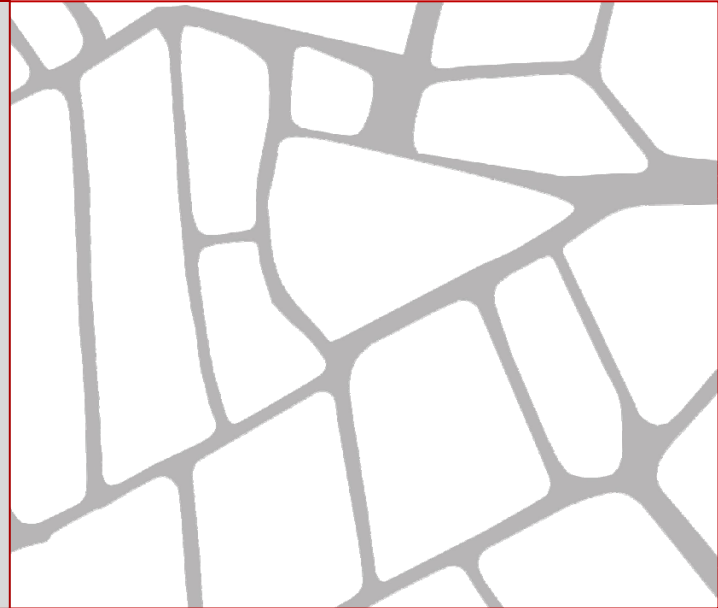


Stad Veurne

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Suikerfabriek Veurne

Stedenbouwkundige voorschriften



dienst ruimtelijke planning

T: 050/40.35.29

F: 050/40.33.76

Ruimteliike.planning@west-vlaanderen.be

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan
Suikerfabriek Veurne
Stedenbouwkundige voorschriften

**Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van West-Vlaanderen
in vergadering van 22/11/2012**

de provinciegriffier,
(get.) G.Anthierens

de voorzitter,
(get.) J. de Bethune

voor eensluitend afschrift,
namens de deputatie

Stephaan Barbery,
adviseur
dienst ruimtelijke planning



verloop	
datum	wijziging
februari 2012	voorontwerp
maart 2012	ontwerp
oktober 2012	definitief RUP

Titel : Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan
Suikerfabriek Veurne

Subtitel : Stad Veurne

plan_ID : rup_38025_213_00084_00001

Datum : oktober 2012

Auteur(s) : OMGEVING cvba
Peter Peeters – erkend ruimtelijk planner
Tom De Cubber - medewerker



E-mail adres :

Gecontroleerd door : Els Demeestere / Stephaan Barbery

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door :

Paraaf goedgekeurd :

Inhoud

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	- 7 -
Artikel 1. Algemene bepalingen	- 9 -
1.1. Ambitie- en kwaliteitsniveau	- 9 -
1.2. Duurzaamheidsaspecten.....	- 12 -
1.3. Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen.....	- 14 -
Artikel 2. Fietspad.....	- 15 -
2.1. Bestemming	- 15 -
2.2. Inrichting.....	- 15 -
2.3. Beheer.....	- 16 -
Artikel 3. Zone voor park.....	- 18 -
3.1. Bestemming	- 18 -
3.2. Inrichting.....	- 19 -
3.2.1. Bijkomende bepalingen voor de oostwestgerichte centrale vinger	- 21 -
3.2.2. Bijkomende bepalingen voor de vingers in het woongebied voor wonen aan het park.....	- 22 -
3.3. Beheer.....	- 23 -
Artikel 4. Zone voor natuur	- 25 -
4.1. Bestemming	- 25 -
4.2. Inrichting.....	- 26 -
4.3. Beheer.....	- 27 -
Artikel 5. Zone voor wonen.....	- 28 -
5.1. Bestemming	- 28 -
5.1.1. Bijzondere bepalingen voor aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen in de deelzone Suikertoren.....	- 28 -
5.1.2. Bijzondere bepalingen voor aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen in de deelzones wonen aan het park, wonen in woningkamer en Brikkerij.....	- 29 -
5.2. Inrichting.....	- 29 -
5.2.1. Bijkomende bepalingen voor de deelzone 'Suikertoren'	- 33 -

5.2.2.	Bijkomende bepalingen voor de deelzone 'wonen aan het park'	- 34 -
5.2.3.	Bijkomende bepalingen voor de deelzone 'wonen in de woningkamers'	- 35 -
5.2.4.	Bijkomende bepalingen voor de deelzone 'Brikkerij'	- 37 -
5.3.	Beheer.....	- 38 -
Artikel 6.	Zone voor wonen – 2^{de} fase	- 39 -
6.1.	Bestemming	- 39 -
6.2.	Inrichting.....	- 41 -
6.3.	Beheer.....	- 41 -
Artikel 7.	Zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein.....	- 43 -
7.1.	Bestemming	- 43 -
7.2.	Inrichting.....	- 45 -
7.3.	Beheer.....	- 47 -
Artikel 8.	Zone voor wegenis	- 48 -
8.1.	Bestemming	- 48 -
8.2.	Inrichting.....	- 48 -
8.2.1.	Wijkverzamelwegen.....	- 48 -
8.2.2.	Verplichte garageweg	- 49 -
8.2.3.	Achterontsluiting	- 49 -
Artikel 9.	Zone voor waterloop	- 51 -
9.1.	Bestemming	- 51 -
9.2.	Inrichting.....	- 52 -

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Op basis van de analyse van de bestaande toestand en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het plangebied worden de essentiële elementen geselecteerd voor opname in het verordenende gedeelte van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit verordenende gedeelte bestaat uit een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften.

De stedenbouwkundige voorschriften worden in een tabel weergegeven. De eerste kolom bevat de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. De tweede kolom geeft waar nodig toelichting bij de tweede kolom en is niet verordenend.

Binnen het plangebied van voorliggend RUP blijven de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening nr. 1 van kracht voor zover voorliggende stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP over het betreffende aspect geen uitspraak doen en de bepalingen van de verordening niet strijdig zijn met andere bepalingen van dit RUP.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<h2>Artikel 1. Algemene bepalingen</h2>	
<p>1.1. Ambitie- en kwaliteitsniveau</p> <p>De herontwikkeling van de Suikerfabriekssite is een strategisch project in het stedelijk gebied beleid dat voor het kleinstedelijk gebied Veurne is vooropgesteld.</p> <p>Algemeen geldt dat de ontwikkeling in dit gebied een voorbeeld moet zijn van een herontwikkeling van een verlaten bedrijfssite tot een hoogwaardig, vooruitstrevend en kwaliteitsvol nieuw stadsdeel. De geheel eigen en sterke identiteit van de site, de aard en kwaliteit van het aanbod op zich, de verweving van verschillende functies op het terrein en de sterke samenhang met de omgeving moeten zorgen voor een aanbod en omgevingskwaliteit die uniek zijn in de regio. Door deze uniciteit en voorbeeldfunctie moet dit gebied een sterke aantrekkingskracht krijgen ten opzichte van andere mogelijke vestigingslocaties voor gezinnen en bedrijven in de regio. Tegelijkertijd moet dit project hierdoor de bekendheid en aantrekkelijkheid van Veurne als geheel versterken, zowel voor bewoners, bedrijven als bezoekers.</p> <p>Deze ambitie is veelzijdig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – een bijkomend aantrekkelijk aanbod aan woonmogelijkheden en ruimte voor nieuwe bedrijvigheid creëren – behouden en de versterken van unieke natuurwaarden in het stedelijk gebied – het beeld van de binnenstad verbeteren door een afgesloten, verlaten bedrijfssite tot nieuw stadsdeel te ontwikkelen – het functioneren en de aantrekkelijkheid van het kleinstedelijk gebied Veurne als voorzieningencentrum, woonomgeving, tewerkstellingspool 	<p>Het ambitie- en kwaliteitsniveau kan niet worden gevat in kwantificeerbare stedenbouwkundige voorschriften. Bovendien moet de nodige flexibiliteit worden geboden om gedurende de vrij lange en gefaseerde ontwikkelingstermijn in te kunnen spelen op nieuwe kwalitatieve woonbehoeften en –tendenzen wat betreft typologie en gebruik van woonruimten, nieuwe architecturale vormen, nieuwe bouwtechnieken, enzovoort, en is het niet wenselijk dat te rigide voorschriften dit verhinderen. Tegelijkertijd moet gedurende de gehele ontwikkelingstermijn het voorop gestelde ambitie- en kwaliteitsniveau worden gehandhaafd. Dit betekent dat nieuwe voorstellen steeds aan dit ambitie- en kwaliteitsniveau moeten worden getoetst en mee in overweging moeten worden genomen bij het beoordelen van vergunningsaanvragen.</p> <p>De kwaliteitsaspecten inzake een landschappelijk geheel en de inbedding van woningen, bedrijven en het recreatief gebruik moeten onder andere blijken uit (1) het behoud of (her)aanleg van taluds die het bekkenlandschap versterken, (2) de samenhang qua inrichting van deze taluds, bekkens en het park door (gedeeltelijk) gebruik van gelijkaardige beplanting en (3) de visuele relatie met dit landschap vanuit leefruimten (in woningen) en kantoor-vergader- en personeelsruimten (in bedrijven) in de gebouwen die palen aan de zone voor natuur of de centrale park-as.</p> <p>De gestelde ambitie- en kwaliteitselementen worden gehanteerd als beleidsmatig gewenste ontwikkeling bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van een vergunningsaanvraag overeenkomst art. 4.3.1.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>en toeristisch-recreatief knooppunt verbeteren door de ruimtelijke samenhang tussen binnenstad, stationsomgeving, Lovaart en bedrijventerrein Veurne I zowel visueel als functioneel te versterken, nieuwe bewoners en activiteiten vlak bij het centrum en de stationsomgeving aan te trekken, een natuurpark te creëren dat functioneert op het niveau van het kleinstedelijk gebied en dit gebied aan te haken op de bestaande recreatieve routes.</p> <p>Om dit te bewerkstelligen moet niet alleen een ruimte-aanbod worden voorzien, maar ook een hoog kwaliteitsniveau worden voorop gesteld en worden gehandhaafd tijdens de ontwikkeling van het gebied.</p> <p>Volgende kwaliteitsaspecten zijn hierbij het uitgangspunt en randvoorwaarde stellend.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het gebied moet worden ontwikkeld als één landschappelijk geheel dat een unieke identiteit en omgevingskwaliteit aan het gebied geeft en refereert aan het landschap van de decantatiebekkens van de voormalige suikerfabriek en tegelijkertijd aansluiting vindt bij de schaal van de binnenstad en stationsomgeving enerzijds en het bestaande bedrijventerrein anderzijds. – In dit landschap wordt bewoning, bij het wonen horende voorzieningen, bedrijven, recreatief medegebruik op verschillende schaal- en intensiteitsniveaus en natte natuurlijke biotopen op zo een manier samengebracht dat een verweving van deze functies ontstaat, zonder dat ze elkaar in hun functioneren hinderen. – Dit landschap moet een groen karakter hebben, in verschillende gradaties van recreatief gebruik (park) en natuur. – De woningen, bedrijven en het recreatief gebruik moeten waar mogelijk op zo een manier in dit landschap worden ingebed en architecturaal worden uitgewerkt, dat bewoners, werknemers en recreanten zich onderdeel voelen van dit unieke landschap. 	<p>§2 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>De vergunningverlenende overheid kan zich hiertoe laten bijstaan door een kwaliteitsteam dat in alle onafhankelijkheid vergunningsaanvragen kan beoordelen ten opzichte van het voorop gestelde ambitie- en kwaliteitsniveau. Het kwaliteitsteam wordt samengesteld met deskundigen op het vlak van architectuur, landschapsarchitectuur, stedenbouw en ruimtelijke planning en omvat minstens:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, – een vertegenwoordiger van de GECORO, – een vertegenwoordiger van de provincie, – een vertegenwoordiger van de wvi – een intern of extern ruimtelijk architect, planner, stedenbouwkundige of landschapsarchitect, naargelang de aard van de aanvraag (bouwproject, publieke ruimte of groengebied). <p>Indien de inhoud van de aanvraag dit vereist kan het kwaliteitsteam zich, op eigen vraag of op vraag van Stad Veurne of Provincie, ad hoc laten bijstaan door bijkomende experts, bijvoorbeeld op het vlak van ecologie, waterhuishouding, mobiliteit... .</p> <p>Vaste leden van het kwaliteitsteam of bijkomende experts die op één of andere manier betrokken partij zij bij de uitwerking van een concreet projectvoorstel, kunnen niet als lid van het kwaliteitsteam fungeren bij de bespreking van het betreffende projectvoorstel of de betreffende vergunningsaanvraag. Zij worden vervangen door een andere deskundige met vergelijkbare expertise.</p> <p>De overlegmomenten van het kwaliteitsteam kan worden bijgewoond met vertegenwoordigers van het college van burgemeester en schepenen of door de bouwheer/ ontwikkelaar als waarnemers. Zij hebben geen raadgevende stem.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<ul style="list-style-type: none"> – Tegelijkertijd moet een ruimtelijk kwaliteitsvolle overgang worden gecreëerd naar het omgevende stedelijke weefsel en de stationsomgeving, het bestaande bedrijventerrein en het omgevende fiets- en wandelnetwerk. – De publieke ruimte wordt als ontmoetingsruimte benaderd die op verschillende schaalniveaus functioneert (stad/wijk/straat) en in samenhang wordt ontwikkeld. De straten worden maximaal autoluw ingericht zodat ze een recreatief- en verblijfskarakter hebben. – Zowel de gebouwen, de private buitenruimten als de publieke ruimten moeten aantrekkelijk zijn, in hoogwaardige eigentijdse architectuur en vormgeving zijn ontworpen en aangelegd zijn in kwaliteitsvolle materialen. – Elk deelproject moet bijdragen tot de gewenste realisatie van de site als één samenhangend geheel maar tegelijkertijd een afgewerkt geheel vormen in een kwaliteitsvolle omgeving. <p>Naast een toetsing aan de bijzondere bepalingen in navolgende voorschriften, zal elke vergunningsaanvraag aan dit ambitie- en kwaliteitsniveau worden getoetst en mee op basis hiervan worden beoordeeld.</p>	<p>De doelstelling van het kwaliteitsteam is tweeledig.</p> <ul style="list-style-type: none"> – De mogelijkheid voor de ontwerper(s) om in de ontwerpfase het kwaliteitsteam als klankbord aan te spreken in een samenwerkingsverband. – Advies verlenen aan de overheid bij de beoordeling van aanvraagdossier tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning. <p>Rekening houdend met de doelstelling van het kwaliteitsteam en de impact van stedenbouwkundige handelingen op de nagestreefde kwaliteit zal minstens bij volgende vergunningsaanvragen het advies van het kwaliteitsteam bij het vergunningendossier worden toegevoegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> – bij een verkavelingsaanvraag of wijziging van verkaveling die een ingrijpende wijziging inhoudt ten opzichte van een eerder verleende verkavelingsvergunning – bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor nieuwbouw – zijnde eerste bebouwing op het betreffende perceel - buiten een goedgekeurde verkaveling – bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, of daarmee gelijkgestelde aanvraag, voor inrichting van de centrale parkzone, het natuurgebied of het openbaar domein. <p>Op bovenstaande selectie bestaan volgende uitzonderingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Indien een bovenvermeld geval tot stand komt via een prijsvraag voor ontwerp, een offerteaanvraag, onderhandelingsprocedure of gelijkaardige procedure naar promotor/ontwerper, waarbij de visie en opzet van het masterplan als uitgangspunt geldt, kwaliteits- en duurzaamheidscriteria gelden en een aanzienlijke weging krijgen bij de beoordeling en minimum 1 vertegenwoordiger uit het kwaliteitsteam zetelt in de beoordelingsjury, dan moet het project niet worden voorgelegd aan het kwaliteitsteam. – Een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag buiten een goedgekeurde verkaveling in de zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein moet niet aan het kwaliteitsteam indien voor deze zone een inrichtingsplan met

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
	<p>gedetailleerde inrichtingsvoorschriften geldt en wordt gehanteerd als beoordelingskader voor de vergunningsaanvraag, en dit inrichtingsplan is voorgelegd aan het kwaliteitsteam.</p> <p>Om tot een onderbouwde besluitvorming door de vergunningverlenende overheid te kunnen komen, moet het advies van het kwaliteitsteam gevoegd worden bij het aanvraagdossier en maakt het er integraal deel van uit. Dit zal door de vergunningverlenende overheid, in het kader van de inhoudelijke behandeling van het dossier, bij het indienen van de aanvraag of daarna, als toe te voegen dossierstuk worden gevraagd, overeenkomstig art. 20 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of art. 7 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning. Dit advies zal eveneens integraal deel uitmaken van de besluitvorming.</p>
<p>1.2. Duurzaamheidsaspecten</p> <p>Volgende principes gelden mee als afwegingskader bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bij vergunningsaanvragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het bewerkstelligen van een duurzaam mobiliteitsbeleid - het zuinig omgaan met water - een eco-efficiënt beheer van het park en het natuurgebied. 	<p>Het STOP-principe vormt de leidraad in een duurzaam mobiliteitsbeleid. STOP-principe staat voor prioriteit aan Stappers, Trappers, Openbaar vervoer. Pas daarna komt Privaat (auto-)vervoer. Het principe moet voor een vlotte, veilige verkeerscirculatie zorgen. Pas als de eerste drie alternatieven onmogelijk zijn, is het gebruik van de auto te verantwoorden. Voorrang voor voet- en fietsverkeer en het gebruik van het openbaar vervoer wordt bewerkstelligd door onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - inrichting van het openbaar domein; het gemotoriseerd verkeer is ondergeschikt aan de voetgangers en fietsers; binnen deze principes kan het verkeer gemengd worden in de wegzate - voldoende en functionele langzaam verkeersverbindingen (qua

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
	<p>bruikbaarheid en afstand) doorheen het gebied, naar het centrum en het bestaand en geplande route- en padennetwerk in de omgeving, en naar de stationsomgeving (als openbaar vervoersknooppunt).</p> <ul style="list-style-type: none"> - door een aangepast parkeerbeleid en qua nabijheid bevoordeelde stallingsplaatsen voor fietsen t.o.v. parkeervoorzieningen voor auto's. <p>Het zuinig omgaan met water moet onder andere blijken uit toepassing van het concept van vasthouden-bergen-afvoeren, waarbij prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Praktisch vertaalt dit zich o.a. in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een maximaal hergebruik van ('grijs') water - maximaal verdamping en/of vertraagde afvoer van overschotten van oppervlaktewater; dit kan onder andere worden voorzien in gemeenschappelijke systemen (vb. grachten, wadi's, stormwaterbekkens) en/of op niveau van individuele percelen (vb. groendaken). <p>De eco-efficiëntie moet onder andere blijken uit volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het gebruik van streekeigen vegetaties voor de groenaanleg in de publieke ruimten - de extensieve beheermogelijkheden van groenaanleg. <p>Deze duurzaamheidsprincipes worden gehanteerd bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van een vergunningsaanvraag overeenkomstig art. 4.3.1. §2 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in het bijzonder de inachtneming van de doelstellingen van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.</p> <p>Om tot een onderbouwde besluitvorming door de vergunningverlenende overheid te kunnen komen, kan de vergunningverlenende overheid, in het kader van de inhoudelijke behandeling van het dossier, bij het indienen van de aanvraag of daarna, bijkomende bij te voegen dossierstukken vragen,</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
	<p>overeenkomstig art. 20 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of art. 7 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning.</p>
<p>1.3. Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen</p> <p>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.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<h2 data-bbox="412 331 853 379">Artikel 2. Fietspad</h2> <p data-bbox="412 411 1021 443">Categorie van gebiedsaanduiding: overdruk (symbolisch)</p>	
<h3 data-bbox="412 512 680 552">2.1. Bestemming</h3> <p data-bbox="412 580 1234 644">De fietspaden zijn bestemd voor recreatief en functioneel gebruik door zachte weggebruikers.</p> <p data-bbox="412 683 1234 746">Aansluitend zijn straatmeubilair en nutsvoorzieningen in functie van het normaal functioneren van het fietspad toegelaten.</p> <h3 data-bbox="412 1098 629 1137">2.2. Inrichting</h3> <p data-bbox="412 1166 1234 1262">Het betreft een symbolische aanduiding. De tracés zijn vrij te kiezen voor zover dit de functionaliteit niet schaadt. De aansluitpunten op de bestaande wegenis zijn aangeduid op het grafisch plan en liggen vast.</p> <p data-bbox="412 1342 1234 1398">De nuttige breedte is over de volledige lengte minimaal 3 m. De inrichting moet functioneel zijn voor fiets- en wandelverkeer en beantwoorden aan het</p>	<p data-bbox="1256 580 1379 612">Het betreft:</p> <ul data-bbox="1256 619 2085 783" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1256 619 2085 715">– een oostwestgerichte langzaam verkeersverbinding tussen het stadscentrum en het bedrijventerrein (met de evenementenhal) centraal doorheen het plangebied <li data-bbox="1256 721 2085 783">– een noordzuidgerichte verbinding tussen het (voorzien) fietspad langs het spoor (Veurne – Avekapelle) en Vaartstraat <p data-bbox="1256 826 2085 922">Het fietspad kan worden voorzien op uitzonderlijk gebruik door gemotoriseerd verkeer voor het onderhoud van het park en natuurgebied, en voor hulpdiensten.</p> <p data-bbox="1256 965 2085 1029">Onder straatmeubilair en nutsvoorzieningen wordt o.a. verstaan: verlichting, zitbanken, vuilbakken, bewegwijzering, fietsbeugels enzovoort.</p> <p data-bbox="1256 1166 2085 1294">Het oostwestgerichte fietspad moet binnen de oostwestgerichte vinger van de onderliggende bestemmingszone 'park' liggen. Het uiteindelijke tracé mag niet te kronkelig zijn om te grote omrijfactoren en onoverzichtelijke verkeerssituaties te vermijden.</p> <p data-bbox="1256 1342 2085 1398">De nuttige breedte betreft enkel het fietspad zelf, exclusief bermen, goten enzovoort. Om functioneel te zijn moet onder andere aandacht worden</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>STOP-principe.</p> <p>Bij de inrichting moet lichtverstoring van de natuurfunctie in de zone voor natuur worden voorkomen door aangepaste verlichting.</p> <p>Bij de inrichting moeten deze fietsassen vanuit het perspectief van de waterplassen in de zone voor natuur (art. 4) verzonken of ingekleed zijn, om verstoring door (silhouetten van) recreanten te voorkomen en geluid te dempen.</p> <p>2.3. Beheer</p> <p>Het centrale oostwestgerichte fietspad moet in één geheel worden gerealiseerd. Het tracé en de aanleg moeten kaderen in een inrichtingsstudie voor de oostwestgerichte vinger van het park.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het fietspad zich verhoudt tot en inpast in de reeds gerealiseerde en nog te ontwikkelen delen van de oostwestgerichte vinger van het park en de omgevende woon- en natuurgebieden. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor het fietspad. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p>besteed aan het gezamenlijk gebruik door wandelaars en fietsers, de begaanbaarheid berijdbaarheid (monoliet verharding) en de (sociale) veiligheid (verlichting). In functie van de veiligheid kan in de aanleg best een onderscheid tussen een fietsstrook en voetgangersstrook worden gesuggereerd. Kruisingen met wegenis binnen het plangebied dienen zo te worden aangelegd en ingericht dat fiets- en wandelverkeer op een veilige manier voorrang krijgt op het kruisende wegverkeer. De fietsas spoorweg – Vaartstraat kan aan de voet van het talud, op of ingesneden in de taluds van de landschapkamers worden gelegd, voor zover de situering en inkleding past binnen een natuurinrichtingsplan. De aansluitingen op de bestaande wegenis moeten gelijkvloers zijn. Hellingen moeten steeds befietsbaar zijn. Een helling van 4% geldt in principe als maximum.</p> <p>Het centrale fietspad moet zo snel mogelijk worden gerealiseerd om de site zowel fysiek als mentaal toegankelijk te maken en in één keer een functionele verbinding tussen de evenementenhal en het centrum van Veurne te realiseren. (zie art. 3 zone voor park en art. 6 zone voor wonen fase 2). Bij de vergunningsaanvraag voor het fietspad wordt een inrichtingsstudie gevoegd voor (minstens) de oostwestgerichte vinger van het park en directe omgeving waaruit blijkt hoe het fietspad in het park wordt ingepast en het recreatieve gebruik, de landschappelijke aanleg, de gebiedsontsluitingsweg en het fietsverkeer op een kwaliteitsvolle manier worden verweven tot één landschappelijk goed functionerend geheel, waarbij een versnippering van het park moet worden voorkomen.</p>


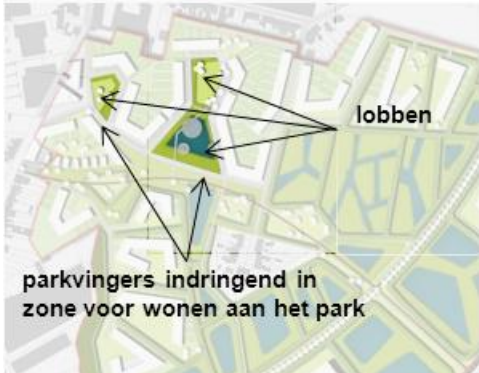
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>Het noordzuidgerichte fietspad spoorweg – Vaartstraat kan in twee fases worden gerealiseerd, telkens van de aansluiting op het bestaande openbaar domein (Vaartstraat of fietspad naar Avekapelle langs het spoor) tot aan het centrale oostwestgerichte fietspad. De betreffende delen worden tegelijk met de aansluitende parkkamers in de zone voor natuur gerealiseerd.</p>	<p>De realisatie van de zone voor natuur (art. 4) is gekoppeld aan de realisatie van de aanpalende woonontwikkeling of bedrijfsontwikkeling (zie art. 5 zone voor wonen en art. 6 zone voor regionaal bedrijventerrein). Afhankelijk van de fasering van deze ontwikkelingen kan eerst het noordelijke deel, dan wel het zuidelijke deel van het fietspad worden gerealiseerd.</p>

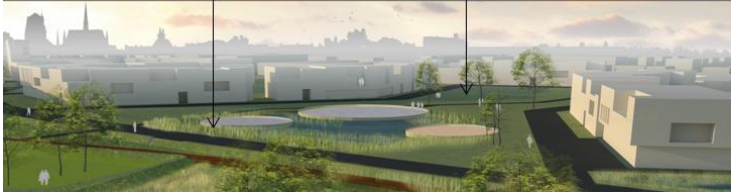
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<h2>Artikel 3. Zone voor park</h2>	
<p>Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen – parkgebied (indicatief)</p>	
<h3>3.1. Bestemming</h3> <p>Het gebied is bestemd voor de ontwikkeling van een park. Dit gebied heeft een sociale functie voor spel en ontmoeting en maakt als publieke ruimte onderdeel uit van de woonomgevingskwaliteit in de woonzone voor wonen aan het park. Binnen dit gebied zijn natuur, landschapszorg, waterberging en recreatie nevengegeschikte functies.</p> <p>Het park is te allen tijde publiek toegankelijk.</p> <p>De zone kan enkel door wegen voor gemotoriseerd verkeer worden doorkruist overeenkomstig de indicatief aangeduide ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer. Parkeren is niet toegestaan in deze zone.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>In de omgeving aangeduid met een asterix (*) op het grafisch plan is een</p>	<p>Het betreft een aaneengesloten geheel van opeenvolgende plekken voor spel en ontmoeting met verbindende paden tussen de verschillende delen. Dit geheel bestaat uit opeenvolgende parkkamers langsheen de centrale oostwestgerichte fietsroute enerzijds en groene publieke ruimten ingesloten door woonlobben anderzijds. Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven in de inrichtingsvoorschriften.</p> <p>Recreatie (wandelen, spel, ontmoeting...) moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevengegeschikte functie en niet de enige functie noch de hoofdfunctie. Inrichting met volledig uitgeruste sportfaciliteiten (met kleedruimtes, tribunes of zo meer) zijn niet toegestaan. Beperkte delen van het park kunnen als volkstuintjes worden ingericht.</p> <p>In de zone voor park is geen wegenis toegelaten, behoudens de (delen) van de ontsluitingswegen die op het grafisch plan zijn aangeduid (zie art. 8 'zone voor wegenis') en een dienstweg (eventueel via het fietspad) voor toelevering aan het beheercentrum.</p> <p>Behoudens het beheercentrum en een uitkijktoren zijn ook constructies en gebouwtjes van beperkte omvang mogelijk in functie van het gebruik als park (bv. zitbanken, speeltuigen, sanitair) als ook in functie van het onderhoud van</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>gebouw mogelijk met een maximale grondoppervlakte van 160 m² met een functie als beheercentrum voor informatieve, promotionele en educatieve doeleinden met betrekking tot de historie en herontwikkeling van de site. In de omgeving aangeduid met een asterix (*) op het grafisch plan is ook een uitkijktoren toegelaten.</p> <p>3.2. Inrichting</p> <p>Het park wordt opgebouwd uit drie vingers:</p> <ul style="list-style-type: none"> – een oostwestgerichte centrale vinger omheen het centrale oostwestgerichte fietspad – twee vingers die indringen in het woongebied voor wonen aan het park (art. 5.2.2.) tussen het centrale fietspad en de stationsomgeving. <p>De totaliteit van de zone voor park heeft een oppervlakte van minstens 4 ha.</p>	<p>het park en het omliggende natuurgebied (bv. bergplaats voor onderhoudsmaterieel). De grondoppervlakte behelst gelijkvloers inclusief buitenmuren. Ook voorzieningen voor waterberging moeten in de globale parkaanleg worden geïntegreerd overeenkomstig de inrichtingsvoorschriften (bv. grachten, wadi's, waterpartijen).</p> <div data-bbox="1240 523 2085 794" style="text-align: center;"> </div> <p>oostwestgerichte centrale vinger vingers in woongebied</p> <p>De concrete afbakening van de zone voor park is vrij, met dien verstande dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> – bij de situering en afbakening de voorgeschreven minimale oppervlakte voor de zone voor natuur (zie art. 4 'zone voor natuur') als één aaneengesloten geheel behouden blijft; dit wil zeggen dat maximaal 0,4 ha van het park in zone voor natuur (art. 4) en minstens 3,6 ha van het park binnen de zone voor wonen (art. 5) valt – bij de afbakening en situering rekening moet worden gehouden met de bepaling dat de woningen in de zone voor 'wonen in het park' (art. 5.2.2.) alle uitzicht moeten bieden op het park (met uitzondering van woningen langsheen Brikkerij en ten oosten van Brikkerij) – het park één aangesloten geheel moet vormen, weliswaar met verbrede en nauwe zones waardoor opeenvolgende plekken in het park kunnen ontstaan; een afwisseling met bredere en nauwere zones is aan te raden om het raakvlak tussen omgevende bouwblokken en het park zo groot mogelijk te maken (i.f.v. het uitzicht van woningen op het park) – de vernauwingen mogen nooit smaller zijn dan de minimaal

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>Het park krijgt in zijn totaliteit een groen karakter met overwegend groenaanleg. De gebruikte verhardingen zijn in functie van het recreatief gebruik voor zover ze het overwegend groene karakter van het geheel niet in het gedrang brengen. De verharde oppervlakte wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke en aangelegd met duurzame materialen.</p> <p>De zone voor park is bouwvrij. Enkel kleine constructies in functie van het gebruik als park, een gebouw voor het beheercentrum en één uitkijktoren zijn toegelaten. Deze gebouwen moeten worden vormgegeven als paviljoenen in het park en worden opgetrokken in duurzame materialen. De maximale hoogte voor afzonderlijke paviljoenen is beperkt tot één bouwlaag. De uitkijktoren of gebouwgeheel met uitkijktoren is maximaal 20 m hoog. Indien meerdere functies aan het beheercentrum worden gekoppeld in één architecturaal geheel, is de grondoppervlakte beperkt tot max. 200m².</p> <p>Bestaande gebouwde of verharde elementen die verwijzen naar de historiek van de site en kunnen worden ingeschakeld in het functioneren en ruimtelijke beeld als park, kunnen behouden blijven.</p> <p>De landschappelijke samenhang in en tussen de verschillende lobben wordt bewerkstelligd door het gebruik van terugkerende herkenbare vormgevingselementen en groenaanleg, die ook aansluiten op het landschapsbeeld van de zone voor natuur (art. 4).</p> <p>De functionele samenhang wordt gecreëerd door onderlinge verbindingen</p>	<p>voorgeschreven breedtes die in de nadere bepalingen voor de oostwestgerichte centrale vinger (art. 3.2.1.) en vingers die indringen in het woongebied voor wonen aan het park (art. 3.2.2) zijn vastgelegd.</p> <p>Delen van de zone kunnen worden ingericht als verharde (speel)pleinen en waterpartijen, voor zover in de gehele zone voor park het groene karakter blijft overheersen. De waterpartijen kunnen worden ingeschakeld in het recreatief gebruik (bijvoorbeeld zwembijver).</p> <p>De gebouwen en constructies moeten qua plaatsing, schaal, vormgeving en materiaalgebruik op een kwaliteitsvolle manier in de parkaanleg zijn ingepast. De utiliteitsgebouwen (bv. sanitair, bergplaats materiaal,...) en een eventuele uitkijktoren worden bij voorkeur gebundeld aan het beheercentrum tot één architecturaal gebouwgeheel. Gebouwen met één bouwlaag zijn in principe beperkt tot een kroonlijsthoogte van 3m. Bij een hellend dak is de maximale kroonlijsthoogte 5m. Hiervan kan- mits motivatie –worden afgeweken omwille van de architecturale expressiviteit en functionaliteit van de gebouwen (bv. omwille van de toegang van hogere onderhoudsmachines). Bij bundeling van utiliteitsgebouwen en het beheergebouw in één gebouwgeheel kan dit gebouwgeheel (gelijkvloers inclusief buitenmuren) maximaal 200 m² innemen.</p> <p>De betonsokkels van de voormalige silo's zijn voorbeelden van bestaande elementen die verwijzen naar de historiek van de site. Deze kunnen worden behouden en geïntegreerd in de parkaanleg als zit- of speelplek.</p> <p>Door (vooral) de buitenzijde van de parkvingers een gelijkaardige inrichting te geven, wordt de landschappelijke samenhang tot één parkgeheel en het landschapsbeeld van de voormalige decantatiebekkens van de gehele site versterkt.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>van wandelpaden die in de parkaanleg worden geïntegreerd.</p> <p>De afwatering van het oppervlaktewater van de zone voor park dient te gebeuren naar de niet-verharde gedeelten in de zone voor park of de zone voor natuur. De voorzieningen voor waterbeheer ondersteunen het landschappelijke beeld en/of recreatieve gebruik van het park of natuurgebied.</p> <p>3.2.1. Bijkomende bepalingen voor de oostwestgerichte centrale vinger</p> <p>Deze deelzone wordt aangelegd als één landschappelijk geheel dat refereert naar het landschap van de voormalige decantatiebekkens en aansluit op het landschap van de zone voor natuur (art. 4).</p> <p>De zone wordt opgedeeld in een aantal kamers die refereren naar de aanwezige voormalige decantatiebekkens van de suikerfabriek. Elke kamer wordt opgebouwd door middel van een talud. Dit talud moet een besloten gevoel geven aan elke kamer. De taluds worden enkel doorsneden door de</p>	 <p><i>referentiebeeld parkaanleg (bron: masterplan Suikerfabriek)</i></p> <p>Voorbeelden van voorzieningen voor waterbeheer zijn waterpartijen die geïntegreerd zijn in de parkaanleg, grachten in de extensieve beheerde groenaanleg aan de rand. De voorzieningen voor waterhuishouding kunnen ook worden aangewend als gemeenschappelijke voorzieningen voor de oppervlaktewaterbeheer van de zone(s) voor wonen in het plangebied, en eventueel worden gekoppeld aan de waterpartijen in de zone voor natuur voor zover dit kadert in een natuurinrichtingsplan voor de zone voor natuur.</p>  <p>Het aantal kamers (vier) en de omvang van de kamers zijn richtinggevend bepaald in het masterplan.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>centrale fietsas, het wandelpad en een aantal lokale voetpaden die naar de omliggende woonlobben leiden. De binnenkant van het talud en de binnenste taludhelling worden aangelegd in functie van het recreatief gebeuren van het park. De buitenkant van het talud en buitenste taludhelling krijgen een natuurlijke aanleg overeenkomstig de extensieve beheerde groenaanleg aan de rand van de gehele zone voor park en aansluitend op de zone voor natuur (art. 4).</p> <p>De minimale breedte van deze vinger bedraagt 25 m.</p> <p>3.2.2. Bijkomende bepalingen voor de vingers in het woongebied voor wonen aan het park</p> <p>Deze publieke ruimten worden aangelegd als buurtpark, speelplek en/of groen plein. Door een gepaste inrichting van de randen van deze vingers wordt de landschappelijke samenhang met de centrale oostwestgerichte parkvinger bewerkstelligd.</p> <p>De minimale breedte van deze vingers bedraagt 19 m.</p>	<p>grachten met riet of hooiland cfr. natuurgebied</p> <p>talud</p> <p>gras en hoogstammen en ev. specifieke aanleg i.f.v. recreatief medegebruik</p>  <p><i>principeschets inrichting centrale oostwestgerichte parkvinger (bron: masterplan Suikerfabriek)</i></p> 

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
	<p>De inrichting van de lobben wordt onderling en met de centrale oostwestgerichte vinger afgestemd door ten dele herkenbare gelijkaardige bouwstenen in de inrichting te gebruiken. Vanuit het masterplan worden indicatief volgende bouwstenen voor de vormgeving en groenaanleg meegegeven: extensief beheerde graslandenzones, grachten omzoomd met riet of hooiland, sobere groenaanleg (grasvelden, solitaire of groepjes hoogstammen), waterpartijen.</p> <p style="text-align: center;">gras en hoogstammen</p> <p style="text-align: center;">grachten/waterpartijen met riet</p>  <p><i>referentiebeeld parkvingers in woongebied voor wonen aan het park</i></p>
<p>3.3. Beheer</p> <p>Het park kan in maximaal vier fases worden gerealiseerd. Daarbij gelden volgende bijkomende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de centrale oostwestgerichte vinger langsheen het fietspad moet volledig zijn gerealiseerd vooraleer de bestemming wonen voor de zone voor wonen fase 2 in kan gaan – de overige parklobben kunnen in maximaal drie delen worden gerealiseerd waarbij het betreffende deel moet worden aangelegd samen met de woonontwikkeling die er aan paalt. 	<p>Het centrale fietspad wordt prioritair gerealiseerd. Om een zo groot mogelijke omgevingskwaliteit te bieden omheen het centrale fietspad en het voormalige fabrieksterrein zowel functioneel en als mentaal toegankelijk te maken en te laten gebruiken door zoveel mogelijk mensen, wordt de centrale oostwestgerichte parkvinger op korte termijn gerealiseerd.</p> <p>Door vernauwingen kan een vinger van het park uit meerdere 'lobben' bestaan. Teneinde een zo groot mogelijke (woon)omgevingskwaliteit en gebruikswaarde te bieden, mogen de lobben van het park niet te klein zijn en</p>

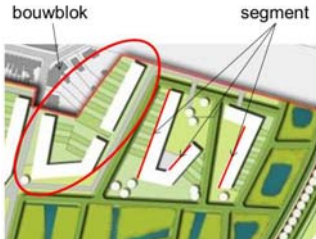
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>Elke fase moet kaderen in een inrichtingsstudie voor de betreffende volledige vinger van het park. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het aan te leggen parkgedeelte zich verhoudt tot en inpast in de reeds gerealiseerde en nog te ontwikkelen delen van het park en de omgevende woongebieden. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor (een deel van) het park. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaand inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p>moeten ze tegelijk met de aanpalende woningen worden ontwikkeld.</p> <p>Onder ‘tegelijktijd gerealiseerd’ wordt verstaan dat de inrichting en groenaanleg van dat deel van de publieke groene ruimte dient te gebeuren ten laatste het eerstvolgende plantseizoen volgend op de realisatie van de aanliggende bij het wonen horende wegenis (of aanliggende woningen indien geen wegenis is voorzien tussen het park en de woningen) .</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag wordt een inrichtingsstudie gevoegd voor (minstens) de gehele vinger van het park waarvan de betreffende fase van het park onderdeel van uitmaakt. Uit de inrichtingsstudie moet blijken hoe de aan te leggen fase landschappelijk en functioneel aansluit op de reeds gerealiseerde/nog te realiseren delen van het park en de aansluitende te realiseren zone voor wonen, hoe het centrale fietspad en de wijkontsluiting in het park worden geïntegreerd. Versnippering van het park moet worden voorkomen.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<h2 data-bbox="409 352 1025 395">Artikel 4. Zone voor natuur</h2> <p data-bbox="409 432 992 459">Categorie van gebiedsaanduiding: reservaat en natuur</p>	
<h3 data-bbox="409 528 680 571">4.1. Bestemming</h3> <p data-bbox="409 596 1236 692">Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</p> <p data-bbox="409 735 1236 831">Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p data-bbox="409 874 1236 1043">Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn in functie van waterbeheersing, het zij het behoud van watersystemen of het voorkomen van wateroverlast, kunnen, voor zover de hoofdbestemming niet in gedrang komt. De voorzieningen voor waterbeheer ondersteunen het landschappelijke beeld en de natuurlijke functie.</p> <p data-bbox="409 1086 1236 1256">Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief en recreatief medegebruik is toegelaten. Deze kleinschalige infrastructuur is beperkt tot het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. Verlichting is niet toegestaan.</p>	<p data-bbox="1254 874 2083 975">Het waterbufferend vermogen van de zone voor natuur kan ook worden ingeschakeld voor de waterbuffering van andere zones, mits dit in overeenstemming is met de natuurwaarden in de zone voor natuur.</p> <p data-bbox="1254 1086 2083 1284">Tot het 'uitrusten van paden' behoort ook: bewegwijzering, infoborden, zitbanken, vogelobservatiepunt, enzovoort. Het afsluiten van deze paden blijft mogelijk, zodat delen van het natuurgebied (al dan niet tijdelijk) volledig ontoegankelijk zijn i.f.v. het natuurbeheer. Deze bepaling geldt enkel voor andere paden dan de fietspaden aangeduid in overdruk (art. 2). De bepalingen van art. 2 blijven ook in de zone voor natuur van kracht.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>4.2. Inrichting</p> <p>De zone voor natuur betreft één aaneengesloten geheel met een minimale oppervlakte van 15 ha.</p> <p>Het geheel wordt aangelegd als een natuurgebied met streekeigen groen, gericht op het behoud en herstel van de bestaande moerasvegetaties. Bij aanleg en beheer moet de grote verscheidenheid aan habitats worden behouden en versterkt, binnen het algemene landschapsbeeld.</p> <p>De zone moet worden in stand gehouden of worden heraangelegd als één landschappelijk geheel van bekkens, met taluds en moerasgebieden. Het na te streven beeld is dat van rietvegetatie afgewisseld met zones van open water, dat refereert aan het landschap van de voormalige decantatiebekkens van de suikerfabriek. De taluds palend aan de zone voor bedrijvigheid moeten worden aangelegd onder de vorm van een talud van minstens 2m ten opzichte van het maaiveld van het bedrijventerrein (Nijverheidsstraat), voor zover de aanpalende delen voor bedrijfsbebouwing worden ingeschakeld. Zolang in de aanpalende delen geen bedrijfsbebouwing is gerealiseerd of bij inschakeling van delen als waterbekken i.f.v. de waterhuishouding van het bedrijventerrein is geen dergelijk talud nodig op voorwaarde dat het betreffende deel van de zone voor bedrijvigheid landschappelijk een eenheid vormt met de zone voor natuur.</p> <p>De indeling in bekkens refereert naar de indeling en schaal van de oorspronkelijke bekkens en is duidelijk herkenbaar in de aanleg.</p>	<p>De begrenzing van de zone voor natuur is vastgelegd in het grafisch plan, behalve ter hoogte van de zone voor park (art. 3 - in overdruk). De maximale oppervlakte voor zone voor park (zone in overdruk) binnen de contour van de zone voor natuur is 0,4 ha.</p> <p>De verscheidenheid in habitats kan onder andere worden bewerkstelligd door verschillen in waterpeil in de verschillende bekkens, mate van verzanding van de bekkens, verschillen in de helling en hoogte van taluds en oevers, Spontane opslag, verlandingsverschijnselen, en dergelijke moeten kaderen in de doelstellingen van een nog op te maken natuurinrichtingsplan.</p> <div data-bbox="1025 826 1630 1161" style="text-align: center;"> </div> <p><i>principeschets inrichting natuurgebied</i></p> <p>Een herindeling van bekkens mogelijk, voor zover dit aangewezen is vanuit het behoud en de versterking van de diversiteit aan aanwezige biotopen en/of het waterbeheer. Dit moet kaderen in een natuurinrichtingsplan voor de gehele zone en mag de ruimtelijke expressie en patroon van het geheel</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>Aanplant van hoogstammige bomen is niet toegelaten.</p> <p>Afsluitingen zijn niet toegestaan, behalve sobere paal- en draadafsluitingen die volledig in de groenaanleg zijn geïntegreerd</p> <p>Bij eventuele verharding van paden moeten waterdoorlatende materialen worden gebruikt. Het verplicht gebruik van waterdoorlatende materialen bij verharding geldt enkel voor andere paden dan de fietspaden aangeduid in overdruk (art. 2).</p>	<p>overeenkomstig het taludlandschap van de voormalige decantatiebekkens niet aantasten. Omwille van de landschappelijke samenhang en historische referentie mag een bekken echter nooit meer dan 30% groter of kleiner zijn dan de oppervlakte van de oorspronkelijke bekkens.</p> <p>De bepalingen van art. 2 blijven ook in de zone voor natuur van kracht.</p>
<p>4.3. Beheer</p> <p>Bewarende maatregelen om verdere verdroging van de bekkens in de zone voor natuur tegen te gaan, zijn noodzakelijk en dienen voorafgaand enige andere ontwikkeling in het plangebied te worden uitgevoerd.</p> <p>De zone kan gefaseerd worden (her)aangelegd. Een fasering moet kaderen binnen een natuurinrichtingsplan voor de gehele zone en desgevallend worden afgestemd op het systeem van waterbeheersing voor (delen van) het plangebied. De taluds en bijhorende 'bekkens' aansluitend op de bebouwbare deelzones (zone voor wonen, zone voor regionaal bedrijventerrein) moeten worden aangelegd voorafgaand of ten laatste tegelijkertijd met de aanleg van de bebouwing die er aan paalt.</p>	<p>Zie ook: zone voor wonen (art. 5) en zone voor regionaal bedrijventerrein (art. 6)</p> <p>Onder '...ten laatste tegelijkertijd met...' wordt verstaan dat de inrichting en groenaanleg van de bekkens in het deel van de zone voor natuur dient te gebeuren ten laatste het eerstvolgende plantseizoen volgend op de realisatie van de wegenis voor woonontwikkeling in een segment van de zone voor wonen (art. 5) dat er aan grenst of het bouwrijp maken voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein (art. 6) in een deel van het bedrijventerrein dat er aan grenst.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<h2 data-bbox="138 352 763 395">Artikel 5. Zone voor wonen</h2> <p data-bbox="138 432 651 459">Categorie van gebiedsaanduiding: woongebied</p>	
<h3 data-bbox="138 528 421 571">5.1. Bestemming</h3> <p data-bbox="138 596 969 730">Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen, bijhorende nutsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen.</p> <p data-bbox="138 772 969 834">De mogelijkheden wat betreft aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn gedifferentieerd per deelzone.</p> <p data-bbox="138 876 969 938">Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten.</p> <h4 data-bbox="138 1011 969 1074">5.1.1. Bijzondere bepalingen voor aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen in de deelzone Suikertoren</h4> <p data-bbox="138 1102 969 1165">In het gebouw zijn naast de woonbestemming, volgende activiteiten en voorzieningen toegelaten:</p> <ul data-bbox="138 1171 969 1375" style="list-style-type: none"> – kleinschalige handel met individuele units tot max. 400 m² netto verkoopsoppervlakte, in de eerste (gelijkvloerse) en de tweede bouwlaag – horeca – kantoorruimtes – publieksgerichte diensten op kleinstedelijk niveau, in de eerste (gelijkvloerse) en de tweede bouwlaag 	<p data-bbox="992 596 1821 730">Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p data-bbox="992 1102 1821 1375">In de deelzone voor Suikertoren worden woonondersteunende activiteiten en kantoren toegelaten. Er wordt gestreefd naar een meervoudige functie van het gebouw. Minstens een deel van de toren moet een woonfunctie krijgen. Deze Suikertoren moeten echter ook zorgen voor publieksgerichte functies met een 'gezicht' naar de nieuwe woonwijk op de site Suikerfabriek en zowel ruimtelijk als functioneel een overgang vormen naar de reeds aanwezige aanpalende (handels)voorzieningen, de binnenstad en de stationsomgeving. Het gaat om voorzieningen en diensten die functioneren op het niveau van</p>

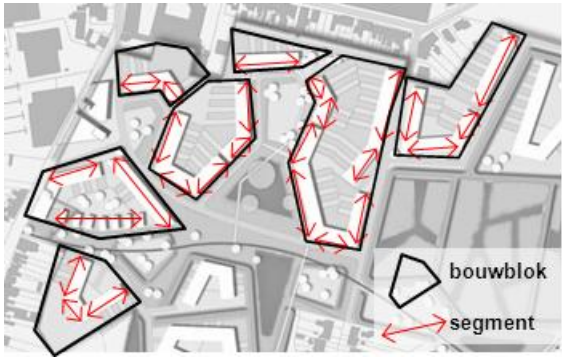
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p data-bbox="412 459 1189 560">5.1.2. Bijzondere bepalingen voor aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen in de deelzones wonen aan het park, wonen in woningkamer en Brikkerij</p> <p data-bbox="412 584 1234 679">Enkel kleinschalige diensten en voorzieningen ingepast in en horend bij het woonvolume, met een maximale vloeroppervlakte van 100 m² zijn toegelaten. Restaurants, cafés, bedrijvigheid of handel zijn niet toegelaten.</p> <p data-bbox="412 786 629 823">5.2. Inrichting</p> <p data-bbox="412 863 1234 1027">Naast een toetsing aan de bijzondere bepalingen in navolgende voorschriften zal elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning ook worden beoordeeld rekening houdend met de doelstellingen van dit plan, de goede plaatselijke ruimtelijk ordening en de nagestreefde beeldkwaliteit en sfeer, rekening houdend met:</p> <ul data-bbox="412 1038 1234 1378" style="list-style-type: none"> - de harmonische inpassing t.o.v. de aanpalende bebouwing en niet-bebouwde ruimtes - de architecturale kwaliteit en esthetiek, vooral wat betreft de na te streven samenhang in vormfamilie en het kleurenpalet in het bouwblok en elk bouwsegment van een bouwblok - de sociale controle van het publieke domein, de hinderaspecten ten opzichte van en de privacy van bewoners in en om het plangebied, en de gebruikelijke comforteisen - de doorwaadbaarheid van het geheel van de bouwzone met paden voor niet-gemotoriseerd verkeer, met in het bijzonder de relatie naar het 	<p data-bbox="1256 288 2085 384">het nieuwe stadsdeel. Bij de indeling van het handelsgedeelte – situering van de toegangen, aantal en omvang van de handelsunits enzovoort - moet er zorg voor worden gedragen dat zich geen shoppingcentrum kan ontwikkelen.</p> <p data-bbox="1256 584 2085 716">Om verkeers- en parkeerdruk te vermijden en een rustig woonklimaat te bewerkstelligen worden geen sterk (bezoekers)verkeer genererende activiteiten of activiteiten met een andere dynamiek dan het gangbare dagritme van een woonfunctie in het gebied toegelaten.</p> <p data-bbox="1256 759 2085 855">De bepaling van artikel 5.2 zijn van toepassing voor alle deelzones (Suikertoren, wonen aan het park, wonen in de woningkamers en Brikkerij). Verder gelden per deelzone nog bijkomende bepalingen (5.2.1. t/m 5.2.4).</p> <p data-bbox="1256 898 2085 1270">De stedenbouwkundige krachtlijnen en beeldkwaliteitsbepalingen van het masterplan gelden als richtinggevend afwegingskader. Onder andere volgende aspecten zullen meespelen in de beoordeling: de plaatsing van de bebouwing, de verhouding tussen bouwhoogte en de schaal van de (private) gemeenschappelijke buitenruimte en van de publieke buitenruimte, bouwhoogte, dakvorm, bouwdiepte, opbouw van het gebouwvolume, gevelritmiek, materiaal- en kleurgebruik, architectuurtaal, situering en oriëntatie van de woonruimten, de oppervlakte van de woningen, dichtheid en functionaliteit van een trage weggennetwerk doorheen het woonweefsel.</p> <p data-bbox="1256 1313 2085 1378">De architecturale samenhang moet groter zijn naarmate het schaalniveau kleiner wordt:</p> 

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>station en het centrale park.</p> <p>Voor het geheel van de nieuw te ontwikkelen woonzones geldt een minimale dichtheid van 25 woningen/ha.</p> <p>De woonzone wordt ontwikkeld als een geheel van bouwblokken die qua schaal verwijzen naar de schaal van de bouwblokken in de historische binnenstad en de schaal van de vroegere decantatiebekkens van de suikerfabriek.</p> <p>Binnen elk woonproject of bouwblok moet een mix in het woonaanbod worden voorzien qua type en grootte van de woongelegenheden met zowel grondgebonden als gestapelde woningen, om een gemengd aanbod voor verschillende doelgroepen te voorzien.</p>	<p>op grote lijnen voor het bouwblok, en sterk samenhangend op niveau van het bouwsegment van een bouwblok.</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor verkaveling of nieuwbouw/heropbouw buiten een goedgekeurde verkaveling die aanleiding geeft tot een lagere bouwdichtheid, moet worden aangetoond hoe – binnen de bepalingen van dit PRUP en de richtinggevende principes van het masterplan - een richtdichtheid van minstens 30 woningen/ha zal worden behaald op het geheel van de eigendommen van dezelfde ontwikkelaar(s) of eigenaar(s) binnen het plangebied, of op gronden van een andere eigenaar binnen het plangebied mits hiertoe een schriftelijke bevestiging van die eigenaar wordt toegevoegd.</p> <p>Het masterplan geldt als richtinggevend afwegingskader, dat ook de nagestreefde schaal en vormgeving van de bouwblokken aangeeft . Dit masterplan is opgenomen in de toelichtingsnota van dit RUP.</p> <p>Er moet worden voorzien in een mix van woningaanbod gericht op verschillende soorten gezinnen (grote/kleine, jong/ouder, met/zonder kinderen) en verschillende prijsklassen (incl. sociale woningen en bescheiden woonaanbod, zoals bedoeld in het decreet grond- en pandenbeleid). Tweede verblijven zijn niet gewenst. Indien een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning wordt aangevraagd voor meerdere bouwblokken of delen van bouwblokken (zgn. woonproject), kan de mix over het geheel van de bouwblokken worden voorzien in plaats van op het niveau van elk bouwblok op zich. Grondgebonden woningen hebben een directe toegang naar een private buitenruimte op maaiveldniveau, gestapelde woningen omvatten appartementsbouw maar ook mengvormen van grondgebonden en niet-grondgebonden woongelegenheden gecombineerd op één bouwkaavel met één of meerdere bouwlagen per woning en met individuele of gemeenschappelijke toegang.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>De grootte per woonegelegenheid kan variëren van min. 70m² tot max. 240m². Enkel voor woonprojecten voor specifieke doelgroepen kan de minimale grootte worden verlaagd in functie van toepasselijke reglementering ter zake.</p> <p>Elke woonegelegenheid moet beschikken over een eigen (niet-publieke) buitenruimte (individueel of gemeenschappelijk) onder de vorm van een individuele tuin, individueel terras, gemeenschappelijke tuin of gemeenschappelijke buitenruimte. De afmetingen en oppervlakte moeten functioneel zijn.</p> <p>Per woonegelegenheid moet minstens 1,2 parkings op privaat domein worden voorzien. Deze bepaling geldt niet in de deelzone Brikkerij, bij herbouw van een individuele woning.</p> <p>Dit parkeeraanbod moet cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minstens 1 parkeerplaats per woonegelegenheid moet ofwel op eigen kavel worden voorzien (voor zover de bijkomende bepalingen voor de deelzone een parkeerplaats op eigen kavel toelaten) ofwel op een 	<p>De oppervlakte betreft de privatieve bruto-vloeroppervlakte (inclusief binnen- en buitenmuren). Kelders en zolderruimten die niet als woonruimten dienst doen, garages en gemeenschappelijke ruimten in appartementsgebouwen of in gestapelde woningen worden niet meegerekend. Omwille van reglementering (bijvoorbeeld inzake subsidie of objectieven inzake sociaal of bescheiden wonen) kunnen in bouwprojecten voor specifieke doelgroepen zoals senioren-/serviceflats of delen van sociale woningbouwprojecten kleinere woonegelegenheden worden voorzien dan 70m². Daarbij moet door de toepasselijke reglementering en/of beheer duidelijk zijn dat deze woonegelegenheden louter als hoofdverblijfplaats zullen dienen.</p> <p>Indicatief worden volgende afmetingen voor private buitenruimten vooropgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grootte van private tuinen: minstens 60 m² per woonegelegenheid, of 30 m² private tuin per woonegelegenheid indien de woningen ook kunnen beschikken over een gemeenschappelijke buitenruimte in het bouwblok - individuele tuinen of gemeenschappelijke tuinen zijn minstens 6m diep - grootte van de individuele terrassen: minstens 6m² - individuele terrassen hebben een minimale breedte of diepte van 2,40m - grootte van gemeenschappelijke buitenruimte van een woonproject: minstens 6m² per woonegelegenheid die grenst aan de gemeenschappelijke buitenruimte (exclusief zones voor parkeren en verkeerscirculatie) <p>Minstens 1,2 parkeerplaatsen per woning zijn voorzien omdat sommige gezinnen over meer dan één auto beschikken. Meer parkeerplaatsen zijn mogelijk in functie van het autobezit van de beoogde aan te trekken gezinnen en het voorkomen van parkeerdruk op het openbaar domein, in de zone voor park of in de omgeving van het plangebied. In de deelzones waar autostelplaatsen of individuele (al dan niet in pandige) garages op eigen perceel zijn toegelaten geldt dat ten hoogste 2 autostelplaatsen per</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>gemeenschappelijke parking op max. 100m van de woning worden voorzien,</p> <ul style="list-style-type: none"> - er kunnen max. 2 parkeerplaatsen op eigen woonkavel worden voorzien (voor zover de bijkomende bepalingen voor de deelzone een parkeerplaats op eigen kavel toelaten) - minstens 1/5^{de} van de woongelegenheden dient te beschikken over een gemeenschappelijke parking (parkeererf of gemeenschappelijke inpandige garage) <p>Op het openbaar domein in de zone voor wonen, of op de wijkverzamelwegen (art. 8.1.1. aangeduid in overdruk) kunnen enkel parkeerplaatsen voor bezoekers worden gerealiseerd, met een maximum van 0,15 plaatsen per woongelegenheden die wordt voorzien.</p> <p>Elke woongelegenheden moet over voldoende fietsenberging beschikking, privaat of gemeenschappelijk, in de garage of een afzonderlijke ruimte binnen het bouwvolume, een fietsenberging in de tuin die bereikbaar is zonder door de woning te moeten gaan (bv. via een zogenaamd kruiwagenpad), of in gemeenschappelijke ruimte op maaiveldniveau, of in de (half)ondergrondse parkeergarage, overeenkomstig volgende normen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - met plaats voor minstens 1 fiets per slaapruiimte - en plaats voor minstens 2 fietsen per woongelegenheden. <p>De woonontwikkelingen worden rechtstreeks of via interne wegenis binnen de zone voor wonen ontsloten naar de wegen aangeduid in overdruk (art. 8).</p>	<p>woongelegenheden op het individuele bouwperceel zelf kan liggen. De overige parkeerplaatsen moeten zich op enige afstand – maar binnen loopafstand - van de woning bevinden, in een gemeenschappelijk parkeererf of in een gemeenschappelijke ((half-)ondergrondse) garage. Dit om autogebruik te ontmoedigen t.o.v. te voet gaan of fietsen, overeenkomstig het STOP-principe (zie art. 1.2). Voor andere dan de woonfunctie kan het college van burgemeester en schepenen voorwaarden opleggen wat betreft het te voorzien aantal parkeerplaatsen op eigen terrein of via exclusieve gebruiksrechten van andere private terreinen. Dit ten einde een te grote parkeerdruk op het openbaar domein te voorkomen. Het college van burgemeester en schepenen kan de minimale norm van 1,2 parkings per woongelegenheden bijstellen door middel van een stedenbouwkundige verordening voor het gedeelte van het woongebied met overdruk 2^{de} fase (art. 6) om een te grote parkeerdruk op het openbaar domein of een overaanbod aan parkeermogelijkheden op privaat domein te voorkomen.</p> <p>De parkeerplaatsen op het openbaar domein worden beperkt tot bezoekersparkeren a rato van 0,15 plaatsen per woongelegenheden. Parkeren in de zone voor park moet te allen tijde worden voorkomen. De bepalingen van art. 3 ‘zone voor park’ blijven van toepassing.</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag die aanleiding geeft tot een lager of hoger aandeel parkeerplaatsen, moet worden aangetoond hoe – binnen de bepalingen van dit PRUP en de richtinggevendende principes van het masterplan – de parkeernorm zal worden gehandhaafd op het geheel van de ontwikkeling van dezelfde ontwikkelaar(s) of eigenaars(s) binnen het plangebied, of in ontwikkelingen van andere initiatiefnemers binnen het plangebied, mits hiertoe een schriftelijke bevestiging van die initiatiefnemer/eigenaar wordt toegevoegd.</p> <p>Binnen de woonzone zijn bijkomende lokale wegen mogelijk voor de ontsluiting van de bouwblokken, individuele woningen en garages. De</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>Behoudens de indicatief aangeduide wegenis (art. 8) situeert de overige interne wegenis zich volledig binnen de zone voor wonen.</p> <p>5.2.1. Bijkomende bepalingen voor de deelzone 'Suikertoren'</p> <p>In de deelzone wordt één gebouw gerealiseerd dat als architecturaal geheel als bak en verticaal accent fungeert.</p> <p>Het gebouw wordt opgebouwd uit een sokkel en een hoogteaccent op niveau van de wijk en de binnenstad, binnen volgende bouwveloppe:</p> <ul style="list-style-type: none"> – een sokkel van max. twee bouwlagen en max. 8 m hoog, voor de helft van de bebouwbare oppervlakte kan de hoogte worden opgetrokken tot 4 bouwlagen en max. 14 m hoog – een grondoppervlakte van de sokkel van min. 1800 m² en max. 2400 m² – de sokkel heeft een aaneengesloten gevelwand – het hoogteaccent bestaat uit minstens 1 en max. 2 torenvolume(s) – het gebouw heeft een minimale hoogte van 6 bouwlagen en maximaal 9 bouwlagen – de maximale hoogte van het bouwvolume is 31 m t.o.v. het peil van de Zuidburgweg; technische kokers en technische installaties kunnen 	<p>woonzone kan echter enkel via de indicatief aangeduide wijkverzamelwegen (art. 8.1.1.) naar het bestaande wegennet worden ontsloten.</p> <p>Het bouwvolume in deze deelzone moet zowel ruimtelijk als functioneel een overgang vormen naar de reeds aanwezige aanpalende (handels)voorzieningen, de binnenstad en de stationsomgeving, en tegelijkertijd een ruimtelijk bak zijn voor het gehele stadsontwikkelingsproject. De bakfunctie en icoonwaarde moet niet alleen blijken uit de volumetrie maar ook uit de gehele architectuur van het gebouw. Ook de onderlinge wisselwerking tussen de inplanting en vormgeving van het gebouw en zichtassen vanuit het ruimere plangebied en de omgeving zijn van belang bij de beoordeling van de bakfunctie.</p> <p>De maximale hoogte betreft het bouwvolume, exclusief technische installaties (liftkoker, schouwen,...).</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>afwijken van deze maximale hoogte.</p> <p>De plaatsing van de sokkel is vrij binnen de zone, maar de sokkel definieert duidelijk de (te verleggen) Zuidburgweg. De niet bebouwde delen van de zone omheen de sokkel worden aangelegd als een kwaliteitsvolle publieke ruimte.</p> <p>De toegang tot de bestaande aanpalende gebouwen moet gevrijwaard blijven.</p> <p>5.2.2. Bijkomende bepalingen voor de deelzone 'wonen aan het park'</p> <p>Deze deelzone is aangegeven op het grafisch plan, met dien verstande dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de grens met de zone voor park zal worden bepaald door de concrete vormgeving en afbakening van het park; daarbij moet de minimale oppervlakte van de zone voor park (zie art. 3) worden gerespecteerd - de grens van deze deelzone ten oosten van Brikkerij met de deelzone voor wonen in de woningkamers een flexibele grens is; deze grens ligt maximaal op 115 m van de as van de huidige Brikkerijstraat; deze zonegrens kan geheel of ten dele dichterbij de as van de Brikkerijstraat worden gesitueerd en hoeft niet rechtlijnig te zijn en/of parallel aan de Brikkerijstraat te liggen. <p>De zone voor wonen wordt ingevuld aan de hand van verschillende bouwblokken. De schaal van deze bouwblokken refereert aan de schaal van de bouwblokken in de binnenstad.</p>	<p>De vorm van de zone voor wonen zal worden bepaald door de grens van de zone voor natuur, en de concrete afbakening van het park (overdruk art. 3) en de concrete tracés van de wegenis (indicatieve aanduiding art. 8) bij een vergunningsaanvraag. Deze definiëren de vorm en schaal van de bouwblokken. Het masterplan geeft indicatief de nagestreefde schaal van de bouwblokken en de nagestreefde vorm met verspringende, niet al te lange segmenten.</p> 

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>Elk segment van een bouwblok moet duidelijk als een bebouwde wand herkenbaar zijn</p> <p>In de bouwbloksegmenten die palen aan de centrale oostwestgerichte vinger van de zone voor park (art. 3) worden gebouwen tot maximum 4 bouwlagen hoog toegelaten. De overige gebouwen zijn maximaal 3 bouwlagen hoog.</p> <p>De ligging en oriëntatie van leefruimtes in de segmenten van de bouwblokken die palen aan de zone voor park of zone voor natuur hebben een uitzicht over deze zones zodat een voldoende sociale controle is gegarandeerd.</p> <p>5.2.3. Bijkomende bepalingen voor de deelzone 'wonen in de woonkamers'</p> <p>Deze deelzone is aangegeven op het grafisch plan, met dien verstande dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de grens met de zone voor park zal worden bepaald door de concrete vormgeving en afbakening van de zone voor park; daarbij moet de minimale oppervlakte van de parkzone (zie art. 3) worden gerespecteerd – de grens van deze deelzone ten oosten van Brikkerij met de deelzone voor wonen aan het park, is een flexibele grens; deze grens ligt maximaal op 115 m van de as van de huidige Brikkerijstraat; deze zonegrens kan geheel of ten dele dicht bij de as van de Brikkerijstraat worden gesitueerd en hoeft niet rechtlijnig te zijn en/of parallel aan de Brikkerijstraat te liggen. 	<p>De bouwlijn wordt niet hard vastgelegd als een verplichte voorbouwlijn, ook binnen eenzelfde bouwvolume kunnen verspringingen en onderbrekingen in het gevelvlak. Het geheel van de gevelvlakken in een segment van een bouwblok moet wel bijdragen tot de ervaring van een aaneengesloten bebouwde wand in één lijn</p> <p>Een uitzicht op het park wordt gegarandeerd als extra woonomgevingskwaliteit.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>De deelzone wordt opgedeeld in verschillende 'kamers' door middel van groene taluds. Deze taluds moeten qua vormgeving en groenaanleg het nagestreefde landschapsbeeld dat refereert naar het landschap van de decantatiebekkens van de voormalige suikerfabriek ondersteunen. De grootte (diepte en breedte) van elke kamer kan verschillen maar het geheel refereert naar de schaal van de vroegere decantatiebekkens. De taluds kunnen enkel worden onderbroken voor de noodzakelijke toegangen naar de kamer (wegontsluiting, voetwegels). Per kamer zijn maximum één aantakking doorheen een talud naar de interne wegenis voor autoverkeer en maximum twee doorbrekingen door voetwegels mogelijk.</p> <p>Binnen elke kamer kan één bouwblok worden voorzien. Het bouwblok heeft minstens twee nagenoeg gesloten segmenten. De plaatsing van de bebouwingswanden is vrij, maar elk segment van een bouwblok moet duidelijk als een bebouwde wand herkenbaar zijn en het geheel van de segmenten moet duidelijk als één bouwblok herkenbaar zijn.</p> <p>In de bouwbloksegmenten die palen aan de centrale oostwestgerichte vinger van de zone voor park (art. 3) kunnen gebouwen tot maximum 4 bouwlagen hoog. De overige gebouwen zijn maximaal 3 bouwlagen hoog.</p> <p>De ligging en oriëntatie van leefruimtes in de segmenten van de bouwblokken die palen aan de zone voor park of zone voor natuur hebben een uitzicht over deze zones zodat een voldoende sociale controle is gegarandeerd.</p> <p>Minstens 1/2^{de} van de woningkamers moet worden ingenomen met een woningaanbod dat bestaat uit ééngezinswoningen of gestapelde woningen met:</p> <ul style="list-style-type: none"> – voorgevels (hoofdtoegang tot de woongebouwen) die zich situeren langs 	<div data-bbox="996 335 1400 638" data-label="Image"> </div> <p>Het aantal woningkamers is in het masterplan indicatief aangegeven: min. 2 en max. 3 kamers in de deelzone aan het spoor en min. 3 en max. 4 kamers in de deelzone aan Werkplaatsstraat-Nijverheidsstraat.</p> <p>De bouwlijn wordt niet hard vastgelegd als een verplichte voorbouwlijn, ook binnen eenzelfde bouwvolume kunnen verspringingen en onderbrekingen in het gevelvlak; het geheel van de gevelvlakken in een segment van een bouwblok moet wel bijdragen tot de ervaring van een aaneengesloten bebouwde wand in één lijn.</p> <p>Naast de situering vlak bij het centrum en het station wordt het wonen in, en uitzicht op, het unieke natuurlijke landschap van de bekkens van de voormalige suikerfabriek als extra woonomgevingskwaliteit gegarandeerd.</p> <p>Overeenkomstig de ambitie om een woonaanbod te creëren dat vrij uniek is in de regio, wordt een woonaanbod gecreëerd dat maximaal inspeelt op de kwaliteiten van de site zelf en op nieuwe samenlevingsvormen (groepswonen, (informeel) zorgwonen, wonen in meervoud...) met name:</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>paden of gemeenschappelijke ruimten voor niet-gemotoriseerd verkeer</p> <ul style="list-style-type: none"> – louter gemeenschappelijke parkeerplaatsen voor het gehele bouwblok (geen individuele autostelplaatsen of garage op eigen kavel), op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in het bouwblok en de woningkamer – een gemeenschappelijke buitenruimten die wordt aangelegd in functie van het stimuleren van gemeenschappelijk gebruik en van contact tussen de bewoners. <p>5.2.4. Bijkomende bepalingen voor de deelzone ‘Brikerij’</p> <p>Het bouwblok is opgebouwd rond een gemeenschappelijke buitenruimte. De bestaande gevelwanden, plaatsing en volumetri van de gebouwen zijn bepalend voor elke nieuwbouw of heropbouw van individuele woningen of groepen van woningen en herinrichting van de gemeenschappelijke buitenruimte.</p> <p>Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies waarbij ook de functie vergund of vergund geacht is, kunnen behouden blijven en verbouwen. Uitbreiding is mogelijk voor zover de volumetri aansluit bij de schaal van de overige bebouwing in deze deelzone.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – het wonen in en met uitzicht op het unieke landschap van bekkens en groene taluds – woontypologieën die spontane contacten en gemeenschappelijke activiteiten stimuleren door een gemeenschappelijke kwaliteitsvolle (grotendeels) autovrije buitenruimte <p>Daarom wordt opgelegd dat de woning gegroepeerd moeten worden rond gemeenschappelijke private of publieke buitenruimte, die ingericht kan worden als kwaliteitsvolle verblijfs- en gebruiksruimte en niet door geparkeerde wagens wordt ingenomen. Bovendien wordt indirect aangestuurd op woningen met leefruimten die verheven boven maaiveld liggen, zodat maximaal kan worden genoten van het uitzicht over het landschap.</p> <p>Voorbeelden van buitenruimten die gemeenschappelijk gebruik en het contact tussen de bewoners stimuleren zijn een gemeenschappelijke tuin, volkstuintjes, plein...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>5.3. Beheer</p> <p>De woonontwikkelingen in de deelzones Suikertoren, wonen in het park en wonen in de woningkamers moeten worden gekaderd in een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie biedt inzicht in hoe de woonontwikkeling architecturaal en stedenbouwkundig past binnen de bestaande en nog te realiseren bouwblokken, hoe de relatie is met het gerealiseerd of nog te realiseren park, de ontsluitingswegen en netwerk van trage wegen, hoe aan het gestelde (verhoudingen in) woonaanbod wordt voorzien, hoe de menging van woningtypes is, hoe aan de gestelde parkeernormen wordt voldaan, hoe het STOP-principe invulling krijgt en hoe het principe van het zuinig omgaan met water wordt toegepast. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning voor eerste bebouwing. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>De woonontwikkelingen in de deelzones Suikertoren, 'wonen aan het park' en 'wonen in de woningkamers' kunnen maar worden gerealiseerd nadat bewarende maatregelen zijn genomen om verdere verdroging van de bekkens in de zone voor natuur (art. 4) tegen te gaan,</p> <p>De deelzone Suikertoren en de bouwblokken in de zone voor wonen aan het park die palen aan de Zuidburgweg kunnen pas worden gerealiseerd nadat het tracé van het gedeelte van de Zuidburgweg in het plangebied is verlegd.</p>	<p>Bij de vergunningsaanvraag voor verkaveling of nieuwbouw buiten een goedgekeurde verkaveling wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Dit is niet nodig bij heropbouw van eerder gerealiseerde woningen, tenzij de nieuwe invulling een verandering inhoudt ten opzichte van de gestelde criteria.</p> <p>Onder andere volgende aspecten zullen meespelen in de beoordeling:</p> <p>(1) de schaal en vorm van bouwblokken en het geheel van het woonweefsel, (2) de harmonische inpassing t.o.v. de aanpalende bebouwing en niet-bebouwde ruimtes o.a. wat betreft de architecturale kwaliteit en esthetiek (samenhang in vormfamilie en het kleurenpallet in het bouwblok en elk bouwsegment van een bouwblok), (3) de zichtrelaties vanuit de woning en private buitenruimte op het natuurgebied en/of het park, (4) de sociale controle op het publieke domein, (5) de hinderaspecten ten opzichte van en de privacy van bewoners in en om het plangebied, (6) de gebruikelijke wooncomforteisen, (7) de mix van woningtypes qua doelgroep en betaalbaarheid (incl. de mix van sociale woningen en bescheiden woningen, zoals bedoeld in het decreet grond- en pandenbeleid), (8) de doorwaadbaarheid van het geheel van de bouwzone met paden voor niet-gemotoriseerd verkeer, met in het bijzonder de relatie naar het station en het centrale park, (9) de bruikbaarheid en kwaliteit van de (private) gemeenschappelijke en publieke buitenruimten, (10) de duurzame omgang met water, (11) het verkeersluwe karakter van de wegenis, enzovoort.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<h2 data-bbox="409 347 1236 395">Artikel 6. Zone voor wonen – 2^{de} fase</h2> <p data-bbox="409 432 1032 459">Categorie van gebiedsaanduiding: woongebied (overdruk)</p>	
<h3 data-bbox="409 496 685 528">6.1. Bestemming</h3> <p data-bbox="409 564 1236 762">De grens van de overdruk aan de westzijde van Brikkerijstraat en ten zuiden van Rodestraat is indicatief. Deze grens kan verschuiven in functie van een concreet ontwerp voor een verkavelings- of groepswoonbouw in dit deel van het plangebied. Bij verschuiving van de grens is de oppervlakte van de zone voor wonen dat in een eerste fase kan worden ontwikkeld echter beperkt tot 5 ha van het bijkomend bestemde woongebied.</p> <p data-bbox="409 804 1236 938">In de zone voor wonen 2^{de} fase mogen vóór 1/1/2017 geen nieuwe woningen worden gebouwd, tenzij meer dan 75% van het woongebied (art. 5) is gerealiseerd. Vanaf dat moment geldt een bestemming woongebied en bijhorende voorschriften van artikel 5 ‘woongebied’.</p> <p data-bbox="409 979 1236 1043">Werken ten behoeve van de sanering en bouwrijp maken van de gronden zijn tot die tijd wel toegestaan.</p> <p data-bbox="409 1085 1236 1251">Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn eveneens voor 31.12.2016 vergunbaar voor zover ze het normaal functioneren van de bestaande en te realiseren omliggende woongebieden, het natuurgebied en park en de latere realisatie van het woongebied niet hypothekeren</p> <ul data-bbox="409 1260 1236 1382" style="list-style-type: none"> – werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de inrichting van een (tijdelijk) park – het vellen van hoogstammige bomen – het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet 	<p data-bbox="1254 564 2085 730">Er kan 5 ha van het in dit RUP bijkomend bestemde woongebied worden ontwikkeld in eerste fase. Deze 5 ha is exclusief het gedeelte van het woongebied (art. 5) dat de bestemming woongebied van het gewestplan vervangt en exclusief het gedeelte dat wordt gerealiseerd als zone voor park (art. 3).</p> <p data-bbox="1254 804 2085 1043">Onder ‘gerealiseerd’ wordt hier verstaan dat de eerste woonontwikkeling in het woongebied (art. 5) volledig is vergund in verkavelings- of stedenbouwkundige vergunningen en deze vergunningen voor minstens 75% zijn gerealiseerd. De stedenbouwkundige voorschriften van art. 5 worden van toepassing van zodra voor het betreffende gebiedsdeel van de zone voor wonen 2^{de} fase effectief een vergunningsaanvraag voor woonontwikkeling wordt aangevraagd.</p> <p data-bbox="1254 1085 2085 1181">Tot die tijd, dus ook na 2017, blijven de in dit art. 6.1 opgesomde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen vergunbaar voor de delen waar nog geen woonontwikkeling is aangevraagd.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>toegankelijk maken van het gebied voor het publiek</p> <ul style="list-style-type: none"> – het verbouwen van een bestaand gebouw of oprichten van een nieuwe constructie, en het gebruik er van, ten behoeve van informatieve of educatieve doeleinden die verband houden met de historie en herontwikkeling van de site; de grondoppervlakte is beperkt tot maximaal 200 m². – het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op dagrecreatie, natuureducatie, recreatief medegebruik of hobbylandbouw met een tijdelijk karakter – het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer – werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden – het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen. <p>Delen van deze zone voor wonen fase 2 kunnen als nog worden ontwikkeld vòòr 1/1/2017 en vòòr meer dan 75% van het woongebied (art. 5) is gerealiseerd, voor zover aan volgende beide voorwaarden is voldaan.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Er worden garanties geboden dat een overeenkomstige oppervlakte binnen de zone voor wonen (art. 5) niet zal worden ontwikkeld op korte termijn. Voor deze niet te ontwikkelen oppervlakte in de zone voor wonen (art. 5) gelden dan de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor wonen fase 2 (art. 6). Voor de dan te ontwikkelen oppervlakte in de zone voor wonen fase 2 worden de voorschriften vervangen door de voorschriften van de zone voor wonen (art. 5). 2. Er worden garanties geboden dat binnen de vóór 1/1/2017 te ontwikkelen zone voor wonen (in zone art. 5 of in het aangegeven te ontwikkelen deel van de zone voor wonen fase 2) minstens één bouwblok is gerealiseerd of zal kunnen worden gerealiseerd in de deelzone 'wonen in 	<p>Bij de aanvraag van een verkavelingsvergunning of van stedenbouwkundige vergunning voor eerste bebouwing die niet in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling valt, moet ten informatieve titel voor de vergunningverlenende overheid worden aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> – welk deel met een overeenkomstige oppervlakte binnen de zone voor wonen (art. 5) niet zal worden ontwikkeld. Indien betreffende gronden geen eigendom zijn van dezelfde eigenaar als waarvoor een vergunning wordt aangevraagd, moet er een akkoord zijn van de eigenaar(s) van de betreffende gronden dat zijn (hun) gedeelte niet zal worden ontwikkeld vóór 2017 of voor 75% van de vóór 2017 ontwikkelbare oppervlakte is gerealiseerd – welk deel van de te ontwikkelen oppervlakte vóór 2017 in de deelzone 'wonen in woningkamers' is of wordt gerealiseerd als een bouwblok dat aan de gestelde voorwaarden qua woningaanbod voldoet. Dit moet

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>woningkamers' met een woningaanbod dat bestaat uit ééngezinswoningen of gestapelde woningen met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een gemeenschappelijke parkeergarage of parkeererf - voorgevels (hoofdtoegang tot de woongebouwen) die zich situeren langs paden of gemeenschappelijke ruimten voor niet-gemotoriseerd verkeer - een gemeenschappelijke buitenruimten in functie van het stimuleren van gemeenschappelijk gebruik en van contact tussen de bewoners. <p>Voor de delen die overeenkomstig deze bepaling worden ontwikkeld, worden de voorschriften van de zone voor wonen (art. 5) onmiddellijk van toepassing. Voor de delen van de zone voor wonen die als compensatie niet worden ontwikkeld, worden de voorschriften van de zone voor wonen fase 2 van toepassing.</p> <p>6.2. Inrichting</p> <p>Bij het ingaan van de woonbestemming gelden de voorschriften van de zone voor wonen (art. 5).</p> <p>De parkeernorm kan desgevallend door middel van een stedenbouwkundige verordening worden bijgesteld.</p> <p>6.3. Beheer</p> <p>De bestemming als woongebied overeenkomstig art. 5 kan niet ingaan zolang het centrale oostwestgerichte fietspad en de centrale oostwestgerichte vinger van de zone voor park, die dit fietspad begeleidt, niet volledig zijn aangelegd.</p>	<p>kaderen in een inrichtingsstudie voor de gehele woonontwikkeling. Indien betreffende gronden geen eigendom zijn van dezelfde eigenaar als waarvoor een vergunning wordt aangevraagd en nog er nog geen dergelijk woonaanbod is gerealiseerd, moet er een akkoord zijn van de eigenaar(s) van de betreffende gronden dat op de betreffende gronden een woonaanbod zal worden gerealiseerd dat aan de gestelde voorwaarden voldoet.</p> <p>Het college van burgemeester en schepenen kan de minimale norm van 1,2 parkings per woonegelegenheid bijstellen door middel van een stedenbouwkundige verordening indien uit de realisatie van de eerste fase een te grote parkeerdruk op het openbaar domein of een overaanbod aan parkeermogelijkheden op privaat domein is gebleken.</p> <p>In principe gaat de bestemming als woongebied (cfr art. 5) in op 1/1/2017 of nadat 75% van de vóór 1/1/2017 te ontwikkelen zone is gerealiseerd. Een bijkomende voorwaarde is echter dat het centrale fietspad en het parkgedeelte dat dit fietspad begeleidt ook moet gerealiseerd zijn vooraleer de (na)bestemming als woongebied (cfr art. 5) ingaat. Deze bepaling geldt</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
	niet voor de delen die overeenkomstig art. 6.1. laatste lid worden ontwikkeld. In dat geval geldt deze bepaling wel voor de delen van de zone voor wonen die ter compensatie als zone voor wonen fase 2 worden aangegeven.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<h2 data-bbox="409 352 1603 400">Artikel 7. Zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein</h2> <p data-bbox="409 432 920 459">Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</p>	
<h3 data-bbox="409 528 680 568">7.1. Bestemming</h3> <p data-bbox="409 600 1236 659">Het bedrijventerrein is bestemd voor niet-milieuhinderende regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul data-bbox="409 667 1236 799" style="list-style-type: none"> – productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen en grondstoffen – productie van energie – onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. <p data-bbox="409 842 1236 901">Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten.</p> <p data-bbox="409 944 826 971">In ondergeschikte orde zijn toegelaten:</p> <ul data-bbox="409 979 1236 1182" style="list-style-type: none"> – parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers – (individuele of) collectieve installaties voor energieopwekking, behoudens grootschalige windturbines – gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein – collectieve voorzieningen voor waterberging en/of bluswater. <p data-bbox="409 1259 1236 1382">Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen zuivere loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 20% van de</p>	<p data-bbox="1254 600 2083 901">Een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf. Het ambitieniveau is hier om niet-milieuhinderende bedrijven te vestigen, die om ruimtelijke redenen niet verweefbaar zijn met de stedelijke of residentiële omgeving. Deze bedrijven mogen geen nefaste invloed hebben op de natuurwaarden in de zone voor natuur. Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. De opslag van grond voor een grondwerker wordt hier niet onder begrepen.</p> <p data-bbox="1254 944 2083 1246">In het gebied zijn individuele kleinschalige windturbines toegelaten, alsook andere individuele of gemeenschappelijke installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie zoals een warmtekrachtcentrale. Grootschalige windturbines of (velden met) zonnepanelen die niet worden ondersteund door een gebouw zijn uitgesloten. Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket, gebouwen waarin verschillende bedrijven hun kantoren voor administratieve diensten groeperen.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn.</p> <p>Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² netto-vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten.</p> <p>De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel als hoofdactiviteit – afvalverwerking met inbegrip van recyclage als hoofdactiviteit – verwerking en bewerking van delfstoffen als hoofdactiviteit – tankstations als hoofd- of nevenactiviteit – autonome kantoren als hoofdactiviteit – kleinhandel als hoofd- of nevenactiviteit – landbouwbedrijven als hoofd- of nevenactiviteit – hotel-, motel- en congresaccommodaties als hoofd- of nevenactiviteit – discotheken als hoofd- of nevenactiviteit – overdekte en geluidsproducerende recreatieve bedrijven als hoofd- of nevenactiviteit. <p>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 Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in het bedrijf) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.</p>	<p>Met kantoren als hoofdactiviteit wordt bedoeld, bedrijven met als hoofdactiviteit privé- of overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan en horend bij andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</p> <p>Aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning worden voor advies voorgelegd aan de gewestelijke dienst die bevoegd is voor de veiligheidsrapportering wanneer het voorwerp van de aanvraag gaat over werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen voor een nieuwe inrichting die valt onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Deze adviesvraag wordt behandeld volgens de bepalingen van artikel 4.7.16 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat de vergunning,</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>7.2. Inrichting</p> <p>De bestemmingszone bestaat uit twee deelzones. Elke deelzone wordt afgezoomd met een groen talud langs de grens in de zone voor natuur (art. 4). Elke deelzone wordt verder opgedeeld door een talud in twee bedrijfskamers. Deze taluds moeten qua vormgeving en groenaanleg het nagestreefde landschapsbeeld dat refereert naar het landschap van de decantatiebekkens van de voormalige suikerfabriek ondersteunen.</p> <p>Minstens aan de zijde van de Nijverheidsstraat wordt een open gracht aangelegd. In een oeverzone van 5m langsheen deze gracht wordt rietvegetatie aangeplant.</p> <p>Per bedrijfskamer kunnen meerdere bedrijven worden ingeplant. De minimale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 5000 m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen – percelen met bedrijfsverzamelgebouwen – een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen – percelen met aaneengesloten gebouwen of gebouwen die architectonisch een geheel vormen maar voor verschillende bedrijven bestemd zijn. 	<p>overeenkomstig artikel 4.3.4. van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, kan worden geweigerd indien uit het advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplicht die gehanteerd worden in de Seveso-regelgeving.</p> <p>Deze bepaling slaat op alle inrichtingen die vallen onder toepassing van de Seveso-wetgeving, zowel hogedrempel- als lagedrempelinrichtingen.</p> <p>De bedrijfskamers worden aan drie zijden gesloten door een talud. De zijde aan de Nijverheidsstraat kan open zijn (zonder talud). Omwille van het landschapsbeeld langs de Nijverheidsstraat en als onderdeel van de nagestreefde identiteit van de voormalige suikerfabrieksite, wordt langs de zijde van de Nijverheidsstraat wel een gracht met rietvegetatie opgelegd. Zolang in de bedrijfskamer geen bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd of bij inschakeling van een bedrijfskamer als waterbekken i.f.v. de waterhuishouding van het bedrijventerrein moeten de taluds niet worden gerealiseerd op voorwaarde dat het betreffende deel van de zone voor bedrijvigheid landschappelijk een eenheid vormt met de zone voor natuur.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>De gebouwen binnen de bedrijfskamer worden waar mogelijk gekoppeld, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid en bedrijfsspecifieke vereisten inzake organisatie van gebouwen en percelen.</p> <p>De bedrijvenkamers ontsluiten naar de Nijverheidsstraat, enkel de meest westelijke bedrijfskamer kan naar de Vaartstraat ontsluiten. Per bedrijfsperceel dat paalt aan de Nijverheidslaan is één ontsluiting van maximaal 8 m of twee van elk max. 4m toegelaten. Enkel ter hoogte van deze ontsluitingen kan de gracht worden overweld en de rietvegetatie langs de oever er van worden doorbroken. Verbreding van de in- en uitrit is mogelijk indien nodig voor draaibewegingen van in- en uitrijdend vrachtverkeer. De maximale breedte van de verharding per inrit ter hoogte van de rooilijn (incl. 'vleugels' voor draaibeweging van vrachtwagens) is 12 m.</p> <p>De parkeerbehoefte moet volledig opgevangen worden binnen het bedrijventerrein, hetzij op individuele bedrijfspercelen, hetzij op gemeenschappelijke parkings. Overeenkomstig het STOP-principe moeten voldoende fietsstallingen worden voorzien, aansluitend bij de toegang(en) tot het bedrijf voor personeel.</p> <p>De bedrijfspercelen kunnen voor 100% verhard en bebouwd worden, met uitzondering van de taluds, een strook van 5m langsheen de taluds en de gracht met oeverstrook .</p> <p>Het gemeenschappelijk waterbufferbekken wordt ingericht in overeenstemming met het landschapsbeeld van de zone voor natuur.</p> <p>De dakvorm is verplicht plat. De maximale bouwhoogte bedraagt 14m. Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor bijzondere constructies eigen aan de</p>	<p>Bedrijfsspecifieke vereisten kunnen bijvoorbeeld de scheiding van aanlevering van grondstoffen en afvoer van goederen betreffen, waardoor toegangen tot het bedrijf op meerdere plaatsen en de nodige circulatieruimte op het terrein nodig zijn.</p> <p>Het college van burgemeester en schepenen kan door middel van een stedenbouwkundige verordening of voorwaarde bij de vergunningsverlening een norm vastleggen om een parkeerdruk op het openbaar domein of een overaanbod aan parkeermogelijkheden op privaat domein te voorkomen, rekening houdend met de aard en omvang van de aangevraagde bedrijvigheid.</p> <p>Kantoren, showrooms, personeelsruimten, een eventuele bedrijfswoning enzovoort worden bij voorkeur op de verdieping georganiseerd in functie van</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>bedrijfsvoering voor zover deze beperkt zijn.</p> <p>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, in het bijzonderheid die delen die zichtbaar zijn vanuit de zone voor wonen en het natuurgebied en zichtbaar zijn van op de openbare weg.</p> <p>Stapelingen in de open lucht zijn enkel toegelaten voor zover de stapeling niet hoger is dan de taluds.</p> <p>7.3. Beheer</p> <p>Het bedrijventerrein kan maar worden gerealiseerd nadat bewarende maatregelen zijn genomen om verdere verdroging van de bekkens in de zone voor natuur (art. 4) tegen te gaan,</p>	<p>de zichten op het achterliggende landschap van natuurlijke taluds en de (minder louter functionele) architecturale representatie naar dit achterliggende gebied.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<h2 data-bbox="138 368 797 416">Artikel 8. Zone voor wegenis</h2> <p data-bbox="138 448 757 475">Categorie van gebiedsaanduiding: overdruk (symbolisch)</p>	
<p data-bbox="138 547 418 584">8.1. Bestemming</p> <p data-bbox="138 616 969 676">Dit gebied is bestemd voor de bestaande en aan te leggen ontsluitingswegen en aanhorigheden.</p> <p data-bbox="138 719 969 780">In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die wegen en aanhorigheden.</p> <p data-bbox="138 823 969 954">Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p data-bbox="138 1094 365 1131">8.2. Inrichting</p> <p data-bbox="138 1163 969 1224">De dimensionering en inrichting van de wegen wordt afgestemd op hun functie.</p> <p data-bbox="138 1267 501 1303">8.2.1. Wijkverzamelwegen</p> <p data-bbox="138 1319 969 1380">De wegenis in en aan de zones voor wonen zijn lokale wijkverzamelwegen die het louter plaatselijk verkeer verzamelen naar het bestaande wegennet.</p>	<p data-bbox="987 616 1816 746">Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen.</p> <p data-bbox="987 823 1816 1059">Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot milieuvriendelijke oplossingen voor ruimtelijke ingrepen.</p> <p data-bbox="987 1319 1816 1380">De indicatieve aanduiding sluit niet uit dat nog bijkomende wegenis wordt gerealiseerd binnen de zone voor wonen (art. 5) en zone voor regionaal</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>Ze worden overeenkomstig het STOP-principe ingericht waarbij een menging van verkeerssoorten voorop wordt gesteld. De locatie van de ontsluitingswegen worden indicatief op het verordenend grafisch plan aangegeven. Deze locatie is niet bindend, in zoverre dat de ontsluitingswegen binnen de onderliggende bestemmingszone worden gesitueerd, geen bijkomende kruisingen met het centrale oostwestgerichte fietspad worden gecreëerd en wordt aangesloten op het bestaande wegennet ter hoogte van de aanduidingen op het grafisch plan. De delen van de rooilijn die niet worden ingericht als weg worden ofwel als groene groenzone ingericht met extensief beheerd gras- of hooiland of rietkragen in overeenstemming met het landschapsbeeld van de zone voor park en zone voor natuur.</p> <p>8.2.2. Verplichte garageweg</p> <p>Minstens ter hoogte van de op plan aangeduide zone wordt een garageweg gerealiseerd aansluitend op de achterkanten van de bestaande percelen aan Rodestraat. Deze weg moet dienstig zijn voor plaatselijk autoverkeer van en naar de aanpalende percelen. Het betreft een lokale achterontsluiting van de bestaande percelen die eventueel ook dienst kan doen als ontsluiting van te realiseren bouwblokken en/of (gemeenschappelijke) garage- en autostalplaatsen in de onderliggende zone voor wonen in het plangebied.</p> <p>8.2.3. Achterontsluiting</p> <p>Minstens ter hoogte van de op plan aangeduide zone kan een achterontsluiting worden gerealiseerd voor de aanliggende percelen langs Zuidburgweg. Deze achterontsluiting moet minstens dienstig zijn voor voetgangers en fietsers (bijvoorbeeld als een zgn. kruiwagenpad). Deze achterontsluiting kan worden aangelegd als garageweg dienstig voor</p>	<p>bedrijventerrein (art. 7).</p> <p>STOP-principe staat voor prioriteit aan Stappers, Trappers, Openbaar vervoer. Pas daarna komt Privaat (auto-)vervoer. Het principe moet voor een vlotte, veilige verkeerscirculatie zorgen. Voorrang voor Voet- en fietsverkeer en het gebruik van het openbaar vervoer wordt bewerkstelligd door onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"> – inrichting waarbij het gemotoriseerd verkeer ondergeschikt is aan de voetgangers en fietsers; binnen deze principes kan het verkeer gemengd worden in de wegzate – inrichting die toelaat dat deze wegen door openbaar vervoer kunnen worden gebruikt. <p>De indicatieve aanduiding sluit niet uit dat nog bijkomende garagewegen worden gerealiseerd binnen de zone voor wonen (art. 5).</p> <p>De indicatieve aanduiding sluit niet uit dat andere of bijkomende achterontsluitingen worden gerealiseerd binnen de zone voor wonen (art. 5). Indien elders in de zone voor wonen gemeenschappelijke parkeermogelijkheden voor de bewoners van de percelen langs Zuidburgweg worden voorzien, is een zogenaamd kruiwagenpad voor</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>plaatselijk autoverkeer van en naar de aanpalende percelen indien ontsluiting van individuele autostelplaatsen op de aanliggende percelen wenselijk is. De ontsluiting kan eventueel ook dienst kan doen als ontsluiting van te realiseren bouwblokken en/of (gemeenschappelijke) garage- en autostalplaatsen in de onderliggende zone voor wonen in het plangebied.</p>	<p>voetgangers en fietsers mogelijks voldoende om, indien gewenst, de bestaande percelen met gesloten bebouwing langs achter toegankelijk te maken.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<h2 data-bbox="409 371 1088 416">Artikel 9. Zone voor waterloop</h2> <p data-bbox="409 451 1021 480">Categorie van gebiedsaanduiding: overdruk (symbolisch)</p>	
<h3 data-bbox="409 549 680 587">9.1. Bestemming</h3> <p data-bbox="409 619 1236 715">Deze indicatieve aanduiding is bestemd voor het behoud, het aanpassen en verleggen van de bestaande waterloop met zijn bijhorende bouw- en opstakelvrije stroken.</p>	<p data-bbox="1254 619 2085 786">Indien geopteerd wordt om deze waterloop te verleggen dan mag niet aan de waterbergingsfunctie van deze waterloop voorbij worden gegaan. Waar dit noodzakelijk blijkt kan het profiel van de waterloop worden aangepast om het waterbergend vermogen te verhogen en/of de waterloop in te schakelen in de waterhuishouding van het plangebied.</p> <p data-bbox="1254 826 2085 1026">Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van waterlopen bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot milieuvriendelijke oplossingen voor ruimtelijke ingrepen.</p>

9.2. Inrichting

De waterloop mag worden verlegd binnen de zone voor natuur en de zone voor regionaal bedrijventerrein om een optimale inrichting van het gebied te bekomen. Dit moet kaderen in een natuurinrichtingsplan.

De waterloop moet als open waterloop met een natuurtechnisch profiel behouden blijven/worden aangelegd.

Bij het verleggen van de waterloop dient voldoende rekening gehouden te worden met de waterhuishouding van het gebied. Bij de herinrichting kan hiervoor aan de waterloop een ander profiel worden toegekend.

De waterloop dient aan beide zijden voorzien te worden van een bouw- en opstalvrije strook van minimaal 5 m breed ten opzichte van de kruin van de oever van de waterloop.