

Ruimte - Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bedrijventerrein Sint-Elooi – Voorlopige vaststelling - beslissing

De gemeenteraad beslist op basis van het volgende:

Wettelijk kader

- artikel 2 van het Decreet over het Lokaal Bestuur
- artikelen 2.3.2., § 2, eerste lid en 2.3.1., eerste lid Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)
- besluit van de Vlaamse Regering houdende definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge – herneming” van 27 oktober 2017, BS 20 november 2017 (hierna GRUP) en het daarbij horende plan-MER ‘Actualisatie plan-MER herneming regionaalstedelijk gebied Brugge’ (hierna: “plan-MER”);
- artikel 4.2.3 §§ 3bis-3quater en artikel 4.2.11 Decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)

Aanleiding en motivering

- het Besluit van de Vlaamse Regering houdende definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge – herneming” van 27 oktober 2017, BS 20 november 2017 (hierna: “GRUP”) en het daarbij horende plan-MER “Actualisatie plan-MER herneming regionaalstedelijk gebied Brugge” (hierna: “plan-MER”), in het bijzonder het deelgebied Sint-Elooi
- de nabijheid van woningen in het deelgebied Sint-Elooi van dit Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan en de wenselijkheid om nadere stedenbouwkundige voorschriften vast te stellen ter bevordering van een kwalitatieve leef- en woonomgeving

Procedure

- voorstel van het college van burgemeester en schepenen d.d. 19 juni 2018

Adviezen

INTERN

- eigen dienst: gunstig
- dienst milieu: gunstig
- dienst openbare werken: gunstig

Dossierstukken

- zoneringsplan met visuele voorstelling ruimtelijke vertaling voorschriften verordening
- ontwerptekst gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bedrijventerrein Sint-Elooi

Besluit

Artikel 1.- Het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bedrijventerrein Sint-Elooi, zoals opgemaakt door het college van burgemeester en schepenen en waarvan de tekst wordt toegevoegd als bijlage bij dit besluit, wordt voorlopig vastgesteld.

Artikel 2.- Het college van burgemeester en schepenen wordt ermee belast om overeenkomstig artikel 4.2.3, § 3bis-3quater DABM een ontheffing van de verplichtingen inzake milieueffectrapportage voorzien in de artikel 4.2.5 tot en met 4.2.10 DABM aan te vragen.

Artikel 3.- Het college van burgemeester en schepenen wordt ermee belast om, na het bekomen van de ontheffing:

- het advies in te winnen over het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bedrijventerrein Sint-Elooi van het Departement Omgeving, van de Deputatie, van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening;
- het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bedrijventerrein Sint-Elooi, samen met het plan-MER horende bij het GRUP te onderwerpen aan een openbaar onderzoek van 60 dagen overeenkomstig artikel 2.3.2., § 2 VCRO en artikel 4.2.11 DABM en het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2017 houdende regeling van het openbaar onderzoek over stedenbouwkundige verordeningen;
- op het ogenblik dat het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bedrijventerrein Sint-Elooi, en het plan-MER horende bij het GRUP in openbaar onderzoek worden gebracht, voormelde documenten ook te bezorgen aan de in het kader van het plan-MER reeds geraadpleegde instanties;
- de opmerkingen, de adviezen en het plan-MER te bezorgen aan de dienst MER.

NAMENS DE GEMEENTERAAD

S.Vermeire
algemeen directeur

B.Himpens
voorzitter

VOOR EENSLUIDEND VERKLAARD AFSCHRIFT

S.Vermeire
algemeen directeur

i.o.voorzitter
A.Vermeulen
burgemeester

Uittreksel uit de notulen van
de gemeenteraadszitting van 28 juni 2018
details van de aanwezigheden en stemming
op www.zedelgem.be/gemeenteraad

 Zedelgem

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bedrijventerrein Sint-Elooi Vastgesteld in collegezitting van 19 juni 2018

“Artikel 1 – Toepassingsgebied.

Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing in de gehele zone die door het verordenend grafisch plan bij het deelgebied 8 “Sint-Elooi” van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge – herneming” van 27 oktober 2017 (hierna: “GRUP”), werd bestemd als gemengd bedrijventerrein Sint-Elooi.

Deze stedenbouwkundige verordening is ook van toepassing op het kruispunt van de Torhoutsesteenweg N32 met de Remi Claeyssstraat.

Artikel 2 – Gemotoriseerd verkeer.

Het bedrijventerrein kan slechts via 1 punt aangetakt worden op de N32 Torhoutsesteenweg. Deze aantakking moet gebeuren t.h.v. de kruising van de N32 met de Remi Claeyssstraat, middels een rotonde.

Rechtstreekse ontsluiting van individuele percelen of bedrijven op de N32 is verboden.


Er wordt een hoofdtoegangsweg voorzien vanaf de aantakking op de N32 tot aan de oostelijke bufferzone die is opgelegd door het GRUP (hierna: “hoofdtoegangsweg”). Deze hoofdtoegangsweg heeft twee rijvakken, van elkaar gescheiden met een gesloten middenberm. De hoofdtoegangsweg eindigt (ter hoogte van de grens met de voornoemde oostelijke bufferzone) in een rotonde als keerpunt. De hoofdtoegangsweg heeft een totale breedte van minimaal 23 meter. Enkel de noordelijk van de hoofdtoegangsweg gelegen percelen kunnen rechtstreeks op deze hoofdtoegangsweg ontsluiten. De zuidelijk van de hoofdtoegangsweg gelegen percelen takken op deze zuidelijke toegangsweg aan via de overige interne wegenis, die enkel via de oostelijke rotonde aan de hoofdtoegangsweg mag aantakken.

De interne wegenis wordt zo ontworpen dat alle bedrijven rechtstreeks kunnen ontsluiten op de interne wegenis of, voor zover toegelaten door het vorige lid, de hoofdtoegangsweg.

Tussen de oostelijke rotonde en de noordelijke plangrens ter hoogte van de Collevijnstraat wordt een tracé gevrijwaard met een breedte van 12,5 meter voor het voorzien van een omleidingsweg voor doorgaand verkeer (hierna: “tracé voor de omleidingsweg”, op het bijhorende zoneringsplan aangeduid als ).

Het landbouwbedrijf aan de Krakkeweg 4, gelegen net ten zuiden van het plangebied, wordt ontsloten via de interne wegenis van de bedrijvenzone. De kortste verbinding loopt in het zuiden van de bedrijvenzone, aantakkend op het zuidelijkste punt van de interne wegenis. Deze verbinding mag het profiel hebben van een erfontsluiting. Voor deze ontsluitingsweg wordt plaatselijk en minimaal de gronddam zoals bedoeld in het GRUP onderbroken.

Artikel 3 – Fietsassen

Er worden op het bedrijventerrein minimaal drie fietsassen voorzien (op het bijhorende zoneringsplan aangeduid als ).

Een eerste fietsas loopt van zuid naar noord dwars door het plangebied. Deze as volgt de bestaande en nieuwe bedding van de Lepemolenbeek en verbindt de Lepemolenstraat ten zuiden van het plangebied met de Collevijnstraat ten noorden van het plangebied.

Een tweede fietsas doorkruist het plangebied van west naar oost. Deze wordt voorzien aan weerszijden van de hoofdtoegangsweg, onder de vorm van enkele richting fietspaden.

Een derde fietsas loopt langs de oostelijke rand van het plangebied, parallel met de spoorweg en naast de bufferzone zoals bedoeld in het GRUP. Deze vertrekt ten noorden uit het plangebied in de richting van de kern van Sint-Elooi. In het zuidelijke deel van het plangebied loopt deze fietssnelweg langs de zuidelijke

grondnam zoals voorzien in het GRUP, om dan in zuidelijke richting het plangebied te verlaten en aan te takken op de Lepelmolenstraat.

Artikel 4 – Parkeren

De volledige parkeervraag (inclusief leveranciers) dient opgevangen te worden binnen het plangebied zelf.

Artikel 5- Collectieve buffering

Om te voldoen om aan de verplichte waterbufferingsvoorwaarden binnen het RUP dient een collectief waterbufferingssysteem te worden aangelegd binnen het plangebied.

Artikel 6 – Afstandsregels binnen het plangebied.

In het kader van de afstandsregels binnen het plangebied wordt een zone A afgebakend. De zone A betreft het onderdeel van de zone dat gelegen is in het westen, het noorden, het oosten en het uiterste zuidoosten van de bedrijvenzone, in de directe nabijheid van de woningen langs de Torhoutsesteenweg, Collevijnstraat, Spoorwegstraat en Lepemolenstraat en aanpalend aan de Torhoutsesteenweg en de spoorweg. Deze zone is op het bijhorende zoneringsplan aangeduid als [REDACTED] en [REDACTED]. In deze zone zijn volgende zaken in elk geval uitgesloten :

- constructies voor bedrijvigheid in open lucht (met uitzondering van een laad- en loszone).
- constructies of functies die aanleiding kunnen geven tot storende geuremissies.
- bedrijven waarvan de gewoonlijke activiteiten niet beperkt blijven tot de tijdspanne tussen 7 en 19 uur
- Bedrijven met zuiver transport en logistiek als hoofdactiviteit

Artikel 7– Akoestische uitvoering ter hoogte van de spoorweg.

Op de percelen palend aan de spoorweg, dienen alle gevels of muren gericht op de spoorweg akoestisch bekleed of uitgevoerd te worden teneinde geluidswearkaatsing van de spoorweg ten aanzien van de woningen gelegen ten oosten van de spoorweg te voorkomen, tenzij de aanvrager aantoont dat een dergelijke geluidswearkaatsing op enige andere wijze wordt voorkomen.

Artikel 8 – Architecturale uitstraling

Gebouwen gelegen in de zone A en op de percelen palend aan de Torhoutsesteenweg of de spoorweg dienen een kwalitatieve architecturale uitstraling te hebben naar voormelde wegen toe. Op het bijhorende zoneringsplan is het onderdeel van de zone waarop dit artikel 8 betrekking heeft aangeduid met [REDACTED]

Voorbeelden van een kwalitatieve architecturale uitstraling zijn:

- gedetailleerd ontworpen gevels met voldoende gevelopeningen;
- integratie van publiciteitsuitingen binnen het gevelvlak;
- aanbrengen van architecturale accenten;
- gebruik van kwalitatieve en duurzame materialen;
- nastreven van eenheid in materiaalgebruik.

Worden niet als kwalitatief beschouwd:

- blinde gevels;
- gebruik van minderwaardige materialen (bijvoorbeeld kunststof golfplaten, plasticpanelen,...);
- gebruik van felle en sterk contrasterende kleuren.

Artikel 9 – Zoneringsplan

Als bijlage bij onderhavige verordening wordt een zoneringsplan gevoegd.

Het zoneringsplan als bijlage is bindend voor wat betreft de zonering ([REDACTED], [REDACTED])

Het zoneringsplan is indicatief voor wat betreft de aanduiding van de hoofdtoegangsweg (met inbegrip van de bijhorende fietsas bedoeld in artikel 3, derde lid), hetgeen betekent dat deze met een tolerantie van 25 meter langs beide zijden kan verschuiven, uiteraard voor zover aan de voorschriften van deze verordening en het GRUP wordt voldaan (bijvoorbeeld: de aantakking van de hoofdtoegangsweg situeert zich in ieder geval ter hoogte van het kruispunt van de Remi Claeysstraat met de Torhoutsesteenweg N32).

Het zoneringsplan is indicatief voor wat betreft de aanduiding van het tracé voor de omleidingsweg, hetgeen betekent dat deze met een tolerantie van 50 meter binnen het plangebied kan verschuiven, uiteraard voor zover aan de voorschriften van deze verordening en het GRUP wordt voldaan (bijvoorbeeld: de omleidingsweg doorbreekt de grondnam niet doordat deze ondergronds wordt voorzien).

Het zoneringsplan is indicatief voor wat betreft de aanduiding van de fietsas bedoeld in artikel 3, vierde lid, hetgeen betekent dat deze met een tolerantie van 5 meter kan verschuiven, uiteraard voor zover aan de voorschriften van deze verordening en het GRUP wordt voldaan.

Het zoneringsplan is illustratief voor wat betreft de overige aanduidingen, zoals de bufferzones, de overige interne wegenis, de fietsas bedoeld in artikel 3, tweede lid, de waterbuffering en de loop van de Lepemolenbeek, hetgeen betekent dat de op het zoneringsplan weergegeven uitvoeringswijze, één mogelijke uitvoeringswijze is. Uiteraard moet ook hier steeds zijn voldaan aan de voorschriften van deze verordening en het GRUP (vb. slechts één zuidelijke aantakking van de overige interne wegenis op de hoofdtoegangsweg, ter hoogte van de oostelijke rotonde).

Artikel 10 – Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag van publicatie in het Staatsblad.”

