

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN



Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) “BEDRIJVENTERREIN VEURNE II”

Gecoördineerde versie n.a.v. de 2 amendementen ingediend door dhr. P. Van Gheluwe, gedeputeerde, op 30/03/2006 en n.a.v. het goedkeuringsbesluit van de Vlaamse Regering dd. 12/06/2006 (doorgehaalde bepalingen).

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

GROEP PLANNING

Vennootschap van stedenbouwkundigen,
verkeerskundigen, architecten en ingenieurs.

Sint-Jakobsstraat 68 8000 Brugge tel. 050/33.19.66 fax. 050/33.52.43 e-mail: brugge@groepplanning.be
Waterloolaan 90 1000 Brussel tel. 02/512.70.11 fax. 02/512.31.90 e-mail: brussel@groepplanning.be

Voor Groep Planning:

Piet GELLYNCK arch. lic. r.o.
Ruimtelijk planner

Dossiernummer : 1996
Datum: 15/10/2004



Wijzigingen: 19/11/04, 20/12/04, 18/04/05, 2/06/05, 15/02/06, 23/02/2006

Gezien en voorlopig aangenomen door de provincieraad in vergadering van

De Griffier,
H. Ost

De Voorzitter,
J. de Bethune

De bestendige deputatie verklaart dat onderhavig PRUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 16 augustus tot 14 oktober 2005

De Griffier,
H. Ost

De Gouverneur-Voorzitter,
P. Breyne

Gezien en definitief aangenomen door de provincieraad in vergadering van

De Griffier,
H. Ost

De Voorzitter,
J. de Bethune

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Vlaamse regering van houdende de definitieve vaststelling van onderhavig provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

De minister-president
Van de Vlaamse regering,
Y. Leterme

De Vlaamse minister van
Ruimtelijke Ordening,
D. Van Mechelen

INHOUD:

- ZONE 1: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

- deelgebied (*): zone voor specifieke regionale bedrijvigheid
- deelgebied (**): zonevreemde woningen

- ZONE 2: GROOTWARENHUIS-ZONE

- ZONE 3: NIET-BEBOUWDE OVERGANGSZONE

- ZONE 4: BOVENLOKALE WEGENIS-INFRASTRUCTUUR

- ZONE 5: ONBEVAARBARE WATERLOOP-INFRASTRUCTUUR

De stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt opgebouwd: de linkerkolom bevat de verordenende stedenbouwkundige voorschriften; in de rechterkolom worden richtinggevende elementen weergegeven.

ALGEMENE BEPALINGEN

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Richtinggevende elementen
<p>- §1. ALGEMENE BESTEMMINGSASPECTEN:</p> <p>Als hoofdbestemming worden (lokale en regionale) bedrijvigheid en bestaande kleinhandel toegelaten.</p> <p>- Als algemeen bestemmingskader gelden volgende hoofdprincipes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bestaande (behoorlijk) vergunde constructies en bestaande kavelstructuren met bijhorende vergunde activiteiten kunnen worden gehandhaafd; - nieuwe bedrijven met milieubelastend karakter worden slechts toegelaten wanneer het om een bedrijvigheid gaat waar dezelfde activiteit als de thans bestaande plaats vindt. 	<p>- §1. ALGEMENE BESTEMMINGSASPECTEN:</p> <p>Op grond van de vaststelling dat de huidige constellatie van deze bestaande bedrijvzone bestaat uit een effectieve mengvorm van uiteenlopende bedrijvigheden (één grootschalig productiebedrijf “Veurnse spinnerij” en diverse kleinere productie-eenheden en veel mengvormen met handelsallure met kleinere kavelgrootte) wordt met onderhavig PRUP op termijn zowel een optimalisatie van dit gebied als een maximale erkenning van de bestaande functies beoogd.</p> <p>- Als algemeen ordeningsprincipe geldt dat bestaande en (behoorlijk) vergunde constructies zonder meer kunnen worden gehandhaafd.</p> <p>De nieuwe principes (zie verder vooral de principes die zullen leiden tot zuiniger ruimtegebruik), zullen maar dienen worden toegepast ingeval het om investeringsdossiers gaat met quasi volledige nieuwe toestandssituaties (bijkomende ontsluiting van grootschalige perceelsdelen met nieuwbouw of herverkavelingvoorstellen of wanneer er zeer grondige verbouwingen of nagenoeg volledige vervangingsbouw aan bod komt).</p> <p>- Naar de toekomst toe wordt er uitgesloten om nieuwe bedrijven met milieubelastend karakter toe te laten, tenzij het om dezelfde activiteit gaat; dit beleidsprincipe wordt ingegeven op grond van de nabijheid van het centrumgebied van Veurne.</p>
<p>- §2. ALGEMENE INRICHTINGSASPECTEN:</p> <p>- De interne en externe verlichtings-accommodatie van de constructies en de bijhorende niet bebouwde ruimten dient dermate opgevat dat lichthinder wordt vermeden.</p>	<p>- §2. ALGEMENE INRICHTINGSASPECTEN:</p> <p>Teneinde de gewenste optimalisering van deze totale zone te kunnen doorvoeren volgens de principes van de “duurzame ruimtelijke ontwikkeling” worden inrichtingsprincipes vooropgesteld, uitgesplitst in volgende categorieën: “zuinig ruimtegebruik gericht op gebouwen”, “zuinig ruimtegebruik gericht op niet-bebouwde gedeelten” en “aandacht voor duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit”</p> <p>- Het tegengaan van alle mogelijke lichthinder dient een van de aandachtspunten te zijn bij het inrichten van nieuwe bedrijfsterreinen en het optimaliseren van dergelijke bestaande terreinen.</p>
<p>- §3. ALGEMENE BEPALINGEN INZAKE WATERTOETS:</p> <p>Elke vergunningsaanvraag moet de watertoets ondergaan; daarbij dient er zorg voor gedragen dat er geen schadelijk effect ontstaat op het watersysteem, of dat het zoveel</p>	<p>- §3. ALGEMENE BEPALINGEN INZAKE WATERTOETS:</p> <p>Om die eventuele schadelijke effecten te beoordelen worden volgende elementen bekeken: deelelementen uit het plan die schadelijke effecten kunnen veroorzaken, de</p>

mogelijk wordt beperkt (watersysteem is het geheel van oppervlaktewater, grondwater en de natuur die daarbij hoort).	bodemkenmerken(infiltratiemogelijkheden van de ondergrond) en de aanwezigheid van overstromingsgebieden.
--	--

ZONE 1: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Richtinggevende elementen
<p>- §1. BESTEMMINGASPECTEN:</p> <p>1. Hoofdbestemming</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. nieuwe lokale bedrijven met een maximale kavelgrootte van 5000 m²: fabricage, ateliers, kmo, opslag 2. bestaande bedrijven: fabricage, ateliers, kmo, opslag 3. bestaande kleinhandel: handel en toonzaalaccommodatie met een maximale kavelgrootte van 5000 m² <p style="margin-left: 20px;">- hinderlijkheidstoetsing: mag niet storend zijn voor omgeving; de opslag van gevaarlijke stoffen (zoals LPG) zijn toegelaten.</p> <p>2. Nevenbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> - bedrijfswoongelegenheid, te beperken tot één en te integreren in de bedrijfsgebouwen - voor lokale bedrijvigheid: een beperkte verkoopsruimte, voorzover die bedrijfsgerelateerd is, met een maximale vloeroppervlakte van 15 % ten opzichte van de bedrijfsbenutte oppervlakte met een absoluut maximum van 500 m² vloeroppervlakte per gebouw - maatschappelijk steunpunt i.f.v. kinderopvang (kan zone-overschrijdend of perceeloverschrijdend zijn), op voorwaarde dat het binnen de bedrijfsgebouwen is geïntegreerd - publiekgerichte benzinestations <p>3. Uitgesloten bestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - exclusieve kantoorcomplexen - vormen van commercieelgerichte recreatie - autonome publiekgerichte restaurants - centrumgerichte kleinhandel - shop-in-shop-accommodaties - nieuwe kleinhandelslocaties <p>4. Nieuwe kleinhandel: wordt enkel toegelaten wanneer ze in bestaande</p>	<p>- §1. BESTEMMINGASPECTEN:</p> <p>Met bestaande bedrijven en bestaande kleinhandel worden deze bedrijven en handelsvestigingen bedoeld die vergund zijn voor de in werking treding van onderhavig plan (datum van publicatie in Belgisch Staatsblad).</p> <p style="margin-top: 20px;">- In het kader van een familievriendelijk gericht bedrijven-beleid is de organisatie van kinderopvang binnen een bedrijvenzone niet alleen als toelaatbaar maar zelfs als wenselijk te beschouwen.</p> <p style="margin-top: 20px;">- Bepaalde bestemmingen die het best in het effectieve centrum van Veurne aan bod kunnen komen: kantoorcomplexen (subregionale vestigingen van banken, verzekeringen,...), bepaalde recreatievormen (zoals discotheken, indoor-speelpaleizen) en publieksgerichte restaurants (cafeteria-accommodatie voor eigen personeel is wel toegelaten) worden in deze bedrijvenzone uitgesloten.</p> <p style="margin-top: 20px;">Nieuwe kleinhandelslocaties worden niet toegelaten, tenzij ze in een bestaande kleinhandelsvestiging wordt voorzien. Er wordt enkel grootschalige volumineuze</p>

<p>kleinhandelsvestigingen wordt voorzien. De maximale kavelgrootte bedraagt 5.000 m². Nieuwe locaties i.f.v. loutere kleinhandel worden niet toegestaan.</p>	<p>kleinhandel toegelaten waarvan het assortiment niet thuishoort in de kern van de stad Veurne, behalve wanneer het om een bestaand assortiment gaat. De omvorming van lokale/regionale bedrijvigheid naar kleinhandel is dus uitgesloten.</p>
<p>- §2. ALGEMENE INRICHTINGSASPECTEN:</p> <p>- Zuinig ruimtegebruik gericht op gebouwen:</p> <p>- Toegelaten bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vertrekkende van de westelijke zonegrens (zijde Slabbinckgeleed): in de westelijke strook van 12 m wordt de bouwhoogte (en nokhoogte) beperkt tot 5m; vanaf de 12^e m t.a.v. de westelijke zonegrens wordt een bouwhoogte (en nokhoogte) toegelaten tot maximaal 16m; - vertrekkende van de oostelijke zonegrens (zijde spoorweg): in de oostelijke strook van 15m wordt de bouwhoogte (en nokhoogte) beperkt tot 8m; vanaf de 15^e m t.a.v. de oostelijke zonegrens kan de bouwhoogte dan toenemen onder een hoek van 45° tot de maximale toegelaten bouwhoogte (en nokhoogte) van 16m. <p>- De inplanting der gebouwen is vrij binnen de bedrijvenkavel-grenzen, op voorwaarde dat de totale grondoppervlakte voor gebouwen beperkt wordt tot maximaal 70%</p> <p>- Ondergrondse bouwconstructies zijn toegelaten; deze ondergrondse bouwconstructies kunnen perceeloverschrijdend worden toegepast;</p> <p>- Bovendaks parkeren is , al of niet perceeloverschrijdend toegelaten;</p> <p>- Koppelbouw aan de achterzijde en laterale koppelbouw aan één zijde zijn toegestaan;</p>	<p>- §2. ALGEMENE INRICHTINGSASPECTEN:</p> <p>- Zuinig ruimtegebruik gericht op gebouwen:</p> <p>Er wordt een hoge graad van zuinig ruimtegebruik nagestreefd – in het bijzonder bij nieuwbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aan de zijde van het Slabbinckgeleed wordt de bedrijvenzone begrensd door een relatief uitgestrekt openruimtegebied dat zelfs grotendeels als landschap is beschermd. De bedrijvenzone moet beter worden ingepast binnen die omgeving. De bestaande beekvallei moet behouden en zelf versterkt worden en kan zo fungeren als een natuurlijk baken tussen de bedrijvenzone en de open ruimte. - Bouwen in meerdere lagen (een bouwlaag is maximaal 4m en minimaal 3m) wordt aanbevolen. In de verordenende voorschriften wordt derhalve 4 bouwlagen toegelaten, behalve in de westelijke deelzone t.a.v. het Slabbinckgeleed, die plaatselijk lager dient te zijn omwille van het westelijk landschappelijk waardevol gebied en in de oostelijke deelzone waar ook een beperking tot 2 bouwlagen zal gelden, omdat dit gebied aanleunt bij het centrum van Veurne. Op deze twee randlocaties van het activiteitengebied wordt dus gepleit voor een lagere overgangshoogte. - Om de meerlagigheid te promoten wordt aangeraden om vooral constructie-onderdelen die betrekking hebben op nevenfuncties als dusdanig op te vatten. <p>- Ook ondergronds en/of bovendaks parkeren wordt gestimuleerd; in het laatste geval is de ruimtelijke integratie en de beeldkwaliteit van de dakparking belangrijk. Het stimuleren van ondergrondse constructies voor opslagfuncties komt het zuinig ruimtegebruik ten goede.</p> <p>- Bij koppelbouw kan niet hoger gebouwd worden dan de bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd behalve wanneer de betrokken buur akkoord gaat met een hogere</p>

de toegestane koppelbouw aan de achterzijde of aan één laterale zijde kan steeds gebeuren tot een maximale bouwhoogte, zoals deze is voorzien op de aangrenzende delen van het buurperceel; deze bouwhoogte kan volgens de modaliteiten zoals hoger omschreven, hoger worden uitgevoerd mits wederzijds voorafgaandelijk akkoord met de betrokken buur; koppelbouw kan niet leiden tot het samenvoegen van meerdere percelen tot één (groot) regionaal bedrijf.

- Voornoemde mogelijkheden van koppelbouw zullen steeds het voorwerp dienen te zijn van een door de brandweer uitgebracht advies; i.f.v. maximale brandveiligheid dient daarom steeds aan één zijde de laterale bouwvrije afstand minimaal 5 m te bedragen teneinde een brandweer-toegangsweg te kunnen realiseren; deze bouwvrije afstand kan breder worden vastgelegd indien een brandweer-toegangsweg doodloopt en dit om voldoende keerruimte te kunnen creëren voor brandweerwagens.

- Zuinig ruimtegebruik gericht op niet-bebouwde gedeelten:

- Zowel de inrichting van parkeeraccommodatie in gemeenschapsverband als de organisatie van op- en afritten in gemeenschapsverband zijn toegelaten en kunnen perceels- en zone-overschrijdend zijn.

- Regen- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

- Voldoende segmenten aan verhardingen (zowel interne wegen als open parkeeroppervlakten) moeten waterdoorlatend zijn. Enkel omwille van milieu-overwegingen kan hiervan afgeweken worden.

- Het regenwater dient plaatselijk afgeleid, deels in individuele waterputten, deels in bufferbekkens (onder meer i.f.v. bluswatercapaciteit); deze aangelegenheid kan zowel perceeloverschrijdend als zone-overschrijdend (in concreto in de aanleunende zone 3 “niet-bebouwde overgangszone”) worden aangelegd.

- Het stapelen van opslag van goederen in open lucht wordt slechts toegelaten onder volgende voorwaarden:

- deze opslag dient gematerialiseerd in deze deelzone of deelzones van het perceel die het minst in het zicht zijn t.a.v. de openbare weg;
- deze opslag dient steeds met buffergroen te worden afgeschermd.

bouwhoogte. Er kan in geen enkel geval worden afgeweken van de hierboven aangegeven bouwhoogte (maximaal 16 m).

Er dient ook een fiat van de brandweer bij de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning te worden toegevoegd.

De bestaande brandweernormen staan hierbij centraal. Momenteel steunt men zich daarbij op de zogenaamde bijlage 6, ontwerp van basisnormen voor industriële gebouwen waarin volgende krachtlijnen worden geformuleerd:

- een brandweer-toegangsweg dient aangelegd met een minimale vrije breedte van 4m;
- ingeval de brandweer-toegangsweg doodloopt dient deze een minimale breedte te hebben van 8m en dient een keerpunt georganiseerd met een minimale draaistraal van 11m aan de binnenkant en 15m aan de buitenkant).

- Zuinig ruimtegebruik gericht op niet-bebouwde gedeelten:

- Er dient nagestreefd om parkeeraccommodatie in gemeenschapsverband (dus perceels- of zone-overschrijdend) te organiseren.

- Er dient nagestreefd om gemeenschappelijke op- en afritten te organiseren (dus perceeloverschrijdend).

- Het gebied wordt zo ingericht dat de principes van rationeel watergebruik maximaal worden toegepast.

- De nog niet aangesneden reserve-delen van percelen dienen ook een onderdeel te vormen van het groenaanleg-concept.

- Inbreng van groenvoorzieningen:

- per bedrijvenskavel dient er minimaal 15% van de totale grondoppervlakte (in samenhang te zien met de aanleg van zone 3 “niet-bebouwde overgangszone”) te worden gereserveerd voor groenvoorzieningen;
- teneinde te kunnen toetsen of een voldoende kwalitatieve inbreng aan groenvoorzieningen zal worden gerealiseerd zal er bij de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning een lay-out plan worden toegevoegd met de voorstelling van ontworpen groenvoorzieningen.

- Aandacht voor duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit:

- De toegepaste architectuur dient de beeldkwaliteit van het gebied te verhogen; dit kan gebeuren hetzij op basis van een harmonische benadering t.a.v. de omgeving, hetzij op basis van een benadering op grond van een positief contrast.

- De vorm van de dakopvatting is vrij;

- Publiciteit wordt beperkt opgevat en dient maximaal geïntegreerd te zijn in de globale architectuur van de constructies; dit aspect maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

- Inbreng van groenvoorzieningen: gezien het feit dat onderhavig bedrijventerrein binnen een samenhangend kader van bebouwde en niet-bebouwde ruimte voldoende perceptie-kwaliteiten moet bezitten wordt er voor de inbreng van groenvoorzieningen hiernavolgend beleidskader vooropgesteld:

- er dient een samenhang-strategie ontworpen voor de groenvoorzieningen binnen het bedrijvenskavel zelf en voor het perceelgedeelte dat voorzien is binnen de zone 3 “niet-bebouwde overgangszone”; gezien het feit dat bij de benadering van de bebouwde omgeving een voldoende beeldkwaliteit zal worden nagestreefd (zie verder) is het voorzien van schermgroen geen basisvereiste;

- de groenaanleg zal derhalve bestaan uit deels groene landschapsgevoelige deelgebieden (dit zijn in hoofdzaak streekeigen groene deelgebieden waar de hoogstam-aanplanting niet primeert i.v.m. het aangrenzende polderlandschap) en uit deels groene puntaccenten (dit zijn groene arealen waarin de streekeigen hoogstam-aanplanting primeert) met dien verstande dat er per bedrijvenskavel een totaal groenaanleg-areaal bekomen wordt van minimaal 15% van de totale grondoppervlakte;

- teneinde een globale toetsing van hoger vermelde principes toe te laten wordt er bij de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning een lay-out plan toegevoegd met de voorstelling van ontworpen groenvoorzieningen; dit plan moet de samenhang tussen het groen en de architectuur aantonen.

Aandacht voor duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit:

- Kwalitatieve en aantrekkelijke architectuur dient voorgesteld. De zorg voor een globale beeldkwaliteit van het bedrijventerrein dient centraal te staan. Derhalve dient de keuze van gevel- en dakmaterialen, de kleur en de architectuur-geleding dermate bepaald, dat er t.a.v. de aanleunende bebouwing en/of van het straatbeeld een hoge beeldkwaliteit (hetzij bij wijze van een harmonische benadering, hetzij bij wijze van een benadering gestoeld op positief contrast) wordt bereikt.

- de bijdragen qua publiciteit dienen zowel in een bescheiden zin als op een geïntegreerde wijze toegepast.

<p>- Binnen onderhavige zone worden nog volgende twee specifieke deelgebieden onderscheiden:</p> <p>- deelgebied, op bestemmingsplan aangeduid met één asterisk (*): zone voor specifieke regionale bedrijvigheid:</p> <p>- In dit deelgebied wordt de bestaande inplanting van een bestaande grootschalige bedrijvigheid (perceelgrootte groter dan 5.000 m²), in hoofdzaak gericht op een productieproces dat milieubelastend kan zijn qua bestemming bevestigd. Dit bestaand bedrijf kan nog verder worden uitgebreid. In bijkomende orde is er een beperkte verkoopsruimte, voorzover die bedrijfsgerelateerd is, toegelaten met een maximale vloeroppervlakte van 15 % ten opzichte van de bedrijfsbenutte oppervlakte met een maximum van 500 m² vloeroppervlakte</p> <p>- De oprichting van soortgelijke nieuwe regionale bedrijven is toegelaten. De oprichting van andersoortige nieuwe regionale bedrijven is echter niet toegelaten.</p> <p>Als nabestemming gelden volgende mogelijkheden:</p> <p>— ingeval nog niet bebouwde bedrijvenskavels worden ingenomen of ingeval door afbraak van bestaande gebouwen nieuwe bedrijvenskavels worden gecreëerd, gelden de bepalingen van de hierboven vermelde zone 1. “gemengd regionaal bedrijventerrein”.</p> <p>— ingeval wordt gecoördineerd om bestaande gebouwen te optimaliseren dan kunnen binnen de contouren van deze bestaande gebouwen meerdere bedrijven worden opgenomen, met dien verstande dat er daarbij geen verkoopsruimten worden gecreëerd.</p> <p>- deelgebied, op bestemmingsplan aangeduid met dubbele asterisk (**): zonevreemde woningen:</p> <p>- Deze woningen mogen worden verbouwd, herbouwd en uitgebreid, voorzover het niet verkrotte bestaande vergunde of vergund geachte woningen of gebouwen zijn, onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indien het bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1.000 m³, dient het volume van de herbouwde woning beperkt te blijven tot 1.000 m³. - bij uitbreiding van een bestaand gebouw mag de uitbreiding een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijden en dat met een maximaal totaal bouwvolume van 1.000 m³ bruto-volume 	<p>- onder specifieke regionale bedrijvigheid wordt verstaan o.m. deze van het spinnen, het tuften, het weven, het afwerken en het opslaan van textiel.</p> <p>- Initieel wordt er in dit deelgebied vertrokken van het verder toelaatbaar stellen de bestaande toestandssituatie van de bestaande spinnerij die hier is gevestigd en die, indien gewenst, kan worden uitgebreid.</p> <p>- Als er naar de toekomst toe een gedeeltelijke afbouw of het niet verder gebruik maken van beschikbare reserve-ruimte of het verdwijnen van de subzone “specifieke regionale bedrijvigheid” wordt vastgesteld, dient deze subzone dan van de bestemmingselementen voorzien van de zone 1. “gemengd regionaal bedrijventerrein”.</p> <p>- onder soortgelijke bedrijvigheid wordt verstaan o.m. deze van het spinnen, het tuften, het weven, het afwerken en het opslaan van textiel.</p> <p>- De mogelijkheden voor deze zonevreemde woningen zijn gelijk aan de huidige decretale bepalingen.</p>
---	---

<p>- Volgende bestemmingen zijn mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bedrijfswoongelegenheid, indien de woning behouden blijft - in geval van afbraak kunnen deze woonpercelen worden geïntegreerd binnen het geheel van onderhavige zone, dan gelden de basisvoorschriften van zone 1. “gemengd regionaal bedrijventerrein”. 	
<p>- Binnen onderhavige zone wordt de circulatie als volgt opgevat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In dit stedenbouwkundig voorschrift staat het flexibele karakter van deze interne wegenis centraal. Het huidige tracé kan plaatselijke wijzigingen ondergaan i.f.v. aangepaste terreinbehoeften uitgaande van de aangrenzende terreinen, met dien verstande dat het tracé steeds uitmondt op de vaste aansluitingspunten, enerzijds op de N8 en anderzijds op de N35, die op het bestemmingsplan zijn voorgesteld door pijl-symbolen; - Bij volledige of gedeeltelijke vernieuwing van wegenis-segmenten dient de nodige aandacht te worden besteed aan voorzieningen voor voetgangers en fietsers teneinde een vlotte en veilige toegankelijkheid voor de gebruikers van de diverse aanpalende activiteitengebieden te kunnen verzekeren. - Het profiel en de technische vereisten dienen steeds een vlotte toegankelijkheid voor vrachtwagens te garanderen. - Binnen deze zone dient ruimte te worden gereserveerd voor groenaanleg.. - Eénlagige overheids- en nutsgebouwen kunnen er worden opgericht met een beperkte grondoppervlakte. <p>Er dient ten opzichte vanaf deze interne wegenis van zone 1 zowel een inrit- als een uitrit-punt voorzien te worden voor de zone 2 “grootwarenhuiszone.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Het betreft derhalve een openbaar wegenisgebied (deels bestaand, deels nog te ontwerpen en voor bepaalde gedeelten mogelijk te hertraceren) dat opgevat is i.f.v. de ontsluiting van de diverse bedrijven. - Met beperkte grondoppervlakte wordt bedoeld circa 30 m²
<p>ZONE 2: GROOTWARENHUIS-ZONE</p>	
<p>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</p>	<p>Richtinggevende elementen</p>
<p>- §1. BESTEMMINGASPECTEN:</p> <p>1. Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grootwarenhuis met alle daarbij horende aspecten die normaliter bij een dergelijk complex voor grootschalige kleinhandel horen zoals verkoopsruimten, opslagruimten, beheers- en personeelsruimten en ruimte voor parking voor 	<p>- §1. BESTEMMINGASPECTEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deze zone kan enkel benut worden voor de herlokalisatie van bestaande grootwarenhuizen uit de regio Veurne. Er dient over gewaakt dat In deze zone geen ruimte wordt aangereikt voor soorten van kleinhandel, die qua specialisatiegraad en kavelkorrel (in de grootteorde van kleiner dan 300 m²)

<p>personeel en cliënteel met daarbij horende interne wegenis.</p> <p>2. Toegelaten nevenbestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bedrijfswoongelegenheden, te beperken tot één en te integreren in de bedrijfsgebouwen - maatschappelijk steunpunt i.f.v. kinderopvang (kan zone-overschrijdend of perceeloverschrijdend zijn), op voorwaarde dat het binnen de bedrijfsgebouwen is geïntegreerd <p>3. Uitgesloten bestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alle horeca-bestemmingen - benzinstations - winkel-eenheden die kleiner zijn dan 300m². - exclusieve kantoorcomplexen - vormen van commercieelgerichte recreatie - autonome publiekgerichte restaurants 	<p>thuishoort in het centrum van Veurne. Het opsplitsen van kavels wordt niet toegelaten.</p> <p>- het wordt wenselijk geacht om in het kader van een familievriendelijk gericht bedrijven-beleid de organisatie van kinderopvang binnen een bedrijvenzone niet alleen als toelaatbaar maar zelfs als wenselijk te beschouwen.</p> <p>- Teneinde de concurrentie met de kleinhandel van de binnenstad niet op gang te brengen zal er vermeden worden dat er in dit bedrijfengebied grootschalige kleinhandelspanen in een totaalbeheer worden gecreëerd, waarin dan meerdere kleinere shops worden verhuurd (shop-in-shop-accommodatie).</p> <p>Ook andere bestemmingen die best in het effectieve centrum van Veurne aan bod komen worden in deze zone uitgesloten: kantoorcomplexen (subregionale vestigingen van banken, verzekeringen,...), bepaalde recreatievormen (zoals discotheken, indoor- speelpaleizen) en publieksgerichte restaurants (cafetaria-accommodatie voor eigen personeel is wel toegelaten).</p>
<p>- §2. ALGEMENE INRICHTINGSASPECTEN:</p> <p>- De interne ontsluiting dient dermate opgevat dat er t.a.v. de Sint-Idesbaldusstraat (N8) slechts één oprit-punt wordt voorzien, aangeduid met een plus-symbool (+) en dat er t.o.v. de interne wegenis van zone 1 zowel een inrit- als een uitrit-punt wordt voorzien.</p> <p>- Zuinig ruimtegebruik gericht op gebouwen:</p> <p>- Toegelaten bouwhoogte, vertrekkende van de westelijke zonegrens (zijde Slabbinckgeleed):</p> <ul style="list-style-type: none"> - in de westelijke strook van 12 m wordt de bouwhoogte (en nokhoogte) beperkt tot 5m; - vanaf de 12^e m t.a.v. de westelijke zonegrens wordt een bouwhoogte (en nokhoogte) toegelaten tot maximaal 16m; 	<p>- §2. ALGEMENE INRICHTINGSASPECTEN:</p> <p>- Zuinig ruimtegebruik gericht op gebouwen:</p> <p>Er wordt een hoge graad van zuinig ruimtegebruik nagestreefd – in het bijzonder bij nieuwbouw.</p> <p>- Aan de zijde van het Slabbinckgeleed wordt de bedrijvenzone begrensd door een relatief uitgestrekt open ruimte gebied dat zelfs grotendeels als landschap is beschermd. De bedrijvenzone moet beter worden ingepast binnen die omgeving. De bestaande beekvallei moet behouden en zelf versterkt worden en kan zo fungeren als een natuurlijk baken tussen de bedrijvenzone en de open ruimte.</p> <p>- Bouwen in meerdere lagen (een bouwlaag is maximaal 4m en minimaal 3m) wordt aanbevolen en mogelijk gemaakt. In de verordenende voorschriften wordt derhalve</p>

- Percelen kunnen niet opgedeeld worden.
- Oppervlaktebeperkingen:
 - maximale bebouwde grondoppervlakte: 14.000 m²
 - maximale vloeroppervlakte aan verkoopruimten: 5.000 m²
- Ondergrondse bouwconstructies zijn toegelaten
- Bovendaks parkeren is toegelaten;
- **Zuinig ruimtegebruik gericht op niet-bebouwde gedeelten:**
- Regen- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.
- Voldoende segmenten aan verhardingen (zowel interne wegen als open parkeeroppervlakten) moeten waterdoorlatend zijn. Enkel omwille van milieu-overwegingen kan hiervan afgeweken worden.
- Het regenwater dient plaatselijk afgeleid, deels in individuele waterputten, deels in bufferbekkens (onder meer i.f.v. bluswatercapaciteit); deze aangelegenheid kan zowel perceeloverschrijdend als zone-overschrijdend (in concreto in de aanleunende zone 3 “niet-bebouwde overgangszone”) worden aangelegd.
- Inbreng van groenvoorzieningen:
 - per bedrijvenskavel dient er minimaal 15% van de totale grondoppervlakte (in samenhang te zien met de aanleg van zone 3 “niet-bebouwde overgangszone”) te worden gereserveerd voor groenvoorzieningen;
 - teneinde te kunnen toetsen of een voldoende kwalitatieve inbreng aan groenvoorzieningen zal worden gerealiseerd zal er bij de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning een lay-out plan worden toegevoegd met de voorstelling van ontworpen groenvoorzieningen.

- 4 bouwlagen toegelaten, behalve in de westelijke deelzone t.a.v. het Slabbinckgeleed, die plaatselijk lager dient te zijn omwille van het westelijk landschappelijk waardevol. Op deze randlocatie van het activiteitengebied wordt dus gepleit voor een lagere overgangshoogte.
- Om de meerlagigheid te promoten zal aan de investeerders worden aangeraden om vooral constructie-onderdelen die betrekking hebben op nevenfuncties als dusdanig op te vatten.
 - Ook ondergronds en/of bovendaks parkeren wordt gestimuleerd; in het laatste geval is de ruimtelijke integratie en de beeldkwaliteit van de dakparking belangrijk. Het stimuleren van ondergrondse constructies voor opslagfuncties kan het zuinig ruimtegebruik ten goede komen.
 - **Zuinig ruimtegebruik gericht op niet-bebouwde gedeelten:**
 - Het gebied wordt zo ingericht dat de principes van rationeel watergebruik maximaal worden toegepast
 - Inbreng van groenvoorzieningen: gezien het feit dat onderhavig bedrijventerrein binnen een samenhangend kader van bebouwde en niet-bebouwde ruimte voldoende perceptie-kwaliteiten moet bezitten wordt er voor de inbreng van groenvoorzieningen hiernavolgend beleidskader vooropgesteld:
 - er dient een samenhang-strategie ontworpen voor de groenvoorzieningen binnen het bedrijvenskavel zelf en voor het perceelgedeelte dat voorzien is binnen de zone 3 “niet-bebouwde overgangszone”; gezien het feit dat bij de benadering van de bebouwde omgeving een voldoende beeldkwaliteit zal worden nagestreefd (zie verder) is het voorzien van schermgroen geen basisvereiste;
 - de groenaanleg zal derhalve bestaan uit deels groene landschapsgevoelige deelgebieden (dit zijn in hoofdzaak streekeigen groene deelgebieden waar de hoogstam-aanplanting niet primeert i.v.m. het aangrenzende polderlandschap) en uit deels groene puntaccenten (dit zijn groene arealen waarin de streekeigen hoogstam-aanplanting primeert) met dien verstande

<p>- Het stapelen van opslag van goederen in open lucht wordt slechts toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - deze opslag dient gematerialiseerd in deze deelzone of deelzones van het perceel die het minst in het zicht zijn t.a.v. de openbare weg; - deze opslag dient steeds met buffergroen te worden afgeschermd. <p>- De nog niet aangesneden reserve-delen van percelen dienen een onderdeel te vormen van het groenaanleg-concept.</p> <p>- Aandacht voor duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit:</p> <p>- De toegepaste architectuur dient de beeldkwaliteit van het gebied te verhogen; dit kan gebeuren hetzij op basis van een harmonische benadering t.a.v. de omgeving, hetzij op basis van een benadering op grond van een positief contrast.</p> <p>- De vorm van de dakopvatting is vrij;</p> <p>- Publiciteit wordt beperkt opgevat en dient maximaal geïntegreerd te zijn in de globale architectuur van de constructies; dit aspect maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>dat er per bedrijvenkavel een totaal groenaanleg-areaal bekomen wordt van minimaal 15% van de totale grondoppervlakte;</p> <p>- teneinde een globale toetsing van hoger vermelde principes toe te laten wordt er bij de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning een lay-out plan toegevoegd met de voorstelling van ontworpen groenvoorzieningen; dit plan moet de samenhang tussen het groen en de architectuur aantonen.</p> <p>Aandacht voor duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit:</p> <p>- Kwalitatieve en aantrekkelijke architectuur dient voorgesteld. De zorg voor een globale beeldkwaliteit van het bedrijventerrein dient centraal te staan. Derhalve dient de keuze van gevel- en dakmaterialen, de kleur en de architectuur-geleding dermate bepaald, dat er t.a.v. de aanleunende bebouwing en/of van het straatbeeld een hoge beeldkwaliteit (hetzij bij wijze van een harmonische benadering, hetzij bij wijze van een benadering gestoeld op positief contrast) wordt bereikt.</p> <p>- De bijdragen dienen qua publiciteit zowel in een bescheiden zin als op een geïntegreerde wijze toegepast.</p>
--	---

ZONE 3: NIET-BEBOUWDE OVERGANGSZONE

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Richtinggevende elementen
<p>- Het betreft de bouwvrije stroken tussen de diverse activiteitengebieden en de bovenlokale wegenis-infrastructuur.</p> <p>- In deze zone wordt de verharde oppervlakte tot het strikt minimum beperkt en enkel toegelaten in functie van op- en afritten en in functie van aangrenzende bovenlokale wegeniszone. Verharding in functie van parkeerruimte wordt in deze zone niet toegelaten.</p> <p>- In het gedeelte van niet verharde oppervlakte dient een beplantingsareaal te worden voorzien, dermate dat er t.a.v. de openbare weg een groene omkadering wordt tot stand</p>	<p>Met een beperking tot het strikt minimum wordt gestreefd naar een maximum van 30 %.</p>

<p>gebracht, zonder dat deze het zicht op de bedrijfsconstructies hoeft af te schermen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bufferbekkens die in functie van waterbeheersing en/of van het beschikken over bluswatercapaciteit in de naburige bedrijvenkavels worden aangelegd kunnen geheel of gedeeltelijk, of deels aansluitend in onderhavige bouwvrije zones, worden voorzien. - Bij een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning (zowel ingeval van nieuwbouw of herbouw), betrekking hebbende op de aansluitende bedrijfskavel, zal de aanlegwijze van dit aan te planten groen op plan worden aangeduid, wat een integraal deel zal uitmaken van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Voor de deelzones die grenzen aan het Slabbinckgeleed zal het voorstel van het beplantingsplan ook ter advies worden voorgelegd aan de administratie bevoegd voor de bescherming van Landschappen. - De zone kan aangewend worden voor bijkomende weginfrastructuur met het oog op de mogelijke realisatie van volgende infrastructuur-elementen: <ul style="list-style-type: none"> - in deze zone kunnen steeds delen van de aangrenzende bovenlokale weginfrastructuur (N8 en N35) worden uitgevoerd; er kunnen nutsleidingen en algemene nuts-accommodaties (zoals elektrische kabinen) in worden voorzien. - de aanleg van ventwegen in deze zone is mogelijk. - De bestaande vergunde constructiedelen gesitueerd in onderhavige bouwvrije zones kunnen worden behouden. Enkel bij volledige reorganisatie van de bedrijfsgebouwen dient deze bouwvrije zone als dusdanig gerealiseerd te worden. 	
---	--

ZONE 4: BOVENLOKALE WEGENIS-INFRASTRUCTUUR

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Richtinggevende elementen
<ul style="list-style-type: none"> - Het betreft openbaar domein in functie van gemotoriseerd verkeer (inclusief openbaar vervoer), fietsers en voetgangers. Zijn eveneens toegelaten: alle voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer, ondergrondse leidingen, straatmeubilair, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, enz., alsook éénlagige overheids- en nutsgebouwen met een beperkte grondoppervlakte. - Rechtstreekse ontsluiting van nieuwe bedrijvenkavels is niet toegelaten, behalve op de locatie die op het bestemmingsplan aangeduid zijn met een plus-symbool, met name t.h.v. de ontsluiting van zone 2. “grootwarenhuiszone”. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het profiel van deze wegen kan rijstroken, specifieke rijstroken voor het openbaar vervoer, groenbermen, fiets- en wandelpaden, parkeerstroken, toeritten, rotondes en keerpunten omvatten. - Deze wegen kunnen plaatselijk verbreed worden in functie van een differentiatie of optimalisatie van het straatprofiel. - met beperkte grondoppervlakte wordt bedoeld circa 30 m².

ZONE 5: ONBEVAARBARE WATERLOOP-INFRASTRUCTUUR

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Richtinggevende elementen
<ul style="list-style-type: none"> - Nieuwe overwelvingen (behalve lokale overbruggingen i.f.v. toeritten tot aanlandende landbouwpercelen) van de waterloop zijn niet toegelaten. - Langs de waterloop dient in alle opstandigheden steeds een 5m brede strook vrij te blijven van elke bebouwing, aanplantingen en ophogingen; in de vijf-meterstrook langs de waterloop is inzake beplantingen enkel gras-bezaaiing toegelaten zodat de toegang tot de waterloop o.m. voor personen en materieel bij uitvoering van werken altijd verzekerd is. 	

OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Binnen de perimeter van van het RUP zijn geen verkavelingen van kracht. Het BPA Industrierrein Veurne II werd reeds in 2001 vervallen verklaard.

Onderhavig Provinciaal RUP heft binnen zijn perimeter de bestemmingen en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Veurne-Westkust (KB van 6-12-1976) op voor hiernavolgende deelzones:

Nr Deelzone	Huidige gewestplanbestemming	Oppervlakte
1	militair domein	circa 1,9 ha
2	parkgebied	circa 1,5 ha
3	gebied voor milieubelastende industrieën (II)	circa 22,3 ha
4	agrarisch gebied (noordelijk)	circa 0,2 ha
5	agrarische gebied (westelijk)	circa 2,7 ha
TOTAAL:		circa 28,6 ha

