

## “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.

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 minstens twee rijvakken. De hoofdtoegangsweg eindigt (ter hoogte van de grens met de voornoemde oostelijke bufferzone) in een rotonde als keerpunt. 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, meer bepaald tot aan de gronddam (of de krachtens het GRUP te nemen geluidswerende en visueel afschermende maatregelen) ter hoogte van de Collevijnstraat, wordt een tracé gevrijwaard met een breedte van 12,5 meter voor het voorzien van toekomstige weginfrastructuur (hierna: “tracé voor toekomstige weginfrastructuur”, op het bijhorende zoneringsplan aangeduid als ). In deze zone mag weginfrastructuur met aanhorigheden worden voorzien, met inbegrip van interne wegenis, voor zover deze laatste de latere aanleg van de weg met een breedte van 12,5 meter niet hypothekeert.

Het landbouwbedrijf aan de Krakkeweg 4, gelegen net ten zuiden van het plangebied, wordt ontsloten via de interne wegenis van de bedrijvenzone. 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 fietsas langs de zuidelijke gronddam zoals voorzien in het GRUP, om dan in zuidelijke richting het plangebied te verlaten en aan te takken op de Lepemolenstraat.

## 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 [rood] en [blauw]. In deze zone zijn volgende zaken in elk geval uitgesloten :

- constructies voor productie, bewerking en verwerking van goederen in open lucht.
- laad- en loszones bestemd voor gewoonlijk gebruik tussen 19 en 7 uur in open lucht.
- constructies of functies die aanleiding kunnen geven tot storende geuremissies.
- bedrijven waarvan de voor de omgeving storende activiteiten niet beperkt blijven tot de tijdspanne tussen 7 en 19 uur.

Voor de toepassing van dit artikel worden ook handelingen in gedeeltelijk open constructies, zoals een afdak zonder wanden, beschouwd als handelingen in open lucht.

#### 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 geluidsweerkaatsing van de spoorweg ten aanzien van de woningen gelegen ten oosten van de spoorweg te voorkomen, tenzij de aanvrager aantoont dat een dergelijke geluidsweerkaatsing 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 zoneringplan is het onderdeel van de zone waarop dit artikel 8 betrekking heeft aangeduid met [blauw].

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 ( [rood], [blauw] )

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 toekomstige weginfrastructuur 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.

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 bij uittreksel in het Staatsblad.”