

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|---|---|
| <p>0.1. ALGEMENE BEPALINGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorafgaand aan de inrichting van het plangebied dient een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te gebeuren. Op deze wijze kan worden uitgemaakt of er archeologische sporen aanwezig zijn en kan hun belang worden bepaald. Zo kan worden uitgemaakt of deze sporen een archeologische opgraving rechtvaardigen. Indien een archeologische opgraving noodzakelijk is, dient daar in overleg met de cel archeologie van het agentschap Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed Vlaanderen, voldoende tijd voor te worden vrijgemaakt. - De grafische plannen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht. - De toelichting bij de voorschriften in de rechterkolom dienen als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden samen met de stedenbouwkundige voorschriften. Deze bepalingen zijn echter niet verordenend. Er kan mits voldoende motivatie, van afgeweken worden. - Het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende strook. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen aangetoond kunnen worden door een omstandige verklarende verantwoordingsnota. | |
| ZONE 1: LOKAAL BEDRIJVENTERREIN | |
| <p>1. BESTEMMING</p> <p>Als hoofdbestemming worden in deze zone bedrijvigheden toegelaten zoals: fabricage, ateliers, kmo, opslag, groothandel, autoherstelplaats</p> | <p><i>Naast nieuwe lokale bedrijvigheid, moet binnen deze zone ook ruimte zijn voor de herlocalisatie van kleinschalige bedrijven uit de gemeenten Koksijde, De Panne, Veurne</i></p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|--|---|
| <p>Als nevenbestemming worden volgende activiteiten toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bedrijfswoongelegenheden, te beperken tot één per bedrijf, met een maximum vloeroppervlakte van 200 m² en te integreren in de bedrijfsgebouwen - maatschappelijk steunpunt i.f.v. kinderopvang is mogelijk (kan perceeloverschrijdend zijn), op voorwaarde dat het binnen de bedrijfsgebouwen is geïntegreerd - de bestaande woning kan omgevormd worden tot bedrijfswoning of bedrijfsrestaurant. - in bijkomende orde is er een beperkte verkoopsruimte, voorzover die bedrijfsgerelateerd is, toegelaten met een maximale grondoppervlakte van 15 % ten opzichte van de totale vloeroppervlakte met een absoluut maximum van 500 m² grondoppervlakte. - Bedrijfsverzamelgebouw <p>Uitgesloten bestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - exclusieve kantoorcomplexen - vormen van commercieelgerichte recreatie - autonome publiekgerichte restaurants - loutere kleinhandel - benzinestations | |
| <p>2. INRICHTINGSASPECTEN INZAKE BEDRIJVENTERREINBEHEER</p> <p>De kavelgrootte wordt beperkt tot max 5.000m²; op een totale oppervlakte van 5 ha dienen minimaal 20 bedrijven gerealiseerd te worden.</p> <p>De ontwikkeling van de activiteitenkavels zal geënt worden t.a.v. een interne ontsluitingsweg. Het bedrijventerrein mag enkel toegang krijgen tot de N35 ter hoogte van het kruispunt Pannestraat/Koksijdestraat; andere toegangen tot de N35 kunnen niet toegelaten worden. De uitrusting van deze zone kan in zijn totaliteit worden gerealiseerd.</p> <p>Bij elke aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning dient een inrichtingsplan van het volledige perceel toegevoegd; daarbij wordt ook een duidelijke fasering</p> | <p><i>Teneinde een globale en kwalitatieve toetsing van de vermelde principes maximaal te kunnen realiseren zal er bij de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning steeds een inrichtingsplan van het volledige perceel toegevoegd worden.</i></p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|--|--|
| <p>aangegeven. Bij de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning dienen ook de hierna omschreven inrichtingsprincipes die een zuinig ruimtegebruik vooropstellen worden toegepast.</p> <p>→ Zuinig ruimtegebruik gericht op gebouwen</p> <p>Toegelaten bouwhoogte:, vertrekkende van de westelijke zonegrens (zijde Slabbelinckgeleed):</p> <ul style="list-style-type: none"> - in de aansluitende strook van 12m wordt de bouwhoogte (eveneens nokhoogte) beperkt tot 5m; - vanaf de 12^om t.a.v. de westelijke zonegrens wordt een bouwhoogte (eveneens nokhoogte) toegelaten tot maximaal 16m; <p>Toegelaten bouwhoogte, vertrekkende van de zuidelijke zonegrens (zijde spoorweg):</p> <ul style="list-style-type: none"> - in de oostelijke strook van 15m wordt de bouwhoogte (eveneens nokhoogte) beperkt tot 8m; - vanaf de 15^om t.a.v. de oostelijke zonegrens kan de bouwhoogte dan toenemen onder een hoek van 45^o tot de maximale toegelaten bouwhoogte (eveneens nokhoogte) van 16m. <p>Ondergrondse bouwconstructies dienen maximaal toegepast; deze kunnen perceeloverschrijdend worden toegepast;</p> <p>De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de bedrijvenkavelgrenzen; minimaal 50% van het bebouwbare gedeelte dient bebouwd te worden.</p> <p>Eveneens is koppelbouw aan de achterzijde en laterale koppelbouw aan één zijde toegestaan; de toegestane koppelbouw aan de achterzijde of aan één laterale zijde kan steeds gebeuren tot een maximale bouwhoogte, zoals deze is voorzien op de aangrenzende delen van het buurperceel; koppelbouw kan niet leiden tot het samenvoegen van meerdere percelen tot één (groot) regionaal bedrijf.</p> | <p><i>Volgende zaken moeten daarbij worden toegevoegd:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>een eigenlijke fasering qua uitrusting wordt niet vooropgesteld; wel is het wenselijk dat de uitgifte van de bedrijvenkavels fasegewijs zou worden georganiseerd</i> - <i>een beschrijving van de inrichtingsprincipes die in functie van een zuinig ruimtegebruik worden toegepast: meerdere bouwlagen, ondergrondse constructies, koppelbouw.</i> <p><i>Een andere toepassing van zuinig ruimtegebruik die wordt voorgesteld is koppelbouw; in principe kan niet hoger gebouwd worden dan de bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd. Er kan in geen enkel geval worden afgeweken van de hierboven aangegeven bouwhoogte (maximaal 16 m).</i></p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|---|---|
| <p>Voor genoemde mogelijkheden van koppelbouw zullen steeds het voorwerp dienen te zijn van een door de brandweer uitgebracht advies; i.f.v. maximale brandveiligheid dient daarom steeds aan één zijde de laterale bouwvrije afstand minimaal 5 m te bedragen teneinde een brandweertoeegangsweg te kunnen realiseren; deze bouwvrije afstand kan breder worden vastgelegd indien een brandweertoeegangsweg doodloopt en dit om voldoende keerruimte te kunnen creëren voor brandweerwagens.</p> <p>De bedrijfswoning of kantoorruimte dient bij voorkeur meerlagig te worden uitgevoerd.</p> <p>→ Zuinig ruimtegebruik gericht op niet-bebouwde gedeelten</p> <p>Zowel de inrichting van parkeeraccommodatie als de aanleg van op- en afritten kan in gemeenschapsverband georganiseerd te worden en kan perceeloverschrijdend gebeuren. Dit houdt in dat dit aspect betrekking moet hebben op meerdere bedrijvenkavels en dit met een minimum van twee bedrijvenkavels; eveneens is bovendaks parkeren, al of niet perceeloverschrijdend toegelaten;</p> <p>Voldoende segmenten aan verhardingen (zowel interne wegen als open parkeeroppervlakten) moeten waterdoorlatend zijn, tenzij het vanuit het oogpunt van de bedrijfsvoering anders gewenst is.</p> <p>Regen- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.</p> <p>Het regenwater dient plaatselijk afgeleid, deels in individuele waterputten, deels in bufferbekkens; deze aangelegenheid dient perceel- en zoneoverschrijdend (in concreto in de aanleunende zone 3 "bufferzone") te worden aangelegd; enkel mits motivatie op het vlak van bedrijfsvoering mag van dit principe afgeweken worden.</p> <p>Per bedrijvenkavel dient er minimaal 10% van de totale grondoppervlakte (in samenhang te zien met de aanleg van zone 3 "bufferzone") te worden gereserveerd voor groenvoorzieningen.</p> | <p><i>Er dient ook een fiat van de brandweer bij de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning te worden toegevoegd.</i></p> <p><i>Het spreekt van zelf dat de brandweernormen hierbij centraal dienen te staan (momenteel steunt men zich daarbij op de zogenaamde bijlage 6, ontwerp van basisnormen voor industriële gebouwen en ARAB; daarin wordt gesteld dat een brandweertoeegangsweg dient aangelegd met een minimale vrije breedte van 4m (ingeval de brandweertoeegangsweg doodloopt dient deze een minimale breedte te hebben van 8m en dient een keerpunt georganiseerd met een minimale draaistraal van 11m aan de binnenkant en 15m aan de buitenkant).</i></p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|---|---|
| <p>Teneinde een globale toetsing van hoger vermelde principes toe te laten wordt er bij de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning een lay-out plan toegevoegd met de voorstelling van ontworpen groenvoorzieningen.</p> <p>Het stapelen van opslag van goederen in open lucht en het parkeren van vrachtwagens wordt slechts toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - deze opslag/parking dient te gebeuren in deze deelzone of deelzones van het perceel die het minst in het zicht zijn t.o.v. de openbare weg; - deze opslag/parking dient steeds met buffergroen te worden afgeschermd. <p>De nog niet aangesneden reservedelen van bedrijfspercelen dienen eveneens een onderdeel te vormen van het groenaanlegconcept.</p> <p>→ Duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit</p> <p>De toegepaste architectuur dient de beeldkwaliteit van het gebied te verhogen; dit kan gebeuren hetzij op basis van een harmonische benadering t.a.v. de omgeving, hetzij op basis van een benadering op grond van een positief contrast..</p> <p>De vorm van de dakopvatting is vrij.</p> <p>Publiciteit wordt beperkt opgevat en dient maximaal geïntegreerd te zijn in de globale architectuur van de constructies; dit aspect maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>De verlichtingsaccommodatie die wordt voorzien in onderhavige niet bebouwde ruimten dient dermate opgevat dat lichthinder wordt vermeden.</p> | <p><i>Het tegengaan van alle mogelijke lichthinder dient een van de aandachtspunten te zijn bij het inrichten van de niet-bebouwde deelzones binnen het nieuwe bedrijfsterrein.</i></p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|--|--|
| ZONE 2: Voortuinstrook | |
| <p>1. BESTEMMING</p> <p>Deze zone is bestemd als overgangszone tussen de N35 en de bedrijfsgebouwen.</p> | |
| <p>2. INRICHTING</p> <p>In deze zone mag de verharde oppervlakte niet meer bedragen dan 70% van de betrokken zone.</p> <p>In het gedeelte van 30% van niet verharde oppervlakte dient een beplantingsareaal te worden voorzien, dermate dat er t.o.v. de openbare weg een groene omkadering wordt tot stand gebracht, zonder dat deze het zicht op de bedrijfsconstructies hoeft af te schermen.</p> <p>De bufferbekkens die in functie van waterbeheersing en/of van het beschikken over bluswatercapaciteit in de naburige bedrijvenkavels worden aangelegd, kunnen geheel of gedeeltelijk, of deels aansluitend in onderhavige zones, worden voorzien.</p> <p>In deze zone kunnen steeds delen van de aangrenzende bovenlokale wegeninfrastructuur (N35) worden uitgevoerd; eveneens kunnen er nutsleidingen en algemene nutsaccommodaties (zoals elektrische cabines) in worden voorzien. Ook de aanleg van ventwegen en fietspaden in deze zone is mogelijk.</p> <p>De verlichtingsaccommodatie die wordt voorzien in deze zone dient dermate opgevat dat lichthinder wordt vermeden.</p> | |
| <p>3. BEHEER</p> <p>De voortuinstrook wordt aangelegd en beheerd door de ontwikkelaar van het bedrijventerrein. De aanleg ervan moet gebeuren voor de verkoop van de bedrijfsgronden.</p> | <p><i>De controle op de uitvoering van de groenaanleg wordt geregeld door de gemeente.</i></p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|---|---|
| ZONE 3: Bufferstrook | |
| <p>1. BESTEMMING</p> <p>Dit zijn zones bestemd als overgangsgebied tussen gebieden die door hun bestemming niet te verenigen zijn.</p> | <p><i>In casu agrarisch gebied en lokaal bedrijventerrein</i></p> |
| <p>2 INRICHTING</p> <p>In deze zones geldt een absoluut bouwverbod. Zij moeten beplant worden met streekeigen groen, met een menging van laag- en hoogstammige bomen, uitgezonderd die zones waarop een erfdienstbaarheid rust</p> <p>De erfdienstbaarheidszone langsheen het Slabbelinckgeleed wordt ingericht als een 'grazige strook' zodat de toegang tot de waterloop o.m. voor personen en materieel bij uitvoering van werken altijd verzekerd is.</p> <p>De beplanting moet gemengd bladhoudend en bladverliezend zijn en dient het karakter van het omliggend landschap te respecteren. Het groenscherm moet als totaliteit ondoorzichtig zijn. Zijn uitdrukkelijk verboden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - opslagplaatsen van materialen, waren, en schroot; - inrichting van parkeergelegenheid; - elke vorm van publiciteit of mededeling. <p>De bufferbekkens die in functie van waterbeheersing en/of van het beschikken over bluswatercapaciteit in de naburige bedrijvenkavels worden aangelegd kunnen geheel of gedeeltelijk, of deels aansluitend in onderhavige zones, worden voorzien. Zij mogen wel het bufferend karakter van de bufferstrook niet hypothekeren.</p> | <p><i>Deze erfdienstbaarheid omvat in principe een strook van 5 meter langsheen Slabbelinckgeleed en de strook die valt onder de vigerende wetgeving voor gebieden langsheen een spoorlijn (wet 25/07/1891 gewijzigd door de wet van 21/03/1991).</i></p> |
| <p>3. BEHEER</p> <p>De bufferzone wordt aangelegd en beheerd door de ontwikkelaar van het bedrijventerrein. De buffer moet aangelegd worden voor de verkoop van de bedrijfsgronden.</p> | <p><i>De controle op de uitvoering van de groenaanleg wordt geregeld door de gemeente.</i></p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|--|--|
| ZONE 4: Zone voor wegenis en waterloop | |
| <p>1. BESTEMMING</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>Deze zone is bestemd voor wegenis in functie van de ontsluiting van het lokale bedrijventerrein enerzijds en het Slabbelinckgeleed anderzijds.</p> <p>Binnen deze zone dient ook een buffer gerealiseerd te worden t.o.v. het aanpalende agrarisch gebied.</p> | |
| <p>2. INRICHTING</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>Het betreft openbaar domein in functie van gemotoriseerd verkeer (inclusief openbaar vervoer), fietsers en voetgangers. Zijn eveneens toegelaten: alle voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer, ondergrondse leidingen, straatmeubilair, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen.</p> <p>Binnen deze zone dient een buffer gerealiseerd te worden ten opzichte van het aanpalende agrarisch gebied. Deze strook van moet beplant worden met streekeigen groen, met een menging van laag- en hoogstammige bomen, uitgezonderd de zones binnen die strook waarop een erf dienstbaarheid rust (strook van 5 meter langsheen te verleggen Slabbelinckgeleed). Die erf dienstbaarheidszone wordt ingericht als een 'grazige strook' zodat de toegang tot de waterloop o.m. voor personen en materieel bij uitvoering van werken altijd verzekerd is.</p> <p>De loop van de waterloop kan gewijzigd worden binnen deze zone.</p> | <p><i>Binnen deze zone kan de geplande rotonde ter ontsluiting van zowel lokaal als regionaal bedrijventerrein gerealiseerd worden.</i></p> <p><i>Het rechte trekken van het Slabbelinckgeleed binnen deze zone is noodzakelijk in functie van die rotonde</i></p> |

SumColofon

| | | |
|--------------------|---|---|
| DATUM | OPGESTELD TE GENT, OKTOBER 2008 | |
| PROJECTLEIDER | PATRICK MAES, GEOGRAAF – RUIMTELIJK PLANNER, VENNOOT | |
| PROJECTMEDEWERKERS | SIMON VERLEDENS, ARCHITECT – STEDENBOUWKUNDIGE PHILIP MARCHAND, GRAFICUS | |
| SUMCONTACT | COUPURE RECHTS 164B B-9000 GENT T: +32 09 225 54 88 F: +32 09 223 98 93 GENT@SUM.BE | WATERLOOLAAN 90 B-1000 BRUSSEL T: +32 2 512 70 11 F: +32 2 512 31 90 BRUSSEL@SUM.BE |