
- overdekte en geluidsproducerende recreatieve bedrijven.

Artikel 02 Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.2. Inrichting

Inplanting van de gebouwen en constructies

De bebouwing en constructies in functie van grootschalige kleinhandel dienen binnen de overdrukzone voor gebouwen, zoals aangeduid met  op het verordenend grafisch plan, ingeplant te worden.

Hierbij dient met volgende uitgangspunten rekening gehouden te worden:

- Nieuwe bebouwing sluit aan bij bestaande bebouwing.
- Nieuwe bebouwing wordt zoveel mogelijk aan de west, noord- en zuidzijde van het terrein ingeplant zodat centraal een open ruimte ontstaat.

Terreinbezetting

De volledige overdrukzone voor gebouwen, zoals aangeduid met  in het verordenend grafisch plan, mag in functie van grootschalige kleinhandel worden bebouwd.

Bouwhoogte

Maximale bouwhoogte = 10 m

Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor bijzondere constructies eigen aan de bedrijfsvoering voor zover deze beperkt zijn.

Ondergrondse constructies zijn, met uitzondering van hemelwaterputten of septische putten niet toegelaten.

Parkeervoorzieningen en ontsluiting

Binnen de zone moeten voldoende parkeergelegenheden worden voorzien voor personeel en klanten. De parking dient een kwalitatief en groen karakter te hebben. Restruintes moeten beperkt worden en dienen een groene aanleg te krijgen. Voor de aanleg van het parkeerter-

oppervlakte overdrukzone = 11.000 m²; huidige bebouwing 4.660 m²

Onder **bijzondere constructies eigen aan de bedrijfsvoering** worden begrepen: schoorstenen, silo's, antennes...

Ondergrondse constructies worden binnen deze zone niet toegelaten omdat het gebied zeer gevoelig is voor grondwaterstroming.

Artikel 02 Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

rein dient een maximum aan waterdoorlatende materialen gebruikt te worden.

Er mag slechts één ontsluiting worden voorzien voor de volledige zone voor grootschalige kleinhandel en dit ter hoogte van de IJzerdijk. De lokatie van deze ontsluiting wordt symbolisch aangeduid door  op het grafisch plan. Deze ontsluiting dient steeds gevrijwaard te worden van bebouwing en al dan niet tijdelijke opslag.

Zorgvuldig ruimtegebruik en beeldkwaliteit

Bij het beoordelen van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning zal bijzondere aandacht worden besteed aan de manier waarop wordt omgegaan met duurzaam en zuinig ruimtegebruik, het materiaalgebruik en de vormgeving van de bedrijfsgebouwen en de integratie in het landschap.

Daarbij moet de aanvrager aantonen op welke manier de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan volgende principes:

- Bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes, voorzieningen, infrastructuur en constructies zodat een zo compact mogelijke inplanting wordt verkregen.
- De inplanting en de vormgeving van de bouwvolumes dragen bij tot de ruimtelijke (rand)afwerking van de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid en vormen een visueel kwalitatieve overgang naar de open ruimtes.
- De bouwvolumes contrasteren positief met de omgeving door gepast materiaal- en kleurgebruik en ritmering van de gevels en geven een meerwaarde aan de uitstraling van het gehele terrein.
- Voor zover de aard van de activiteiten dit toelaat maximaal gebruik maken van kwalitatieve en duurzame oplossingen en ecologisch verantwoorde technieken wat betreft het stapelen (in open lucht), de opslag en het verwerken van afval, het gebruik van waterdoorlatende verhardingen, waterzuivering en energieverbruik.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 02 Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Waterbeheer

Bij de aanleg van de kleinhandelszone moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel als mogelijk te worden beperkt.

Er wordt de voorkeur gegeven om één gezamenlijk bufferbekken voor de kleinhandelszone aan te leggen dat de afvoer van het oppervlaktewater van de kleinhandelszone gebufferd afvoert. Indien een gezamenlijk bufferbekken niet mogelijk is dan dient elke kleinhandelszaak een individueel bufferbekken aan te leggen conform de vigerende wetgeving.

Artikel 02 Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2. Indicatieve aanduiding voor toegang

2.1. Bestemming

Deze indicatieve aanduiding is bestemd voor de ontsluiting van de zone voor grootschalige kleinhandel naar de aanpalende openbare weg.

2.2. Inrichting

De ontsluiting dient op zodanige wijze te gebeuren dat het comfort, de efficiëntie en de veiligheid voor de verschillende types weggebruikers maximaal gegarandeerd wordt.

De ontsluiting van de zone voor grootschalige kleinhandel dient via één gezamenlijk knooppunt naar de aanpalende openbare weg gerealiseerd te worden.

De locatie van het ontsluitingspunt wordt indicatief op het verordenend grafisch plan aangegeven. Deze locatie is niet bindend. De effectieve locatie van dit ontsluitingspunt zal worden aangegeven in de inrichtingstudie die bij de stedenbouwkundige vergunning gevoegd wordt.

Artikel 02 Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.3. Overdrukzone voor berm

2.3.1. Bestemming

De groenzone heeft tot doel om de zone voor grootschalige kleinhandel landschappelijke in te passen en een afstand te creëren tussen de bebouwing van de grootschalige kleinhandel en de IJzer.

2.3.2. Inrichting

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de groenzone zijn toegelaten. Deze zone dient gevrijwaard te worden van bebouwing, verhardingen (met uitzondering van de zone voor toegang die indicatief is aangeduid met  op het verordenend grafisch plan en het stapelen van goederen.

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

Bebouwing en constructies

Bestaande, al vergunde gebouwen en constructies gelegen binnen de zone voor berm kunnen in stand gehouden worden.

De zone heeft tot doel een overgang te vormen tussen twee bestemmingen. Tussen het gebied voor grootschalige kleinhandel en de IJzerdijk wordt een groenzone voorzien.

Artikel 02 Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

3. Zone voor buffer

3.1. Bestemming

Het is een zone bestemd voor groene, visuele en geluidsbuffering. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing of afstand.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de groenbuffers met overdruk 'A' of 'B'.

De groenbuffer met overdruk 'A' dient steeds aangelegd te worden.

De groenbuffer met overdruk 'B' dient enkel aangelegd te worden indien de aanpalende woonzone langs de Kaaskerkestraat niet wordt geïntegreerd binnen de ontwikkeling van de zone voor gemengd stedelijk gebied. De groenbuffer met overdruk 'B' mag na realisatie ook verwijderd worden indien langs de Kaaskerkestraat een functie komt die kan worden geïntegreerd in de zone voor gemengd stedelijk gebied.

3.2. Inrichting

De groenbuffer krijgt een gedifferentieerde inkleding naar de achterliggende open ruimte en de bebouwde omgeving om een dicht en groenblijvend scherm te vormen bestaande uit struiken, hoogstammen en onderbeplanting.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of in functie van waterbeheersingswerken. Deze zone dient gevrijwaard te worden van bebouwing, verhardingen (met uitzondering van een eventuele brandweg) en het stapelen van goederen.

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

De zone heeft tot doel een overgang te vormen tussen twee bestemmingen.

Tussen het gebied voor grootschalige kleinhandel en de aangrenzende zones wordt een buffer voorzien.

Tussen de zone voor gemengd stedelijk gebied en de noordelijk gelegen woningen in de Kaaskerkestraat wordt een buffer voorzien.

De bebouwing in de Kaaskerkestraat kent een gemengd voorkomen van winkels, handel en kleinschalige bedrijvigheid. De gebouwen van deze handelszaken of bedrijven zijn veelal deels in de zone voor gemengd stedelijk gebied gelegen. De activiteiten zijn gelijkaardig of aanvullend aan de activiteiten die in het gemengd stedelijk gebied worden gerealiseerd en dienen daarom niet gebufferd te worden. Wel dienen buffers aangelegd te worden ten aanzien van de woningen die gelegen zijn in de Kaaskerkestraat. De ontwikkeling in het gemengd stedelijk gebied kan hinderlijk zijn voor de woonfunctie en dient daarom gebufferd te worden.

Artikel 02 Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bebouwing en constructies

Bestaande, al vergunde gebouwen en constructies gelegen binnen de zone voor buffer kunnen in stand gehouden worden.

Artikel 03. Zone voor recreatie

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding '**recreatie**'.

1. Zone voor recreatieve openluchtterreinen

1.1. Bestemming

Het gebied is bestemd voor dagrecreatie in open lucht, bestaande uit sportvelden en recreatieve infrastructuur.

Hoogdynamische en/of gemotoriseerde dagrecreatieve activiteiten waarvan het geluidsniveau de draagkracht van de omgeving overschrijden, zijn verboden.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

Volgende werken en handelingen zijn eveneens toegelaten:

- Het oprichten van constructies eigen aan de exploitatie van het recreatiegebied;
- het aanleggen van verhardingen om het gebied toegankelijk te maken;
- Reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming;
- Het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;

1.2. Inrichting

Binnen de zone kunnen enkel constructies in functie van de recreatieve activiteiten die er plaatsvinden opgericht worden.

Het plaatsen van gebouwen is niet toegelaten.

Artikel 03. Zone voor recreatie

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Het aanleggen van verhardingen, niet eigen aan de sportactiviteiten of niet noodzakelijk om het gebied toegankelijk te maken, is niet toegelaten.

De ruimte die niet gebruikt wordt voor het aanleggen van sportvelden of recreatieve infrastructuur dient als groenzone ingericht te worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van streekeigen groenvoorzieningen.

1.3. Ontsluiting en verhardingen

De zone wordt ontsloten via de aanpalende zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 04 Zone voor overig groen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding '**overig groen**'.

1. Zone voor gemengd open ruimtegebied

1.1. Bestemming

Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen in functie van de ontwikkeling van een provinciaal domein, verblijfsrecreatie onder de vorm van een kampeerweide, trekkershutten of een gebouw voor groepsverblijven, dagrecreatie in open lucht, landbouw, natuurontwikkeling en landschapontwikkeling.

Hoogdynamische en/of gemotoriseerde dagrecreatieve activiteiten waarvan het geluidsniveau de draagkracht van de omgeving overschrijden, zijn verboden.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

Volgende werken en handelingen zijn eveneens toegelaten:

- binnen de overdrukzone voor gebouwen, zoals aangeduid met



op het verordenend grafisch plan:

- Het oprichten van gebouwen, constructies en verharde parkings voor de exploitatie van het gebied;
- Behoud, renovatie, verbouwing, en uitbreiding van bestaande vergund geachte gebouwen;
- De realisatie van de conciërge en/of bewakingswoning tot maximum 250 m² bruto vloeroppervlakte;
- de inrichting van kleinschalige horeca als nevenactiviteit

TOELICHTEND

toelichting en visie

Onder **gemeenschapsvoorzieningen in functie van de uitbouw van de ontwikkeling van een provinciaal domein** worden gemeenschapsvoorzieningen verstaan die de toeristisch-recreatieve as langs de IJzer en de uitbouw van het gebied als toeristisch-recreatief gebied versterken zoals groenvoorzieningen en groenonderhoud, kinderboerderij, educatief centrum, bezoekerscentrum...

Onder **kleinschalige horeca** wordt begrepen een wandel- en fietscafé.

Artikel 04 Zone voor overig groen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

- Op het perceel 269p:
 - het instandhouden, renoveren en verbouwen van de bestaande vergund geachte gebouwen.
 - het doorvoeren van functiewijzigingen van het gebouw met de functies die zijn omschreven in de hoofdbestemming.
 - de inrichting van kleinschalige horeca als nevenactiviteit
- Reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming;
- Het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;
- De aanleg van interne wegenis, fiets- en voetgangersverbindingen;
- Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen

Overgangsbepaling

- Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies waarbij ook de functie vergund of vergund geacht is en die niet binnen de overdrukzone voor gebouwen zijn gelegen, kunnen behouden blijven, verbouwd worden, uitbreiden en herbouwen in geval van vernieling door overmacht.
- Bij herbouw en in andere gevallen dienen zij zich te richten naar de voorschriften van dit deelRUP.

1.2. Inrichting

Gebouwen en constructies

Gebouwen en constructies kunnen enkel gerealiseerd worden binnen de overdrukzone voor gebouwen. De overdrukzone mag tot 50% bebouwd worden.

De inplanting van de gebouwen en constructies is vrij, maar ze dienen maximaal geclusterd te worden. De gebouwen bestaan maximaal uit twee bouwlagen. Het bestaande gabarit is van de bebouwing is rich-

Overdrukzone = ca. 10.000 m²; 50% = 5.000 m², huidige bebouwing = ca. 2.200 m²

Artikel 04 Zone voor overig groen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

tinggevend voor de nieuwe bebouwing. De vormgeving en materialen van de gebouwen garanderen een optimale integratie in de omgeving. Het oprichten van ondergrondse constructies zijn, met uitzondering van hemelwaterputten en septische putten, niet toegelaten.

Het gebouw op het perceel 269p kan onder zijn huidige vorm behouden blijven. Aan het gebouw kunnen ten alle tijden instandhoudings- en verbouwingswerken uitgevoerd worden. Uitbreiden van het gebouw of herbouwen ervan is niet toegelaten.

Parkeervoorzieningen

Parkeervoorziening worden gebundeld ingericht in de overdrukzone voor gebouwen. Maximaal 5% van de overdrukzone mag worden ingericht voor parkeerplaatsen.

Aan het gebouw op het perceel 269p kan een kleinschalige parking ingericht worden in functie van de activiteiten die er onder worden gebracht. De parking bedraagt maximaal 500 m².

De parkeervoorzieningen moeten gegroepeerd en ingegroend zijn. Er moet gebruik gemaakt worden van duurzame materialen en streekeigen groenvoorzieningen.

Ontsluiting

Het gebied wordt ontsloten via de IJzerdijk.

De ontsluiting dient op zodanige wijze te gebeuren dat het comfort, de efficiëntie en de veiligheid voor de verschillende types weggebruikers maximaal gegarandeerd wordt.

Rechtstreekse ontsluitingen ten aanzien van de aan te leggen secundaire weg zijn verboden.

De overdrukzone voor gebouwen wordt via een weg ontsloten naar de IJzerdijk. Deze ontsluiting wordt indicatief op het verordenend grafisch plan aangegeven door  Deze aanduiding is niet bindend.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Ondergrondse constructies worden binnen deze zone niet toegelaten omdat het gebied zeer gevoelig is voor grondwaterstroming.

5% = ca. 500 m² = 20 tot 25 parkeerplaatsen.

Artikel 04 Zone voor overig groen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De effectieve ontsluiting van de overdrukzone zal aangegeven worden in de inrichtingstudie die bij de stedenbouwkundige vergunning dient gevoegd te worden.

Verhardingen

Verhardingen gebeuren in waterdoorlatende materialen.

Enkel voor de ontsluitingswegen mogen niet-waterdoorlatende verhardingen gebruikt worden.

2. Overdrukzone voor aan te leggen secundaire wegen

2.1. Bestemming

De overdrukzone geeft de ruimere locatie aan waarbinnen de secundaire weg zal worden aangelegd.

2.2. Inrichting

De grondbestemming dient afgestemd te worden op de effectieve realisatie van de secundaire weg. Afhankelijk van de effectieve realisatie van de omleidingsweg zal een andere grondbestemming dienen toegepast te worden.

De bestemming ten oosten van de effectief aangelegde secundaire weg zal samenvallen met de grondbestemming zone voor gemengd open ruimtegebied, conform art. 4.1. In de zone ten westen van de effectief aangelegde omleidingsweg zal een agrarische hoofdbestemming krijgen. Alle andere bestemming die zijn vastgelegd in de grondbestemming, zijnde gemeenschapsvoorzieningen, dagrecreatie, natuur- en landschapsbouw zijn ondergeschikt aan de landbouwfunctie.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 05 Zone voor gemeenschap- en nutsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding '**zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen**'.

1. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

1.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en hun bijhorende accommodatie.

Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen;
- de aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen;
- inrichtingen voor de huisvesting van eigenaars, conciërge of bewakingspersoneel van maximaal 250 m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het gebouw met maximaal één woning per gemeenschapsvoorziening die er ingericht wordt;
- herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe.
- reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming.

Overgangsbepalingen

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies waarbij ook de functie vergund of vergund geacht is, kunnen behouden blijven, verbouwd worden, uitbreiden en herbouwen in geval van vernieling door overmacht.

Bij herbouw en in andere gevallen dienen zij zich te richten naar de voorschriften van dit deelRUP.

Onder **gemeenschapsvoorzieningen** wordt in eerste instantie bedoeld het behoud van de bestaande scholencampus. Bij stopzetting van de schoolactiviteiten kunnen hier ook andere vormen van gemeenschapsvoorzieningen worden ondergebracht.

Hieronder worden begrepen parkeerplaatsen, waterbuffering, onthaal...

Artikel 05 Zone voor gemeenschap- en nutsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1.2. Inrichting

Terreinbezetting

Max. 50 % van de zone mag worden bebouwd.

In de zone ten zuiden van de Kaaskerkestraat mogen de gebouwen bij herbouw of nieuwbouw slechts een grondoppervlakte hebben van maximaal 2.000 m² per bouwblok.

Inplanting van de gebouwen

Vrij binnen de zone voor zover rekening wordt gehouden met volgende uitgangspunten:

- Min. 10 m ten aanzien van de rooilijn van de N35 – Kaaskerkestraat
- Min. 10 m ten aanzien van de rooilijn van de aan te leggen interne ontsluitingswegen
- Min. 10 m ten aanzien van de oever van de Vlavaart
- Min. 10 m ten aanzien van de percelen in de Kaaskerkestraat – N35, met uitzondering van de gebouwen die worden opgericht in de eerste 50 meter, te meten vanaf de rooilijn van N35, aansluitend bij Kaaskerkestraat.

Bouwhoogte

Maximale bouwhoogte = 10 m

Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor bijzondere constructies eigen aan de uitbating van het gebouw voor zover deze beperkt zijn.

Ondergrondse constructies zijn, met uitzondering van hemelwaterputten en septische putten, binnen deze zone niet toegelaten.

Deels ondergrondse of verzonken constructies voor het inrichting van parkeerplaatsen onder de gebouwen worden wel toegelaten voor zover dit in overeenstemming is met de watertoets.

Stapelingen in open lucht

Stapelingen in de open lucht zijn verboden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Zone ten noorden van N35-Kaaskerkestraat:

oppervlakte: ca. 17.438 m²; 50% = 8.719 m²; huidige bebouwing = ca. 6.010 m² = 34,5%

Zone ten zuiden van N35-Kaaskerkestraat:

oppervlakte: ca. 24.477 m²; 50% = 12.238 m²; huidige bebouwing = ca. 5.783 m² = 23,6%

Bij herbouw dient ernaar gestreefd te worden om het campusmodel dat in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen in het groen wordt vooropgesteld ook door te trekken in het zuidelijk gelegen deel van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen zodat op lange termijn een meer aaneengesloten geheel gevormd wordt.

Bebouwing die rechtstreeks aansluit bij de Kaaskerkestraat - N35 dient zicht in te passen in het straatbeeld. De bouwmogelijkheden dienen er afgestemd te worden op het profiel en gabarit van de omliggende en aanpalende gebouwen.

Onder **bijzondere constructies eigen aan de uitbating van het gebouw** worden begrepen: schoorstenen, silo's, antennes...

Ondergrondse constructies worden binnen deze zone niet toegelaten omdat het gebied zeer gevoelig is voor grondwaterstroming en overstroming. Het grondwater bevindt zich tussen het maaiveld en ca. 2 m onder het maaiveld.

Deels ondergrondse of deels verzonken constructies worden wel toegelaten. Dit geeft ook de mogelijkheid om met een toenemende verharding in het gebied overstromingsvrij te bouwen.

Artikel 05 Zone voor gemeenschap- en nutsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Parkeervoorzieningen

Voor het parkeren van personenwagens van personeel en bezoekers dienen voldoende parkeerplaatsen ingericht te worden. Indien binnen de zone niet voorzien wordt in een gemeenschappelijke parkeerplaats dan dienen deze parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien te worden. Gemeenschapsvoorzieningen kunnen maximaal 10% van hun grondoppervlakte aanwenden voor de inrichting van deze parkeerplaatsen. De bijkomende parkeerruimte dient in, gedeeltelijk onder of bovenop de gebouwen ingericht te worden.

Ontsluiting

De zone te noorden de N35 – Kaaskerkestraat mag via 1 gebundelde in- en uitrit rechtstreeks ontsloten worden op de N35 – Kaaskerkstraat. Indien het voor de interne organisatie van de zone beter is mag deze opgesplitst worden naar 1 oprit en 1 afrit.

De zone ten zuiden van de N35 - Kaaskerkestraat mag zowel via de N35 -Kaaskerkestraat als de aan te leggen interne ontsluitingswegen (art. 6.1) ontsloten worden. Indien via de N35 Kaaskerkestraat ontsloten wordt dan dient dit te gebeuren via 1 gebundelde in- en uitrit. Indien het voor de interne organisatie van de zone beter is mag deze opgesplitst worden naar 1 oprit en 1 afrit.

De ontsluiting van het de zone voor gemeenschapsvoorzieningen dient op zodanige wijze te gebeuren dat het comfort, de efficiëntie en de veiligheid voor de verschillende types weggebruikers maximaal gegarandeerd wordt.

Verhardingen

De verhardingen binnen deze zone voldoen minimaal aan volgende eisen:

Artikel 05 Zone voor gemeenschap- en nutsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Voor functies in open lucht waarvoor omwille van milieutechnische of mechanische redenen geen ondoorlatende verharding vereist is, dient een waterdoorlatende verharding aangewend te worden.
- Parkeren van personenwagens in open lucht dient steeds op waterdoorlatende verharding te gebeuren.

Zorgvuldig ruimtegebruik en beeldkwaliteit

Bij het beoordelen van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning zal bijzonder aandacht worden besteed aan de manier waarop wordt omgegaan met duurzame en zuinig ruimtegebruik, het materiaalgebruik en de vormgeving van de gebouwen en de integratie in het landschap.

Daarbij moet de aanvrager aantonen op welke manier de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan volgende principes:

- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de gebouwen die rekening houden met hun omgeving door gepast materiaal- en kleurgebruik en ritmering van de gevels en de meerwaarde die ze geven aan de uitstraling van de gehele zone.
- Voor zover de aard van de activiteiten dit toelaat maximaal gebruik maken van kwalitatieve en duurzame oplossingen en ecologisch verantwoorde technieken wat betreft: de opslag en het verwerken van afval, het gebruik van waterdoorlatende verhardingen, waterzuivering en energieverbruik.
- Duurzaamheid: zonnepalen en groendaken.

Aan alle gebouwen en constructies die binnen deze zone opgericht worden moet extra aandacht besteed worden aan de vormgeving. De materiaalkeuze en de architectuur dienen verzorgd, aantrekkelijk en esthetisch hoogstaand te zijn. Ook de niet-bebouwde ruimte moet verzorgd zijn, kwalitatief aangelegd worden en voorzien worden van groenelementen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 05 Zone voor gemeenschap- en nutsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Waterbeheer

Bij de aanleg van de zone moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel als mogelijk te worden beperkt.

Er wordt de voorkeur gegeven om één gezamenlijk bufferbekken aan te leggen dat de afvoer van het oppervlaktewater van de zone gebufterd afvoert naar de Vlavaart. Indien een gezamenlijk bufferbekken niet mogelijk is dan dient elke gebouw een individueel bufferbekken aan te leggen conform de vigerende wetgeving.

deelRUP sportpark

Artikel 01: Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Algemene inrichtingsstudie

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw, herbouw, uitbreidingen van meer dan 20% van het bestaand volume of het aanleggen van verharde oppervlakten van meer dan 100 m² dient de aanvrager een algemene inrichtingsstudie toe te voegen.

De algemene inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De algemene inrichtingsstudie geeft aan op welke wijze het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en de goede ruimtelijke ordening.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning 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, een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De algemene inrichtingsstudie geeft zowel inzicht in de huidige als de gewenste indeling van het sportpark en het speelbos en geeft aan hoe zijn aanvraag hierin past.

De algemene inrichtingstudie geeft inzicht in:

- de inplanting van de gebouwen en accommodatie voor sport- en recreatie;
- de landschappelijke inpassing van de gebouwen en accommodatie voor sport- en recreatie;
- het materiaalgebruik;
- de organisatie en inrichting van de parkeerplaatsen, verkeerscirculatie en -afwikkeling;

Artikel 01: Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- de organisatie en inrichting van de waterbeheersing en maatregelen naar duurzaam watergebruik;
- de toepassing van milieutechnische en duurzaamheidsmaatregelen.

2. Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen

Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover de hoofdbestemming niet in gedrang komt en de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

3. Werken en constructies in functie van waterbeheersing

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn in functie van waterbeheersing, hetzij het behoud van watersystemen of het voorkomen van wateroverlast, kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover de hoofdbestemming niet in gedrang komt en de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone en voor zover ze in overeenstemming zijn met de watertoets.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 02: Zone voor recreatie

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding '**recreatie**'.

1. Zone voor dagrecreatie

1.1. Bestemming

Het gebied is bestemd voor dagrecreatie in open lucht, bestaande uit gebouwen en constructies voor dagrecreatie, sportvelden en recreatieve infrastructuur in een parkachtige omgeving.

Hoogdynamische en/of gemotoriseerde dagrecreatieve activiteiten waarvan het geluidsniveau de draagkracht van de omgeving overschrijden, zijn verboden.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

Volgende werken en handelingen zijn eveneens toegelaten:

- Binnen de overdrukzone voor gebouwen, zoals aangeduid met  op het verordenend grafisch plan:
 - het oprichten van gebouwen, constructies en verhardingen voor de exploitatie van het recreatiegebied;
 - de aanleg van parkeergelegenheden en de hieraan verbonden ontsluitingswegen;
 - fiets- en voetgangersverbindingen;
 - reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming;
 - het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 02: Zone voor recreatie

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1.2. Inrichting

Gebouwen en constructies

Gebouwen, constructies voor de exploitatie van het recreatiegebied kunnen enkel gerealiseerd worden binnen de overdrukzone voor gebouwen. De zone mag maximaal voor 15 % volgebouwd worden.

Deze gebouwen, constructies worden maximaal geclusterd, tenzij dit niet mogelijk is in functie van de uitbating van de recreatieve voorzieningen.

De vormgeving en materialen van de gebouwen garanderen een optimale integratie in de omgeving.

Parkeervoorzieningen

Parkeervoorzieningen worden gerealiseerd binnen de overdrukzone voor gebouwen. Parkeervoorzieningen moeten gegroepeerd en ingegroend zijn. Er moet gebruik gemaakt worden van duurzame materialen en streekeigen groenvoorzieningen.

Ontsluiting

De gebouwen en parkeervoorzieningen die in de recreatiezone worden opgericht of aangelegd worden ontsloten via de Pluimstraat.

De ontsluiting en bereikbaarheid voor voetgangers- en fietsverkeer dient maximaal afgestemd te worden op het wegennet van de omliggende woonwijken zodat het sportpark op een vlotte manier bereikbaar is vanuit deze woonwijken.

De bestaande ontsluitingsweg, Maïspad, voor de woning op het perceel 71C kan behouden blijven maar dient ingeschakeld te worden in het netwerk van langzaam verkeersverbindingen dat binnen deze zone zal aangelegd worden. Naast langzaam verkeer mag deze weg dus ook voor de aangelanden gebruikt worden.

Om conflicten met het langzaam verkeer te vermijden kan de ontsluiting ook voorzien worden naar de Lupinestraat via de zone voor speelbos

Oppervlakte overdruk = ca. 7 ha; 15% = ca. 1ha; huidige bebouwing = ca. 3.800 m²

Artikel 02: Zone voor recreatie

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

(art. 3.1) en de zone voor langzaam verkeersverbinding (art. 4.1). In dat geval mag het Maïspad enkel gebruikt worden voor langzaam verkeer.

Verhardingen

Verhardingen gebeuren in waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit specifieke sectorale wetgeving niet toegelaten is.

Groenaanplantingen

De delen die niet gebruikt worden voor de oprichting van gebouwen of de aanleg van parkeerterreinen en accommodatie voor sport en recreatie dienen als groenzone aangelegd te worden.

De groenzone dient een parkachtig karakter te hebben.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 03: Zone voor overig groen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'overig groen'.

1. Zone voor park

1.1. Bestemming

Het gebied is bestemd voor de ontwikkeling en de inrichting van een park in functie van en gericht op recreatief gebruik. De recreatieve functie primeert, natuur en landschap zijn ondergeschikt. De inrichting en het beheer van het gebied zijn gericht op recreatie en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten onder de vorm van een park.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functies zijn toegelaten:

- werken in functie van natuur- en landschapsbehoud, -herstel en -ontwikkeling
- aanplanten van hoogstammige bomen
- kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie en op het toegankelijk maken van het gebied voor het publiek.
- werken en handelingen om het gebied geschikt te maken voor zachte recreatie.
- plaatsen van speeltuigen in al zijn vormen en soorten

TOELICHTEND

toelichting en visie

De inrichting als parkgebied is er op gericht een gevarieerd gebied te creëren met open en gesloten plekken. Open plekken die bestaande zichten en relaties met het omliggende agrarische landschap behouden. Gesloten plekken met een meer bosachtig karakter die tevens dienst doen als speelbos.

Artikel 03: Zone voor overig groen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Ontsluiting

De zone mag enkel ontsloten worden voor langzaam verkeer.

De ontsluiting van langzaam verkeer dient maximaal afgestemd te worden op de verkeerswegen van de aanpalende woonwijk zodat het gebied op een goede wijze toegankelijk wordt gemaakt vanuit deze woonwijken. De ontsluiting voor langzaam verkeer dient aan te sluiten en één geheel te vormen met de langzaam verkeersontsluiting die in het zone voor recreatie wordt aangelegd.

Binnen de zone mag maximaal één toegang voor gemotoriseerd verkeer aangelegd worden en dit in functie van de ontsluiting van de aanpalende woning op het perceel 72B naar de Lupinestraat.

Artikel 04: Zone voor lijninfrastructuur

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding **'lijninfrastructuur'**

1. Indicatieve aanduiding van te realiseren langzaam verkeersverbindingen

1.1. Bestemming

Deze indicatieve aanduiding is bestemd voor de aanleg van langzaam verkeersverbindingen

1.2. Inrichting

De rooilijnbreedte heeft een maximale breedte van 4 m. De weg die binnen deze rooilijn wordt aangelegd heeft een breedte van minimaal 2 m.

De delen van de rooilijn die niet worden ingericht als langzaam verkeersverbinding worden als groenzone ingericht.

Werken, bovengrondse en ondergrondse constructies in functie van openbare nutsleidingen, de openbare veiligheid en voorzieningen zijn steeds toegelaten.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Hieronder wordt begrepen: rioleringen, elektriciteitscabines, verlichting, straatmeubilair, ...

Artikel 04: Zone voor lijninfrastructuur

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2. Indicatieve aanduiding van te behouden waterloop

2.1. Bestemming

De zone is bestemd voor het behoud, het herstel en de inrichting van de bestaande waterloop

2.2. Inrichting

De waterloop en haar oever dienen op een ecologisch verantwoorde wijze beheerd te worden. In functie van de inrichting van de zone voor park en de zone voor recreatie.