

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Afbakening Regionaalstedelijk Gebied

Brugge - herneming

Bijlage II: Verordenende stedenbouwkundige
voorschriften

8. Sint-Elooi



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bedrijvigheid

Artikel 1. Gemengd bedrijventerrein Sint Eloi

1.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- opslag en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel.

Het terrein wordt ingericht en ontsloten in functie van grootschalige bedrijfsactiviteiten.

Bedrijfsactiviteiten met een beperkte omvang of een beperkte ruimtelijke impact zijn toegelaten.

Productie van hernieuwbare energie, energierecuperatie of warmtekrachtkoppeling is toegelaten.

Windturbines zijn enkel toegelaten indien hierdoor geen negatieve impact op het landschap wordt veroorzaakt.

Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in het bedrijf) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.

1.2 De bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel;
- agrarische productie;
- autonome kantooractiviteit;
- afvalverwerking, met inbegrip van recyclage;
- verwerking en bewerking van delfstoffen.

1.3 Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming, zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- het optimale gebruik van de percelen, rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;
- het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers (inclusief fietsstallingen) ;
- het afschermen van laad- en losruimten en relevante installaties in de richting van de omwonenden.

Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen die inherent zijn aan het functioneren van het bedrijventerrein, zijn toegelaten.

1.4. Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn.

1.5. Een inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, is toegelaten. Als het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

1.6 Tussen de bedrijven en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's.

De buffer wordt dicht beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen om de bedrijfsactiviteiten te bufferen ten opzichte van de aanliggende functies.

Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin zijn inbegrepen: de aanleg en het onderhoud van toegangswegen, aanleg van kruisende langzaamverkeersverbindingen, de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding als dat om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, of waterbeheersingswerken.

Installaties voor de opwekking van hernieuwbare energie of energierecuperatie of warmtekrachtkoppeling zijn toegelaten.

1.7 De parkeervraag dient te worden afgewikkeld binnen de afbakening van het bedrijventerrein. Deze parkeervraag dient gegroepeerd en/of meerlagig worden afgewikkeld op niveau van het bedrijventerrein.

1.8 Bij nieuwbouw en herbouw moeten maatregelen worden genomen om infiltratie van hemelwater in de bodem te garanderen, in functie van een voldoende diepe grondwatertafel.

1.9 Elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied met aandacht voor kwalitatieve architecturale vormgeving en landschappelijke integratie van het bedrijventerrein;
- het beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems.
- het groeperen en organiseren van parkeermogelijkheden zonder afwenteling op het openbaar domein.

1.10 Vergunningen voor nieuwe bedrijfsgebouwen of voor inrichtingswerken van het bedrijventerrein worden enkel verleend indien auto-ontradende en openbaar vervoersstimulerende maatregelen worden genomen die de mobiliteitsimpact beperken zoals bedrijfsvervoersplannen en indien de nodige maatregelen in functie van het sturen van het verkeer van het bedrijventerrein naar het hogere wegennet in het aanvraagdossier zijn opgenomen.

1.11 In het gebied zijn eveneens toegelaten, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets en voor zover de technieken van de natuur-technische milieubouw gehanteerd worden.

De volgende lozings- en bufferingsvoorwaarden dienen te worden gevolgd:

410 m³/ha en 10l/s.ha.

1.12 In functie van de afwatering, structuurkwaliteit en de ecologische kwaliteit moet de Lepemolenbeek open gehouden met een bufferoeverzone erlangs.

Het ondergronds brengen of dempen van de bestaande waterloop is niet toegelaten.

Alle handelingen, met inbegrip van het verplaatsen of aanpassen van bestaande waterwegen zijn toegelaten voor zover rekening wordt gehouden met:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, met inbegrip van de oevers, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen;

voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

1.13. Bij vergunningsaanvragen voor nieuwe bedrijfsgebouwen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie zal ten minste aantonen hoe het afwikkelen van de parkeervraag gebeurt op het terrein van het bedrijventerrein (gegroepeerd of gelaagd), op welke manier de landschappelijke vormgeving en de kwalitatieve architecturale vormgeving van het bedrijventerrein tot stand komt, hoe wordt voldaan aan de mildering van het geluid en de visuele impact, hoe de ontsluiting gebeurt voor gemotoriseerd en zacht verkeer, hoe wordt omgegaan met de opgelegde lozings- en bufferingsvoorwaarden, op welke manier de Lepemolenbeek in het bedrijventerrein wordt ingepast en hoe de bodemverstoring wordt beperkt. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



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

Artikel 1.14 Aanduiding gronddam

Tussen het bedrijventerrein en de nabijgelegen woningen dient de buffer (artikel 1.6) als een gronddam te worden voorzien.

De gronddam dient te worden uitgevoerd met een breedte van 25m en een hoogte van 6m.

De gronddam moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's.

De gronddam dient te worden beplant met streekeigen soorten.

De gronddam mag worden onderbroken in functie van de ontsluiting van het bedrijf gelegen Krakkeweg 4 en omwille van het kruisen met een langzaamverkeersverbinding.

Indien omwille van technische voorwaarden volgend uit de watertoets de aanleg van een gronddam niet mogelijk blijkt, is het nemen van andere geluidswerende en visueel afschermende maatregelen toegelaten.

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



Overdruk - symbolisch

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

Artikel 1.15 Ontsluiting

Het bedrijventerrein dient te worden ontsloten via de N32 Torhoutsesteenweg. Hiertoe mag een nieuwe aansluiting op de weg worden voorzien. Deze nieuwe aansluiting mag gerealiseerd worden ter hoogte van het kruispunt met de Remi Claeysstraat.