

Provincie West-Vlaanderen

STAD IZEGEM

Bijgaand bij het besluit van de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Omgeving VTI' (Izegem)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: 7/DRUM/2005-199-BD,
Brugge, 1 september 2005

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

VOOR-EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Namens de provinciegriffier
Ir. Fabiaan Van de Sande

Diensthooft
Dienst Ruimtelijke Planning en mobiliteit

ONTWERP

GRUP OMGEVING VTI



De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging



Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

Algemeen directeur

Afdelingshooft

Ruimtelijk planner

Geert Sanders

Mark Geldof

David Vandecasteele

Wijzigingen

aangepast aan adviezen en plenaire vergadering
aangepast aan bezwaarschriften en adviezen tijdens openbaar
onderzoek

sept. 2004
maart 2005

Tekenaar
Caroline Verhaeghe
Opgemaakt februari 2003

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

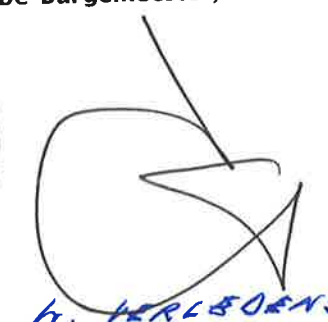
van 2-11-2004.

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,





A. JACOBUS

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

GRUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 20-11-04 tot 20-1-05.

namens het college

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,





A. JACOBUS

H. VERLEGHENS

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van 2-5-05

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,





A. JACOBUS

H. VERLEGHENS

0. Algemene bepalingen

0.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het GRUP en die opgeheven worden

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig GRUP :

- o De bepalingen van het gewestplan voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig GRUP.
- o Deelplannen 1/1 "Rubis nv" en 1/2 "L.M. nv" van het sectoraal bpa inzake zonevreemde economische activiteiten, goedgekeurd bij MB van 23 oktober 2000 (BS 30 november 2000)
- o Volgende twee verkavelingen :
 - o VK 523/1033 (dd 03/10/1979)
 - o VK 5/36008/1120 (dd 20/03/2001)

0.2 Voorrang bij strijdigheid

Bij strijdigheid hebben de grafische bepalingen voorrang op de stedenbouwkundige voorschriften.

0.3 Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig GRUP

De grafische plannen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (kolom 1, weergegeven op een grijze ondergrond) hebben verordenende kracht. De toelichting bij de voorschriften (kolom 2) dienen als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden samen met de stedenbouwkundige voorschriften. Deze bepalingen zijn echter niet verordenend. De relatie met het GRS (kolom 3) is weergegeven om te verduidelijken van welke elementen uit het GRS de voorschriften een uitwerking zijn.

0.4 Behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen

Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie in functie van de aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden, inclusief het verlenen van een milieuvergunning indien noodzakelijk. Instandhoudingwerken aan deze gebouwen en elementen, inclusief het vervangen van geërodeerde of versleten materialen en onderdelen zijn toegelaten. Instandhoudingwerken die echter omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er in feite sprake is van vervangingsbouw, zijn niet toegelaten.

0.5 Gemeenschapsvoorzieningen

Gebouwen en/of constructies dienstig voor

0.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het GRUP en die opgeheven worden
 Conform artikel 38, §1, 5° van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen.
 Een zo mogelijk limitatieve opsomming van de op te heffen voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden

0.2 Voorrang bij strijdigheid
 Grafische bepalingen primeren op stedenbouwkundige voorschriften.

0.3 Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig GRUP
 De lay-out van het GRUP is zo opgevat dat de elementen uit het GRS (3° kolom) via een toelichting (2° kolom) worden vertaald in verordenende voorschriften (1° kolom), teneinde eventuele interpretatieproblemen te vermijden.
 De geest van ieder verordend voorschrift is in twee trappen weergegeven in het document.

0.4 Behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen
 Bestaande regelmatig vergunde zaken kunnen, ook al liggen ze in een niet-geëigende zone volgens het GRUP of beantwoorden ze niet aan de stedenbouwkundige voorschriften van een welbepaalde zone (bv. inzake afmetingen, inplanting, ...) behouden blijven, en een normale exploitatie kan gebeuren.

0.5 gemeenschapsvoorzieningen
 Het voorschrift is vooral bedoeld voor kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen, zoals bushokjes, elektriciteitscabines, leidingen,

6.6 Gewenste structuur Kanaalzone Roeselare-Leie (RD p. 96 t.e.m. 99)

- De Mandelvallei van Emelgem : structurerende randstedelijke groenas

Het kanaalgedeelte ten zuiden van Emelgem langs de Gentseheerweg en verder richting Ingelmunster wordt aangeduid als natuurontwikkelingsgebied. Het uitwerken van één aangesloten gebied si op korte termijn echter onmogelijk door de aanwezigheid van (verspreide) bebouwing van uiteenlopend karakter op deze gronden. Toch moet natuur en landschap prioritair staan binnen het gebied aansluitend op de Mandelvallei. Het betreft de gronden gaande van het domein Blauwhuis over de omgeving van het VTI en verder tot over de gemeentegrenzen op het grondgebied van Ingelmunster.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden dienen opgesteld te worden om de bestaande potenties te versterken en de aanwezige (storende) bebouwing te gedogen, door ze te integreren in het landschap, rekening houdende met de aanwezige natuurwaarde.

- o Actieplan Blauwhuis-Ter Wallen

Voor het domein Blauwhuis is reeds een actieplan uitgewerkt. Ook voor de omgeving van het Kasteeldomein Ter Wallen werden een aantal voorstellen uitgewerkt. Dit actieplan is het resultaat van de analyse opgemaakt in het Gemeentelijke Natuurontwikkelingsplan. Daarin werd het gebied van het Blauwhuis en Ter Wallen als natuurlijk waardevol aangeduid. Het plan moet er dan ook voor zorgen dat deze kwaliteit in de toekomst bestendig wordt.

In het plan worden ook een aantal stedelijke wandel- en fietsroutes voorgesteld of verder uitgewerkt, die door- en toegankelijkheid van de beide kasteeldomeinen verzekert. Deze routes maken deel uit van het (recreatieve- wandel- en fietsroutenetwerk. Een aantal doorgangen en routes zijn reeds in het BPA Kasteelwijk-Ter Wallen aangeduid en bestendig.

De uitvoering van het actieplan kan gefaseerd over korte en middellange termijn worden uitgevoerd. In functie van de realisatiemogelijkheden wordt prioritair verweving voorgesteld. Daarbij kan het huidig landbouwgebruik grotendeels bestendig worden en via beheersovereenkomsten afgestemd worden op natuurbewoud en -ontwikkeling.

- o Afbakening van de bebouwde zones

Het betreft een tweetal zones, met een sterke vermenging van verschillende functies.

De eerste is de bebouwde omgeving rond het Vrije Technische Instituut (Italianenlaan), op het gewestplan aangeduid als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen. In de onmiddellijke nabijheid bevinden zich ook nog een drietal ambachtelijke bedrijven, waarvan één gelegen in ambachtelijke zone. De twee andere zijn deels gelegen in agrarisch (landschappelijk waardevol) gebied, deels in woongebied met landelijk karakter en zijn dus zonevreemd. Daartussen bevinden zich nog een aantal woningen, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Een tweede zone langs de Gentseheerweg betreft een gebied, waarvan de strook grenzend aan de straat aangeduid is als woongebied met landelijk karakter. Het achterliggende deel, dat aansluit op het kanaal, is deels bestemd als ambachtelijk gebied en deels als agrarisch gebied.

Aangezien beide zones het ontstaan van één natuurontwikkelingsgebied bemoeilijken, en zowel vanuit het VTI, als vanuit de bedrijvigheid een vraag tot uitbreiding komt, moeten duidelijk uitspraken gedaan worden voor een verdere ontwikkeling van deze zones, zowel op korte als op lange termijn.

In eerste fase dient een duidelijke afbakening te gebeuren waarbinnen nog eventuele mogelijkheid bestaat tot uitbreiding. Aangezien het VTI reeds de volledige afgebakende zone beslaat, dient bij uitbreiding in eerste plaats gezocht te worden naar inbreidingsmogelijkheden (bijvoorbeeld in de hoogte bouwen). Verdere uitbreiding door inname van gronden moet omzichtig worden bekeken binnen het principe van de structurerende groenas. Voor wat betreft de bedrijvigheid worden in het sectoraal bpa zonevreemde bedrijven uitspraken

gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut kunnen in elke zone worden toegelaten voor zover ze de algemene bestemming en het architectonische en landschappelijke karakter van de zone in kwestie niet in het gedrang brengen.

Deze bepalingen gelden in het bijzonder voor de aanleg van collectoren en leidingen door de daartoe bevoegde instantie of instelling.

...
Bij de beoordeling of een bepaalde gemeenschapsvoorziening kan dient steeds nagegaan of de ruimtelijke kwaliteit van de zone waarin de voorziening zal ingeplant worden, niet in het gedrang komt.

gedaan van beperkte uitbreiding omtrent de betreffende bedrijven.

Op lange termijn zou moeten gestreefd worden naar een landschappelijke integratie van de bestaande activiteiten in beide gebieden, door ze in nabestemming om te vormen tot een functie die kan gekoppeld worden aan het ruimtelijke principe van structurerende groenas.

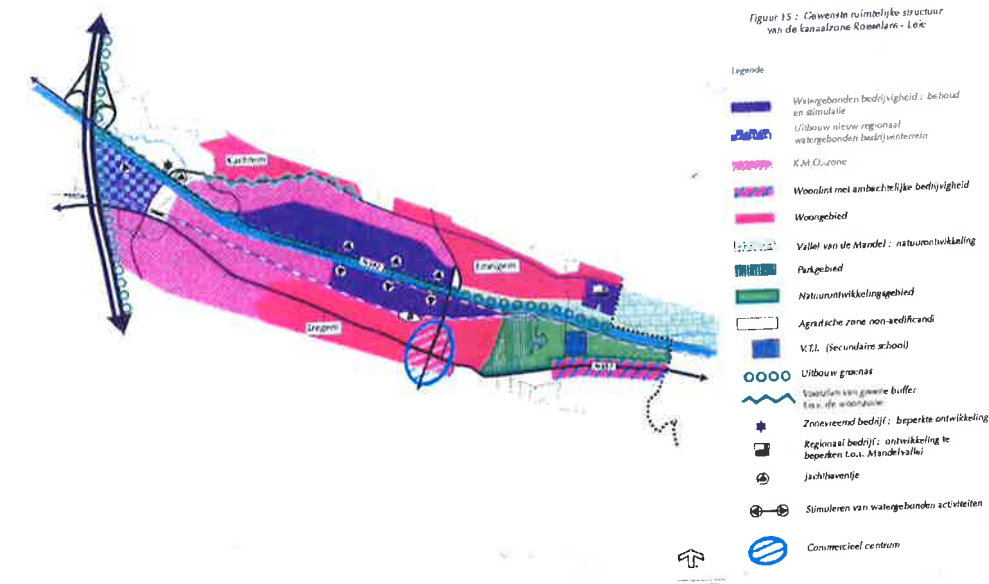
- o Behoud van "kijkvensters" tussen de Gentsestraat-Gentseheerweg en het kanaal

Aangezien de aanwezige functies in de strook tussen het kanaal en de Gentsestraat-Gentseheerweg niet op korte termijn zullen verdwijnen, moeten de huidige "kijkvensters" tussen de bebouwde zones maximum behouden worden. Met kijkvensters wordt bedoeld de open ruimtestroken die doorzicht mogelijk maken tussen het kanaal en de Gentsestraat-Gentseheerweg. Dit is mogelijk door het opleggen van strikte voorwaarden aan het landbouwgebruik. Er wordt hierbij gedacht aan agrarisch landschapsbeheer.

Het gebied tussen kanaal en Gentsestraat-Gentseheerweg dient dus globaal bekeken te worden, en niet afzonderlijk voor elke functie die men in dit gebied aantreft. Er wordt daarom geopteerd om eerst en vooral een inrichtingsplan op te maken, waarbij de verschillende functies en hun relatie en (positieve of negatieve) invloed op elkaar integraal worden bekeken.

Ruimtelijk Structuurplan Izegem

Figuur 15 : Gewenste ruimtelijke structuur van de landbouwzone Romelare - Lek



1. Zone voor multifunctioneel bebouwingslint

1.1 Bestemmingsvoorschriften

1.1.1 Hoofdbestemming

De percelen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone zijn bestemd voor woongelegenheden en daarbij horende koeren, hovingen, toeritten en bijgebouwen, met uitsluiting van meergezinswoningbouw.

De bestaande ambachtelijke activiteit, op het grafisch plan aangeduid met *, kan behouden blijven. Bij het verdwijnen van de huidige aldaar gevestigde bedrijvigheid kan slechts die bedrijvigheid zich aldaar vestigen die niet meer storend en/of hinderend is voor de omgeving en het milieu dan de aldaar huidige gevestigde bedrijvigheid.

1.1.2 Nevenbestemming

Kleinschalige handelsfuncties, kantoren en dienstverlening zijn in nevenbestemming eveneens toegelaten, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt. Ze dienen hoe dan ook ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie. Handelsfuncties, kantoren en dienstverlening die echter omwille van hun schaal, aard, omvang of verkeersgenererend karakter niet verenigbaar zijn met de woonomgeving zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten.

Binnen onderhavige zone kunnen hoe dan ook geen nieuwe tankstations ingeplant worden.

1.1.3 Deelzone voor bedrijfsondersteunende activiteiten ten behoeve van de activiteiten binnen zone 3 "zone voor ambachtelijke bedrijvigheid"

Binnen onderhavige zone kunnen in hoofdbestemming bedrijfsondersteunende activiteiten ten behoeve van de activiteiten binnen zone 3 toegelaten worden, mits de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden en deze activiteiten verenigbaar zijn met de woonomgeving. Het betreffen hoe dan ook geen productieactiviteiten.

1.1.4 Deelzone voor bestaand tankstation

Het bestaande tankstation, met bijhorende voorzieningen eigen aan een tankstation, kan behouden blijven en zich in de toekomst, binnen de inrichtingsvoorschriften, verder ontwikkelen op de bestaande site.

1.1.5 Bestaande landbouwzetels

De percelen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone kunnen eveneens gebruikt worden ten behoeve van bestaande, aldaar gevestigde landbouwzetels, inclusief bebouwing, zowel deze

1.1.1 Hoofdbestemming

Deze bestemmingszone krijgt een multifunctionele ontwikkelingsmogelijkheid, rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving, die gekenmerkt wordt door een afwisseling van "harde" functies met "zachte" functies. Onder daarbij horende bijgebouwen worden ondermeer garages, bergingen, carports, serres voor hobbytuinbouw, en andere tot de normale tuinuitrusting behorende constructies, begrepen.

Het bestaande bedrijf Designo krijgt de mogelijkheid om zijn activiteiten op de site verder te zetten. Bij eventuele stopzetting kan een andere ambachtelijke activiteit zich op de site vestigen, zij het dat deze activiteit minder storend moet zijn voor de omgeving en het milieu.

1.1.2 Nevenbestemming

De mogelijkheid om kleinschalige handelsfuncties, kantoren en diensten te laten ontwikkelen wordt sterk gelimiteerd tot hetgeen ruimtelijk-functioneel in het bestaande bebouwingslint aanvaardbaar is. Bovendien kunnen deze functies slechts als nevenbestemming bij de woonfunctie, en dienen deze functies steeds ondergeschikt te zijn aan deze woonfunctie.

Er dient dus bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning nauwlettend afgewogen worden of de voorgestelde aanvraag, vooral wat betreft de invulling van de functie, het ruimtelijk-functioneel evenwicht van de omgeving niet zal verstoren.

Voor de beoordeling of de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door de inbreng van een bepaalde activiteit niet wordt overschreden wordt ondermeer de ruimtelijke impact, de milieu-impact en de verkeersimpact van de activiteit met de karakteristieken en ruimtelijk-functionele grenzen van de omgeving afgewogen.

1.1.3 Deelzone voor bedrijfsondersteunende activiteiten ten behoeve van de activiteiten binnen zone 3 "zone voor ambachtelijke bedrijvigheid"

Het betreft activiteiten in functie van de bedrijvigheid in tweede bouwde, binnen zone 3.

Dit kunnen ondermeer zijn : kantoren, tentoonstellingsruimtes, sociale voorzieningen (refters, sanitair, ...), beperkte stapelruimtes, laad- en losinfrastructuur,...

Productie wordt uitgesloten. Deze activiteiten moeten immers door desbetreffende bedrijven ontplooid worden binnen de in dit RUP voorziene zone (zone 3).

1.1.4 Deelzone voor bestaand tankstation

Tot "bijhorende voorzieningen eigen aan een tankstation" worden ondermeer een serviceshop, carwash en noodzakelijke verhardingen gerekend.

1.1.5 Bestaande landbouwzetels

Onder een nieuw agrarisch bedrijf wordt verstaan een agrarisch bedrijf bestaande uit nieuwe, nog op te richten bedrijfsgebouwen, los van een bestaand, vergund (al dan niet leegstaand) agrarisch bedrijf.

Wil men met andere woorden een nieuw landbouwbedrijf oprichten binnen

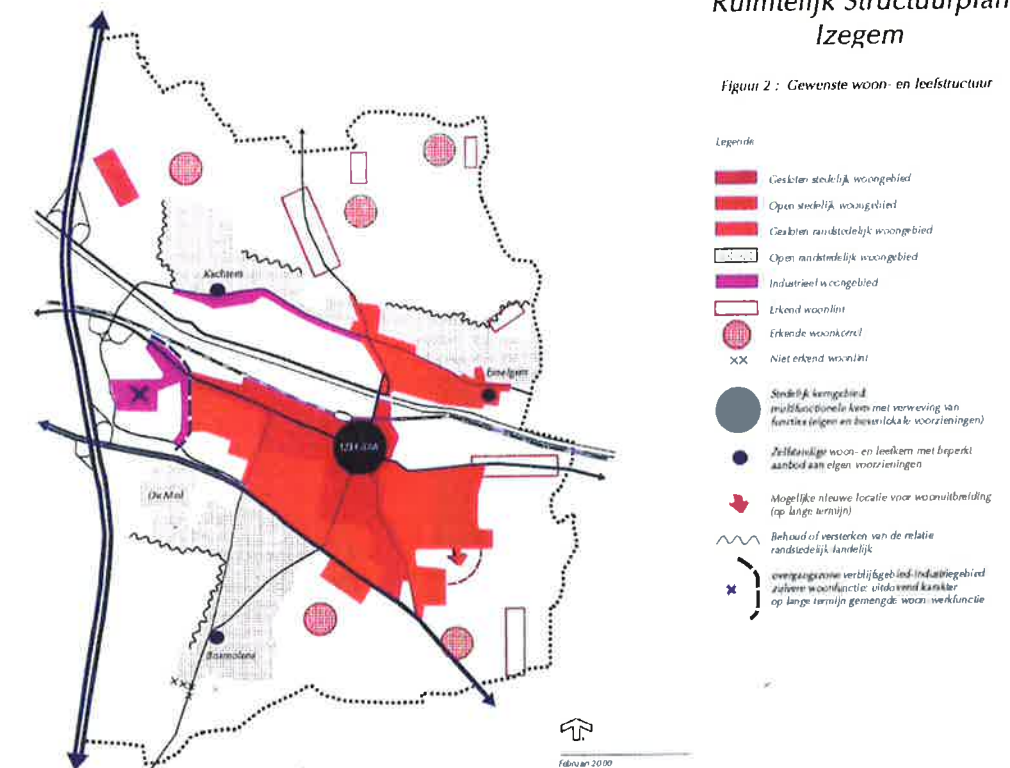
5.1 De gewenste ruimtelijke woon- en leefstructuur (RD p. 12 t.e.m. 29)

5.1.4 Synthese gewenste woon- en leefstructuur (RD p. 27-28)

In het deelgebied Izegem-Centrum wordt de Gentseheerweg (samen met de Lendeledsestraat) ingedeeld bij de erkende woonlinten. Er wordt geopteerd voor deze te structureren als volwaardig woonlint. Randvoorwaarde is dat de randen grenzend aan het landbouwgebied landschaps-esthetisch worden aangepakt.

Ruimtelijk Structuurplan Izegem

Figuur 2 : Gewenste woon- en leefstructuur



gelegen binnen onderhavige zone als deze gelegen binnen zone 5 "agrarisch gebied".
Nieuwe landbouwzetels kunnen zich echter binnen onderhavige zone niet vestigen.

1.2 Inrichtingsvoorschriften

1.2.1 Bebouwingspercentage

Maximum 60 % van de perceelsoppervlakte gelegen binnen onderhavige zone mag bebouwd worden, inclusief bijgebouwen. Indien de bestaande, regelmatig vergunde bebouwing bovenvernoemd maximum reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw de bestaande regelmatig vergunde bezettingspercentage als maximum.

1.2.2 Inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen

Maximum 50 % van de oppervlakte van deze perceelsdelen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, oprit, parking, terrassen, tuinpaden en andere constructies geen gebouwen zijnde. De rest dient aangelegd als tuin, in groenaanleg.

1.2.3 Indicatieve deelzone voor ontsluiting van bebouwing in tweede bouworde

Onderhavige deelzone, op het grafisch plan indicatief aangeduid, kan volledig ingericht worden ten behoeve van ontsluiting van de bebouwing in tweede bouworde.

In uitzondering van artikel 1.2.2 kunnen de niet bebouwde percelen of perceelsdelen binnen onderhavige deelzone volledig verhard worden.

1.2.4 Inplanting van de bebouwing

Binnen onderhavige zone is zowel open, halfopen als aaneengesloten bebouwing toegelaten.

De inplanting van de gebouwen is vrij, met dien verstande dat de inplanting op een ruimtelijk verantwoorde manier gebeurt, die bovendien het straatbeeld ondersteunt en versterkt en voorzover als gevolg van deze inplanting op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden geen buitensporige hinder ontstaat.

Bovendien dient de inplanting te voldoen aan de harmonieregel.

1.2.5 Dimensionering van de bebouwing

De bouwdiepte, op gelijkvloers en verdiepingen, is vrij te bepalen, voorzover als gevolg van deze bouwdiepte op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden geen buitensporige hinder ontstaat.

Er zijn maximum 2 volle bouwlagen toegelaten, vermeerderd met één eventuele onderdakse bouwlaag.

onderhavige bestemmingszone, dan dient men die onder te brengen in gebouwen van een bestaand (leegstaande of over te laten) landbouwbedrijf.

1.2.1 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage is de verhouding van de grondoppervlakte van één of meer bouwwerken (verhardingen en dergelijke constructies geen gebouwen zijnde niet inbegrepen) op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone.

1.2.2 Inrichting van de niet bebouwde ruimte

Onder "andere constructies geen gebouwen zijnde" worden ondermeer pergola's, zwembaden, tennisvelden en rotstuintjes bedoeld.

1.2.3 Indicatieve deelzone voor ontsluiting van achtergelegen bedrijvigheid

De ligging van deze deelzone is indicatief. Dit wil zeggen dat deze grafisch slechts bij wijze van aanduiding is weergegeven. De ligging kan beperkt in de ruimte verschoven worden.

Bedoeling is dat de bedrijven (zowel agrarische als ambachtelijke) gelegen achter het bebouwingslint langs de Gentseheerweg via deze insteken ontsluiting nemen. Bijkomende op- en afritten, op een andere plaats dan deze symbolische aanduidingen, zijn niet toegelaten, tenzij dit om duidelijk aantoonbare redenen de enige oplossing zou zijn voor de ontsluiting van een bedrijf.

1.2.4 Inplanting van de bebouwing

Buitensporige hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van

- *overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt*
- *schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is*
- *geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten binnen onderhavige zone die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.*

1.2.5 Dimensionering van de bebouwing

Een onderdakse bouwlaag komt voor bij hellende of gebogen dakvorm. In geval van platte daken is er geen sprake van een onderdakse bouwlaag.

Technische elementen, zoals verluchtingskokers, liftschachten, en geplaatst op het dak, worden niet beschouwd als een bouwlaag.

1.2.6 Harmonieregel

De nieuw op te richten gebouwen dienen in geval van halfopen of aaneengesloten bebouwing harmonieus aan te sluiten op de bestaande aanpalende gebouwen binnen onderhavige zone of aanpalende zones.

1.2.7 Verschijningsvorm van de gebouwen

De gebouwen binnen onderhavige zone moeten qua typologie, voorkomen, afmetingen en materiaalgebruik het straatbeeld op een positieve wijze ondersteunen en versterken en dienen zich in de omgeving te integreren. De gebouwen moeten hedendaagse vormtaal hanteren. De gevels dienen afgewerkt met duurzame, kwalitatieve, esthetisch verantwoorde en eigentijdse materialen, die het straatbeeld op een positieve wijze ondersteunen en versterken.

1.2.8 Afsluitingen

Binnen onderhavige zone zijn alle esthetisch verantwoorde afsluitingen toegelaten.

De afsluitingen dienen, indien niet bestaande uit levende hagen, opgetrokken in duurzame, kwalitatieve, esthetisch verantwoorde en eigentijdse materialen.

De afsluitingen dienen het straatbeeld en/of de aanpalende open ruimtes op een positieve wijze te ondersteunen en versterken.

1.2.9 Parkeergelegenheden en laad- en losplaatsen

De functies, andere dan wonen, binnen onderhavige bestemmingszone dienen ervoor te zorgen dat de parkeerproblematiek, gevolg van de aard van de functie, op eigen terrein wordt opgelost. Bovendien moet er voor gezorgd worden dat er voldoende ruimte is om te laden en te lossen op eigen terrein.

1.2.10 Maatregelen voor waterbeheersing

Er dienen maatregelen getroffen om alle niet vervuild hemelwater op te vangen en (tijdelijk) op eigen terrein te houden.

De gemeentelijke reglementen terzake, en eventuele latere wijzigingen, dienen hier gevolgd.

1.3 Beheersvoorschriften

1.3.1 Onderhoud van niet bebouwde percelen of perceelsdelen

Die percelen die niet bebouwd zijn en in het bijzonder deze percelen of perceelsdelen die gelegen zijn tussen de bebouwing en het openbaar domein,

1.2.6 Harmonieregel

In geval van verschillende dakvorm of verschillende bouwhoogte moeten architecturale overgangen de harmonie in het straatbeeld ondersteunen. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. De aansluitingsaspecten dienen bij vergunningsaanvragen in detail te worden uitgewerkt waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt.

Ook de aansluiting dient qua materiaalgebruik op een harmonische manier te gebeuren.

1.2.7 Verschijningsvorm van de gebouwen

De gehanteerde vormtaal dient zich maximaal te integreren in de omgeving, zodat het straatbeeld niet bezoedeld wordt als gevolg van expliciete, niet passende architectuur.

Dit wil zeggen dat de gebruikte materialen qua kleur, textuur en schaal niet fel contrasterend mogen zijn t.o.v. de omgeving, en ze het globale landschapsbeeld niet mogen storen of drastisch wijzigen.

De materialen dienen de belevingswaarde en de beeldkwaliteit van het woonlint te ondersteunen en te versterken.

1.2.8 Afsluitingen

De beoordeling of een afsluiting esthetisch verantwoord is wordt gedaan aan de hand van onder meer volgende criteria :

- o *Afmetingen van de afsluiting; deze mag niet van een buitensporige omvang zijn*
- o *Het materiaalgebruik, textuur en kleur van de afsluiting, die niet fel mag contrasteren met de omgeving*
- o *De duurzaamheid van de afsluiting*

1.2.9 Parkeergelegenheden en laad- en losplaatsen

Laden en lossen van vrachtwagens en bestelwagens dient te gebeuren op eigen terrein, en niet op of via de openbare weg, teneinde de verkeersveiligheid op de openbare weg niet in het gedrang te brengen door deze activiteiten.

1.2.10 Maatregelen voor waterbeheersing

Dit kan ondermeer inhouden dat men voorziet in waterdoorlatende verhardingen, waterreservoirs, afleiden van het hemelwater naar bufferzones, hergebruik van hemelwater.

De bestaande geldende reglementering inzake waterbeheersing en latere wijzigingen gelden.

1.3.1 Onderhoud van niet bebouwde percelen of perceelsdelen

Eventuele braakliggende terreinen dienen ordelijk onderhouden en op geregelde tijdstippen te worden gemaaid, teneinde hinder voor de omwonenden of derden te voorkomen. Het storten van afval, autowrakken, ... op braakliggende terreinen is niet toegelaten.

dienen door de eigenaar onderhouden en ingericht zodat het straatbeeld niet bezoedeld wordt.

1.3.2 Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige bestemmingszone zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, ondermeer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria :

- o Behoud en vrijwaren van het bestaande ruimtelijk-functioneel evenwicht van de omgeving
- o Zuinig en compact ruimtegebruik
- o Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik
- o Landschappelijke integratie
- o Waterbeheersing
- o Genomen maatregelen inzake milieu en veiligheid in geval van bedrijvigheid

De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning moet via een motiveringsnota aantonen dat aan deze criteria is voldaan.

1.3.3 Actiegerichtheid

De private sector staat in voor de realisatie, uitvoering en beheer van de projecten binnen onderhavige zone conform de bepalingen binnen onderhavig GRUP.

De bevoegde overheid staat in voor de kwaliteitsbewaking van de door de private sector voorgestelde projecten en hun verenigbaarheid met onderhavig GRUP.

1.3.2 Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling

Een bijkomende motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat aanvraag tot de stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de beoordelingscriteria.

Indien uit het dossier tot aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning blijkt dat niet voldaan is aan ondermeer deze criteria, dan kan het dossier als onvolledig worden aanschouwd.

Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan dus, niettegenstaande het voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, geweigerd worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling.

2. Zone voor onderwijsinstellingen

2.1 Bestemmingsvoorschriften

2.1.1 Deelzone A voor uitbouw van het schoolcomplex door inbreiding

De percelen gelegen binnen onderhavige deelzone zijn bestemd voor onderwijsdoeleinden ten behoeve van het aldaar gevestigde Vrije Technische Instituut of ermee verwant technisch onderwijs uit de regio. Alle voorzieningen noodzakelijk voor het optimaal functioneren van deze onderwijsinstelling zijn binnen onderhavige zone toegelaten.

2.1.2 Deelzone B voor uitbouw van het schoolcomplex door uitbreiding

De percelen gelegen binnen onderhavige deelzone zijn bestemd voor onderwijsdoeleinden, als uitbreiding van de functies en activiteiten binnen deelzone A, in het bijzonder voor het bestaande, aldaar gevestigde Vrije Technische Instituut.

In geval het technisch onderwijs, of delen ervan, van de regio dient gecentraliseerd, kunnen onderhavige percelen ook hiervoor worden aangewend.

Alle voorzieningen noodzakelijk voor het optimaal functioneren van deze onderwijsinstelling zijn eveneens toegelaten.

Voor de wijze en tijdstip van aansnijding van deze terreinen wordt verwezen naar de inrichtingsvoorschriften.

Infrastructuur in functie van onderwijsdoeleinden opgericht binnen onderhavige deelzone kan eveneens een publieke wisselfunctie krijgen. Voorwaarden om deze wisselbestemming mogelijk en door de overheid afdwingbaar te maken, kunnen verbonden worden aan de stedenbouwkundige vergunning.

Tot zolang de percelen of delen ervan gelegen binnen onderhavige bestemmingszone niet in gebruik zijn ten behoeve van onderwijsdoeleinden, zijn deze bestemd voor agrarische doeleinden. Bebouwing ten behoeve van deze agrarische functie is in dit geval echter niet toegelaten.

2.1.3 Conciërgewoning

Binnen onderhavige bestemmingszone is één conciërgewoning, noodzakelijk voor de huisvesting van één gezin, toegelaten.

2.1.4 Indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het schoolcomplex

Onderhavige deelzone, indicatief aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor groenaanplant onder de vorm van een dicht groenscherm.

2.1.1 Deelzone A voor uitbouw van het schoolcomplex door inbreiding
Voorzieningen noodzakelijk voor het optimaal functioneren van de onderwijsinstelling(en) zijn ondermeer klaslokalen, ateliers/werkruimtes ten behoeve van technisch onderwijs, opslagruimtes voor materiaal ten behoeve van technisch onderwijs, sport- en ontspanningsinfrastructuur (zowel in openlucht als in overdekte ruimtes), parkeergelegenheden, sociale uitrusting (refters, EHBO-lokalen, vergaderruimtes), groen ruimtes, ...
De kortetermijnvisie op de site van het schoolcomplex wordt hiermee in onderhavige deelzone vertaald, met name inbreiding.

2.1.2 Deelzone B voor uitbouw van het schoolcomplex door uitbreiding
Deze deelzone heeft in se dezelfde bestemming als deelzone A, zij het dat in de inrichtingsvoorschriften de modaliteiten worden bepaald van aansnijden van deze terreinen ten behoeve van onderwijsdoeleinden.

Bijgevolg geldt hier een soort voorbestemming. De percelen kunnen, tot ze aangesneden worden ten behoeve van onderwijs, verder gebruikt worden ten behoeve van agrarische activiteiten, zij het met uitsluiting van de mogelijkheid tot het oprichten van landbouwconstructies, teneinde de toekomstige ontwikkelingen niet in het gedrang te brengen.

Binnen deze deelzone is het bovendien mogelijk om de gebouwen, constructies en terreinen ten behoeve van het onderwijs eveneens een publieke functie te geven. Bedoeling is om bepaalde infrastructuur eveneens voor de gemeenschap aan te wenden op ogenblikken dat deze infrastructuur niet wordt gebruikt voor onderwijsdoeleinden. Het stadsbestuur of een andere overheidsinstelling kan bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning dit openstellen van deze infrastructuur afdwingbaar maken. Gezien ruimte een schaars goed is, en bepaalde infrastructuur (waarbij ondermeer wordt gedacht aan sportterreinen, sporthallen, groene ruimtes, parkeergelegenheid, jeugd ontmoetingsruimtes, ...) een grote investeringsinspanning vragen, is het wenselijk dat krachten gebundeld worden en dubbelgebruik van deze infrastructuur wordt nagestreefd. Vooral naschoolse uren komen in aanmerking om deze infrastructuur open te stellen voor de gemeenschap, weliswaar onder nog nader te bepalen afspraken. Het is echter niet de bedoeling om gemeenschapsvoorzieningen en publieke voorzieningen los van de onderwijsinstelling op te richten binnen onderhavige deelzone.

De middellange termijnvisie op de site van het schoolcomplex wordt hiermee in onderhavige deelzone vertaald, met name uitbreiding indien noodzakelijk en onder strikte voorwaarden

2.1.3 Conciërgewoning

De conciërgewoning kan enkel en alleen dienen voor de huisvesting van toezichtpersoneel ten dienste van de onderwijsinstelling.

2.1.4 Indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het schoolcomplex

De ligging van deze deelzone is indicatief. Dit wil zeggen dat deze grafisch slechts bij wijze van aanduiding is weergegeven. De ligging kan beperkt in de ruimte verschoven worden.

Bedoeling is om zowel aan noordelijke als oostelijke zijde het schoolcomplex visueel te integreren ten opzichte van de aldaar aanwezige open ruimte. Hierdoor wordt vermeden dat deze bestaande open ruimte, vooral in oostelijke richting, verder zou aangetast worden.

Bovendien krijgt de oostelijk gelegen open ruimte, in het GRS als te behouden

6.6 Gewenste structuur Kanaalzone Roeselare-Leie (RD p. 96 t.e.m. 99)

- De Mandelvallei van Emelgem : structurerende randstedelijke groenas

- Afbakening van de bebouwde zones

Het betreft een tweetal zones, met een sterke vermenging van verschillende functies.

De eerste is de bebouwde omgeving rond het Vrije Technische Instituut (Italianenlaan), op het gewestplan aangeduid als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen. In de onmiddellijke nabijheid bevinden zich ook nog een drietal ambachtelijke bedrijven, waarvan één gelegen in ambachtelijke zone. De twee andere zijn deels gelegen in agrarisch (landschappelijk waardevol) gebied, deels in woongebied met landelijk karakter en zijn dus zonevreemd. Daartussen bevinden zich nog een aantal woningen, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Aangezien beide zones het ontstaan van één natuurontwikkelingsgebied bemoeilijken, en zowel vanuit het VTI, als vanuit de bedrijvigheid een vraag tot uitbreiding komt, moeten duidelijk uitspraken gedaan worden voor een verdere ontwikkeling van deze zones, zowel op korte als op lange termijn.

In eerste fase dient een duidelijke afbakening te gebeuren waarbinnen nog eventuele mogelijkheid bestaat tot uitbreiding. Aangezien het VTI reeds de volledige afgebakende zone beslaat, dient bij uitbreiding in eerste plaats gezocht te worden naar inbreidingsmogelijkheden (bijvoorbeeld in de hoogte bouwen). Verdere uitbreiding door inname van gronden moet omzichtig worden bekeken binnen het principe van de structurerende groenas. Voor wat betreft de bedrijvigheid worden in het sectoraal bpa zonevreemde bedrijven uitspraken gedaan van beperkte uitbreiding omtrent de betreffende bedrijven.

Op lange termijn zou moeten gestreefd worden naar een landschappelijke integratie van de bestaande activiteiten in beide gebieden, door ze in nabestemming om te vormen tot een functie die kan gekoppeld worden aan het ruimtelijke principe van structurerende groenas.

2.1.5 Indicatieve deelzone voor lineaire visueel-esthetische groenaanplant

Onderhavige deelzone, indicatief aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor groenaanplant onder de vorm van een lineair halfttransparant groenscherm.

2.1.6 Nabestemming

Bij het verdwijnen of stopzetten van de schoolactiviteiten binnen onderhavige zone krijgen de percelen een bestemming als zone voor publieke functies in de recreatieve, educatieve en culturele sfeer, passend in het concept van structurerende groenas langs het kanaal.

2.2 Inrichtingsvoorschriften

2.2.1 Deelzone A : zone voor uitbouw van het schoolcomplex door inbreiding

2.2.1.1 Bebouwingspercentage

Maximum 50 % van de perceelsoppervlakte gelegen binnen onderhavige zone mag bebouwd worden.

2.2.1.2 Inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen

Maximum 80% van de niet bebouwde oppervlakte van de perceelsdelen gelegen binnen onderhavige deelzone mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, oprit, parking, verharde speelplaatsen en andere constructies geen gebouwen zijnde. De rest dient een groene inrichting te krijgen, dermate geconcipeerd en ingeplant zodat de school, ondanks inbreidingsmogelijkheden, onderdeel gaat uitmaken van de structurerende groenas ten zuiden van het kanaal.

2.2.1.3 Bebouwingsvoorschriften

De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die bovendien het straatbeeld ondersteunt en versterkt en die geen buitensporige hinder doet ontstaan op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden.

De bouwdiepte, op gelijkvloers en verdiepingen, is vrij te bepalen, voorzover als gevolg van deze bouwdiepte op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden geen buitensporige hinder ontstaat.

openruimte venster gecatalogeerd, hierdoor een groene afranding en zichtgeleiding.

2.1.5 Indicatieve deelzone voor lineaire visueel-esthetische groenaanplant
De ligging van deze deelzone is indicatief. Dit wil zeggen dat deze grafisch slechts bij wijze van aanduiding is weergegeven. De ligging kan beperkt in de ruimte verschoven worden.

Hier is het de bedoeling om langs de Italianenlaan een laanaanplant te bekomen die het schoolcomplex van op de Italianenlaan op een uniforme, groene wijze inkadert, zonder dat hiervoor een volledig dicht groenscherm wordt opgelegd.

2.1.6 Nabestemming

De lange termijnvisie op de site van het schoolcomplex wordt hiermee in onderhavige deelzone vertaald, met name ontwikkeling van de site van het schoolcomplex als onderdeel en versterking van de structurerende groenas ten zuiden van het kanaal door de ontwikkeling van publieke functies in de recreatieve, educatieve en culturele sfeer in een uitgesproken groen karakter.

2.2.1 Deelzone A : zone voor uitbouw van het schoolcomplex door inbreiding

2.2.1.1 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage is de verhouding van de grondoppervlakte van één of meer bouwwerken (verhardingen en dergelijke constructies geen gebouwen zijnde niet inbegrepen) op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone.

2.2.1.2 Inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen

20 % van de volledige niet-bebouwde oppervlakte moet een groene inrichting krijgen. Dit kan ondermeer onder de vorm van hoogstammig en laagstammig groen, groene speelterreinen, sportvelden niet bestaande uit verharding, graspartijen, bloemperken, waterpartijen, ...

Doel is het schoolcomplex te voorzien van voldoende groen ruimte en te vermijden dat onder de druk van nood aan bebouwing en verharding het gehele terrein "versteend" wordt.

Belangrijk is dat de groene ruimtes in de schoolsite ervoor gaan zorgen dat de schoolsite een groen link vormt tussen de westelijk gelegen open ruimte (bestemd binnen onderhavig GRUP als natuurzone) en de oostelijk gelegen open ruimte (bestemd als agrarisch gebied met sterke landschappelijke kwaliteit), beide structuurbepalende elementen van de structurerende groenas ten zuiden van het kanaal.

Conceptelementen als groene galettes (B. Secchie, studie "Hoog Kortrijk"), die vanuit de westelijke open ruimte de open ruimte van het schoolcomplex binnendringen, kunnen gehanteerd worden teneinde deze doelstellingen te bereiken.

2.2.1.3 Bebouwingsvoorschriften

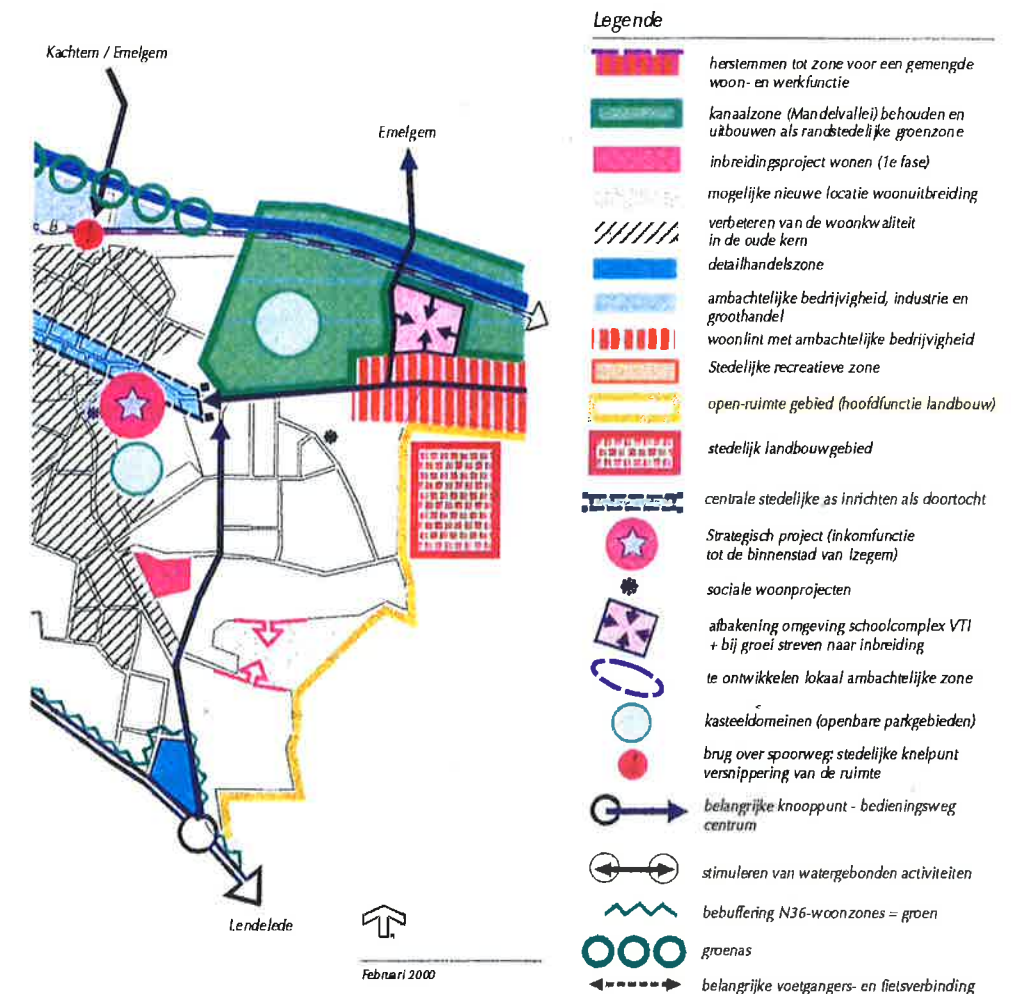
Buitensporige hinder kan ontstaan als gevolg van

- overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt
- schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is
- geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten binnen onderhavige zone die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.

Maximale integratie van nieuwbouw of verbouwde gebouwen met de bestaande bebouwing dient nagestreefd. Het totaalbeeld van het schoolcomplex dient ten

Ruimtelijk Structuurplan Izegem

Figuur 9 : Gewenste structuur Izegem
(deel tussen kanaal en N36)



De nieuw op te richten gebouwen dienen harmonieus aan te sluiten op de bestaande gebouwen binnen onderhavige zone.

Er zijn maximum 4 volle bouwlagen toegelaten, vermeerderd met één eventuele onderdakse bouwlaag.

Voor 5 % van onderhavige bestemmingszone is een bouwvolume toegelaten tot 7 bouwlagen.

De gebouwen binnen onderhavige zone moeten qua voorkomen, afmetingen en materiaalgebruik het straatbeeld op een positieve wijze ondersteunen en versterken en dienen zich in de omgeving te integreren. De gebouwen moeten hedendaagse vormtaal hanteren. In het bijzonder voor de bouwvolumes tot 7 bouwlagen dient een kwalitatieve architectuur gehanteerd.

De gevels dienen afgewerkt met duurzame, kwalitatieve, esthetisch verantwoorde en eigentijdse materialen, die het straatbeeld op een positieve wijze ondersteunen en versterken.

2.2.2 Deelzone B : zone voor uitbouw van het schoolcomplex door uitbreiding

2.2.2.1 Aansnijdingsmodaliteiten

De percelen of perceelsdelen, gelegen binnen onderhavige deelzone, kunnen pas aangesneden worden

- voor volgens het BATNEEC-principe niet stapelbare infrastructuur indien deze omwille van zijn ruimtebehoefte niet kan ingericht worden binnen deelzone A zonder bestaande infrastructuur binnen deelzone A te moeten afbreken of uitbreken.
- voor het volgens het BATNEEC-principe stapelbare infrastructuur indien een minimale V/T-index van 0,70 is bereikt binnen deelzone A binnen de grenzen bepaald inzake de brandveiligheid.

2.2.2.2 Bebouwingspercentage

Maximum 30 % van de perceelsoppervlakte gelegen binnen onderhavige deelzone mag bebouwd worden.

2.2.2.3 Inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen

Maximum 30 % van de niet bebouwde oppervlakte van de perceelsdelen gelegen binnen onderhavige deelzone mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, oprijt, parking, verharde speelplaatsen en andere constructies geen gebouwen zijnde.

De rest dient een groene inrichting te krijgen, dermate geconcipeerd en ingeplant zodat de school, ondanks uitbreidingsmogelijkheden, onderdeel gaat uitmaken van de structurerende groenas ten zuiden van het kanaal, waarin de bebouwing en verharding

allen tijde één harmonieus, duidelijk leesbaar geheel te zijn.

Een onderdakse bouwlaag komt voor bij hellende of gebogen dakvorm. In geval van platte daken is er geen sprake van een onderdakse bouwlaag.

Technische elementen, zoals verluchtungskokers, liftschachten, en geplaatst op het dak, worden niet beschouwd als een bouwlaag.

De mogelijkheid om over een beperkte oppervlakte een bouwvolume toe te laten van 7 bouwlagen kadert binnen het principe van inbreiding en verdichting. Vooraleer bijkomende terreinen aan te snijden voor bepaalde activiteiten die ook kunnen gestapeld worden (zoals klaslokalen, refters, vergaderlokalen, secretariaat, ...) dient volgens het BATNEEC-principe overwogen om deze in een hoogbouwvolume onder te brengen. Dit resulteert niet alleen in een zuiniger ruimtegebruik, maar kan eveneens de signaalfunctie en de uitstraling van de school versterken.

2.2.2.1 Aansnijdingsmodaliteiten

Volgens het BATNEEC-principe niet stapelbare infrastructuur verstaat men ondermeer sportterreinen (zowel overdekt als in open lucht), groeninfrastructuur, atelierruimtes en opslagruimtes van materiaal waar de vloerbelasting dermate is dat bij stapelen van deze buitensporige kosten dienen te worden gedaan, ...

Volgens het BATNEEC-principe stapelbare infrastructuur zijn klaslokalen, refters, secretariaat, ...

Deze stapelbare infrastructuur dient volgens het verdichtingsprincipe in eerste instantie ondergebracht te worden binnen deelzone A, alwaar voldoende mogelijkheid wordt geboden om in de hoogte uit te breiden. Bijgevolg wordt deelzone B pas aansnijdbaar voor stapelbare functies indien binnen deelzone A de vooropgestelde V/T index wordt gehaald.

In eerste instantie wordt hier vooral gedacht aan het onderbrengen van klaslokalen en dergelijk in één of meerdere torens binnen deelzone A.

2.2.2.2 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage is de verhouding van de grondoppervlakte van één of meer bouwwerken (verhardingen en dergelijke constructies geen gebouwen zijnde niet inbegrepen) op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

2.2.2.3 Inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen

70 % van de volledige niet-bebouwde oppervlakte moet een groene inrichting krijgen. Dit kan ondermeer onder de vorm van hoogstammig en laagstammig groen, groene speelterreinen, sportvelden niet bestaande uit verharding, graspartijen, bloemperken, waterpartijen, ...

Het is de bedoeling om deelzone B een hoofdzakelijk groen karakter te geven, en de "hardere" functies, die meer bebouwing en verharding vergen, eerder onder te brengen in deelzone A.

De groene ruimtes dienen een ruimtelijk samenhangend geheel te vormen, en niet herleid te worden tot versnipperde restzones. De aanleg ervan dient op een harmonieuze, éénvormige en kwalitatieve manier te gebeuren.

Belangrijk is dat de groene ruimtes in deze deelzone ervoor gaan zorgen dat de de westelijk gelegen open ruimte (bestemd binnen onderhavig GRUP als

zich op een harmonieuze wijze in integreert.

2.2.2.4 Bebouwingsvoorschriften

De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die bovendien het straatbeeld ondersteunt en versterkt en die geen buitensporige hinder doet ontstaan op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden. Bovendien dienen de gebouwen dermate ingeplant zodat onderhavige deelzone zowel in de nabije als verre toekomst deel kan gaan uitmaken van de structurerende groenas ten zuiden van het kanaal.

De bouwdiepte, op gelijkvloers en verdiepingen, is vrij te bepalen, voorzover als gevolg van deze bouwdiepte op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden geen buitensporige hinder ontstaat.

De nieuw op te richten gebouwen dienen harmonieus aan te sluiten op de bestaande gebouwen binnen onderhavige zone.

Er zijn maximum 3 volle bouwlagen toegelaten, vermeerderd met één eventuele onderdakse bouwlaag.

Voor 5 % van onderhavige bestemmingszone is een bouwvolume toegelaten tot 5 bouwlagen.

De gebouwen binnen onderhavige zone moeten qua voorkomen, afmetingen en materiaalgebruik het straatbeeld op een positieve wijze ondersteunen en versterken en dienen zich in de omgeving te integreren. De gebouwen moeten hedendaagse vormtaal hanteren. In het bijzonder voor de bouwvolumes tot 5 bouwlagen dient een kwalitatieve architectuur gehanteerd.

De gevels dienen afgewerkt met duurzame, kwalitatieve, esthetisch verantwoorde en eigentijdse materialen, die het straatbeeld op een positieve wijze ondersteunen en versterken.

2.2.3 Conciërgewoning

De conciërgewoning dient geïntegreerd met of aaneensluitend aan de gebouwen ten behoeve van onderwijs voorzien te worden.

De totale vloeroppervlakte van deze conciërgewoning mag niet meer bedragen dan 200 m².

Verder dient deze conciërgewoning te voldoen aan de bebouwingsvoorschriften van deelzone waarin ze voorzien wordt.

2.2.4 Indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie

Teneinde een landschappelijke integratie te bekomen van het schoolcomplex, dient binnen onderhavige deelzone, op het grafisch plan indicatief aangeduid,

natuurzone) als het ware penetreert in onderhavige zone, zodat visueel een aaneengesloten groene ruimte ontstaat, en zo die structurerende groenas ten zuiden van het kanaal materialiseert.

Conceptelementen als groene galettes, die vanuit de westelijke open ruimte de open ruimte van het schoolcomplex binnendringen, kunnen gehanteerd worden teneinde deze doelstellingen te bereiken.

2.2.2.4 Bebouwingsvoorschriften

Buitensporige hinder kan ontstaan als gevolg van

- *overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt*
- *schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is*
- *geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten binnen onderhavige zone die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.*

Maximale integratie van nieuwbouw of verbouwde gebouwen met de bestaande bebouwing dient nagestreefd. Het totaalbeeld van het schoolcomplex dient ten allen tijde één harmonieus, duidelijk leesbaar geheel te zijn.

Een onderdakse bouwlaag komt voor bij hellende of gebogen dakvorm. In geval van platte daken is er geen sprake van een onderdakse bouwlaag. Technische elementen, zoals verluchtingskokers, liftschachten, en geplaatst op het dak, worden niet beschouwd als een bouwlaag.

De mogelijkheid om over een beperkte oppervlakte een bouwvolume toe te laten van 5 bouwlagen kadert binnen het principe van inbreiding en verdichting. Vooraleer bijkomende terreinen aan te snijden voor bepaalde activiteiten die ook kunnen gestapeld worden (zoals klaslokalen, refters, vergaderlokalen, secretariaat, ...) dient volgens het BATNEEC-principe overwogen om deze in een hoogbouwvolume onder te brengen. Dit resulteert niet alleen in een zuiniger ruimtegebruik, maar kan eveneens de signaalfunctie en de uitstraling van de school versterken.

2.2.3 Conciërgewoning

Een vrijstaande, los van de gebouwen voor onderwijsdoeleinden, is niet toegestaan als conciërgewoning.

2.2.4 Indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie

De ligging van deze deelzone is indicatief. Dit wil zeggen dat deze grafisch slechts bij wijze van aanduiding is weergegeven. De ligging kan beperkt in de ruimte verschoven worden.

een groenbuffer aangeplant.

Deze groenbuffer moet beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig groen.

Binnen deze groenbuffer is elke vorm van stapelen verboden.

Binnen deze groenbuffer zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer verboden, met uitzondering van die plaatsen waar een onderbreking noodzakelijk is voor het betreden van de site en/of de gebouwen.

Deze groenaanplant dient vakkundig te gebeuren, zodat een afdoende buffering wordt bekomen.

Ook de afmetingen dienen afdoende te zijn om een goede landschappelijk integratie te bekomen.

De groenbuffer dient, waar ruimtelijk mogelijk, een breedte te hebben van 5,00 meter.

Ze dient gerealiseerd het eerste plantseizoen na de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning van de eerste bouwwerken binnen onderhavige bestemmingszone. Ze dient ook zorgvuldig en vakkundig in stand gehouden te worden, zodat ze te allen tijde haar functie kan vervullen. De stedenbouwkundige vergunning tot het oprichten van constructies en verhardingen wordt dan ook gekoppeld aan de voorwaarde tot realisatie van deze indicatieve deelzone.

2.2.5 Indicatieve deelzone voor lineaire visueel-esthetische groenaanplant

Binnen onderhavige deelzone, op het grafisch plan indicatief weergegeven, moet een laanaanplant gebeuren van lineair hoogstammig groen, op regelmatige afstand ingeplant, vergezeld van laag groen, zodat een halftransparant groen front ontstaat tussen de bebouwing en de Italianenlaan.

Binnen onderhavige deelzone is een fiets- en/of voetgangerspad toegelaten, op voorwaarde dat deze wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen.

2.2.6 Parkeerproblematiek

De parkeerproblematiek volgende uit de schoolactiviteiten dienen binnen onderhavige zone te worden opgelost op een ruimtelijk kwalitatieve en ruimtebesparende manier.

2.3 Beheersvoorschriften

2.3.1 Onderhoud van niet bebouwde percelen of perceelsdelen

Die percelen die niet bebouwd zijn en in het bijzonder deze percelen of perceelsdelen die gelegen zijn tussen de bebouwing en het openbaar domein, dienen door de eigenaar onderhouden en ingericht zodat het straatbeeld niet bezoedeld wordt.

Eventuele braakliggende terreinen dienen ordelijk onderhouden en op geregelde tijdstippen te worden gemaaid, teneinde hinder voor de omwonenden of derden te voorkomen.

Het schoolcomplex dient zich op een kwalitatieve manier te integreren in de omgeving, in het bijzonder in de structurerende groene open ruimtes.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de school worden binnen onderhavig GRUP bepaald, en ruimtelijk waar wenselijk afgebakend door onderhavige deelzone, alwaar door middel van groenaanplant een groene landschappelijke inkleding wordt bekomen van het gehele schoolcomplex naar de open ruimte toe. Deze indicatieve zones dienen eveneens om de uiterste grenzen van het schoolcomplex vast te leggen, en te beletten dat deze activiteit de open ruimte verder zou aantasten.

Op deze manier wordt een landschappelijke integratie van de school bekomen in de structurerende groenas langs het kanaal.

De toegelaten onderbrekingen dienen beperkt in aantal en in breedte.

De breedte en wijze van aanplant dient voldoende groot en kwalitatief te zijn zodat een degelijk groenscherm ontstaat, die zijn doel niet voorbijschiet.

Schaamgroen is dus niet voldoende.

Richtinggevend kan gesteld worden dat de groenbuffer, waar ruimtelijk mogelijk, een minimale breedte moet hebben van 5,00 meter. De hoogte van deze groenbuffer wordt gekoppeld aan de hoogte van de te bufferen constructies.

2.2.5 Indicatieve deelzone voor lineair visueel-esthetische groenaanplant

De ligging van deze deelzone is indicatief. Dit wil zeggen dat deze grafisch slechts bij wijze van aanduiding is weergegeven. De ligging kan beperkt in de ruimte verschoven worden.

Hier is het de bedoeling om langs de Italianenlaan een laanaanplant te bekomen, waarin bijvoorbeeld een fiets- en voetgangerspad of een joggingpad in kan geïntegreerd worden, die er tegelijkertijd voor zorgt dat het schoolcomplex vanop de Italianenlaan op een uniforme, groene wijze ingekaderd wordt, zonder dat hiervoor een volledig dicht groenscherm wordt opgelegd.

Zo krijgt de westelijk gelegen open ruimte (tussen Italianenlaan en het kasteelpark "Blauwhuis" aan oostelijke zijde een groene afranding.

2.2.6 Parkeerproblematiek

Bijkomende, ruimteverslindende bovengrondse parkings dienen tot een absoluut minimum beperkt te worden. Alternatieve parkeermogelijkheden, zowel voor fietsen, bromfietsen als auto's, dienen onderzocht en indien haalbaar toegepast te worden. Parkeren op het dak, ondergrondse parkeerruimtes, halfverzonken parkings, ... zijn voorbeelden hiervan.

2.3.1 Onderhoud van niet bebouwde percelen of perceelsdelen

Eventuele braakliggende terreinen dienen ordelijk onderhouden en op geregelde tijdstippen te worden gemaaid, teneinde hinder voor de omwonenden of derden te voorkomen. Het storten van afval, autowrakken, ... op braakliggende terreinen is niet toegelaten.

2.3.2 Ruimtelijk ontwikkelingsplan voor het Schoolcomplex (ROS)

Teneinde aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen binnen onderhavige bestemmingszone te kunnen toetsen aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften en de doorwerking ervan op lange termijn, en de ruimtelijke ontwikkeling van de gehele site op lange termijn te kennen, dient gevoegd bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan voor het Schoolcomplex (ROS) opgesteld.

Het ROS dient de inrichting van de gehele bestemmingszone weer te geven.

Het ROS dient de geplande ingrepen op een duidelijk manier in de ruimte en tijd weer te geven, en bevat desgevallens eveneens de motivatie tot aansnijden van deelzone B.

Het ROS dient voor de gehele site duidelijk aan te tonen dat de geplande ontwikkeling van onderhavige zone op een kwalitatieve manier gebeurt en zich maximaal integreert in de omgeving, in het bijzonder in de structurerende groenas ten zuiden van het kanaal.

2.3.3 Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige bestemmingszone zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften en de toetsing aan het ROS, ondermeer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria :

- o Behoud en vrijwaren van het bestaande ruimtelijk-functioneel evenwicht van de omgeving
- o Zuinig en compact ruimtegebruik
- o Hanteren van het verdichtingsprincipe

2.3.2 Ruimtelijk ontwikkelingsplan schoolcomplex (ROS)

Het is de bedoeling om met dit document een langetermijnvisie voor de gehele site te ontwikkelen en te formaliseren, zodat aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen kaderen binnen een globale visie van de school op de site. Ad hoc beslissingen en ontwikkelingen die de potenties van de site op lange termijn zouden ondermijnen, worden hierdoor uitgesloten.

De school en/of scholengemeenschap zal dus eerst rond de tafel moeten gaan zitten en hun globale visie op de ontwikkeling van de school en/of schoolcomplex dienen te schetsen, alvorens over te gaan tot puntsgewijze ingrepen op het terrein.

Indien de visie op de site zou wijzigen, dient een nieuw ROS opgesteld, en gevoegd bij de daaropvolgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Volgende zaken dienen minimaal weergegeven in het ROS :

- De organisatie van de scholengemeenschap, in het bijzonder indien het regionaal technisch onderwijs zich binnen onderhavige zone zou vestigen, zodat op een duidelijke manier wordt weergegeven hoe de verhoudingen en verbanden tussen de diverse scholen zijn.
- Een weergave van de ruimtebehoefte van de diverse onderdelen van de scholengemeenschap
- De ontwikkelingen op lange, middellange en korte termijn, met een aanduiding van de fasering
- Inplanting van de nieuw te bouwen volumes, met hun bestemming en aanduiding van de bouwhoogtes, in het bijzonder de aanduiding van de elementen die een publieke wisselfunctie krijgen, en op naschoolse uren open zullen gesteld worden voor het publiek.
- Berekeningsnota van de terreinbezetting en de V/T index van deelzone A en B, eventueel gefaseerd in tijd, afhankelijk gesteld van de uitvoering van de diverse fases.
- Aanduiding van de te behouden of te slopen bestaande bebouwing, met aanduiding van de eventuele herbestemming van deze bestaande gebouwen en hun integratie in het totale project binnen onderhavige bestemmingszone
- Aan te leggen verhardingen, materiaalkeuze, aanduiding van de plaatsen toegankelijk voor mechanisch verkeer, het aantal parkeergelegenheden, met aanduiding van de zones die publiek toegankelijk zijn en welke niet, ...
- Waardevol groen die zal behouden blijven, de eventueel te vellen hoogstammigen
- de aanduiding van de aan te planten groenelementen, in het bijzonder deze gelegen binnen de indicatieve deelzone voor landschappelijk integratie van het schoolcomplex en de indicatieve deelzone voor lineair visueel-esthetische groenaanplant
- een duiding dat de vooropgestelde ontwikkeling volledig kadert binnen de bepalingen van onderhavig GRUP, in het bijzonder binnen het concept van structurerende groenas.

2.3.3 Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling

Een bijkomende motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat aanvraag tot de stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de beoordelingscriteria.

Indien uit het dossier tot aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning blijkt dat niet voldaan is aan ondermeer deze criteria, dan kan het dossier als onvolledig worden aanschouwd.

Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan dus, niettegenstaande het voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, geweigerd worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling.

- o Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik
- o Landschappelijke integratie
- o Waterbeheersing
- o Genomen maatregelen inzake milieu en veiligheid
- o Oplossen van de parkeerproblematiek op een kwalitatieve manier

De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning moet via een motiveringsnota aantonen dat aan deze criteria is voldaan.

2.3.4 Actiegerichtheid

De private sector, in het bijzonder de scholengemeenschap, staat in voor de realisatie, uitvoering en beheer van de projecten binnen onderhavige zone conform de bepalingen binnen onderhavig GRUP.

De bevoegde overheid staat in voor de kwaliteitsbewaking van de door de private sector voorgestelde projecten en hun verenigbaarheid met onderhavig GRUP. Bovendien bepaalt de bevoegde overheid de randvoorwaarden rond het wisselgebruik van de infrastructuur ten behoeve van publieke functies en activiteiten.

De GECORO geeft advies over het ROS.

3. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid

3.1 Bestemmingsvoorschriften

3.1.1 Hoofdbestemming

De gronden binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor de aldaar behoorlijk vergunde bestaande ambachtelijke bedrijvigheid, voorzover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn woon- en/of agrarische omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

3.1.2 Nevenbestemming

De noodzakelijke voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering zijn eveneens toegelaten in nevenbestemming.
Binnen onderhavige zone is één (1) bedrijfswoning of conciërgewoning met een maximale grondoppervlakte van 200 m² toegelaten, mits deze geïntegreerd is in de bedrijfsgebouwen, onder voorwaarde dat binnen onderhavig plangebied reeds geen bedrijfswoning is opgericht ten behoeve van de desbetreffende ambachtelijke bedrijvigheid.

3.1.3 Nabestemming

Bij het verdwijnen van de huidige aldaar gevestigde bedrijvigheid kan slechts die bedrijvigheid zich aldaar vestigen, die niet méér storend en/of hinderend is voor de omgeving en het milieu dan de aldaar huidig gevestigde bedrijvigheid.

3.1.4 Indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf

Onderhavige deelzone, indicatief aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor groenaanplant onder de vorm van een dicht groenscherm.

3.1.5 Deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant

De bestaande boomaanplant binnen onderhavige deelzone dient te worden behouden. Indien een boom om redenen toch worden gekapt, dient hij te

3.1.1 Hoofdbestemming

Het betreft hier volgende bedrijven :

- o Nv Rubis, Emelgemsestraat
- o Hendrik Soenen bvba, Gentseheerweg
- o L.M. nv, Gentseheerweg 77
- o Vangroenweghe nv, Gentseheerweg 117

3.1.2 Nevenbestemming

Onder noodzakelijke voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering wordt ondermeer verstaan kantoren, tentoonstellingsruimten, EHBO, sociale uitrustingen, milieutechnische installaties, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen en groenbufferstroken zijn eveneens toegelaten, voorzover zij ondergeschikt zijn aan de bestaande nijverheid.

Het is hoe dan ook niet toegelaten zuiver commerciële activiteiten, zoals winkels en handelszaken, onder te brengen binnen onderhavige bestemmingszone.
Nieuw op te richten bedrijfswoningen dienen één geheel te vormen met de bedrijfspanden. Het oprichten van een alleenstaande woning, los van de bedrijfsgebouwen binnen de gebieden voor ambachtelijk bedrijvigheid is dus niet langer toegelaten, dit om zuinig en compact ruimtegebruik te bewerkstelligen.

3.1.3 Nabestemming

Op het moment van een aanvraag van een bedrijf om zich te vestigen binnen onderhavige zone, wordt aan de hand van ondermeer volgende criteria nagegaan of de nieuwe bedrijvigheid minder storend is dan zijn voorganger :

- o Aard van de activiteit
- o Verkeersimpact
- o Geur- en lawaaihinder
- o Aard en omvang van de te verwerken producten
- o Aard en omvang van de afgewerkte producten
- o De milieuklasse waartoe het bedrijf behoort

3.1.4 Indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf

De ligging van deze deelzone is indicatief. Dit wil zeggen dat deze grafisch slechts bij wijze van aanduiding is weergegeven. De ligging kan beperkt in de ruimte verschoven worden.

Bedoeling is om de bedrijfssites visueel te integreren in de open ruimte. Hierdoor wordt vermeden dat deze bestaande open ruimte verder zou aangetast worden, en krijgen de open ruimtes, waarvan de centrale open ruimte in het GRS als te behouden openruimte venster gecatalogeerd, hierdoor een groene afranding en zichtgeleiding.

De bedrijfssites worden ook naar het jaagpad langs het kanaal Roeselare-Leie toe landschappelijk ingekleed door middel van groen. De beeldvorming langs het kanaal kan hierdoor op een éénduidige, groen wijze worden versterkt.

3.1.5 Deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant

Bedoeling is om de bestaande boomaanplant te behouden en in te schakelen in de groene inkadering van de bedrijfsactiviteiten van de firma Vangroenweghe in zijn omgeving, in het bijzonder naar de westelijk gelegen open ruimte en de kanaalstrook toe.

Redenen om een boom te kappen kunnen zondermeer zijn : de

5.2 De gewenste ruimtelijk-economische structuur (RD p. 30 t.e.m. 44)

Willen we Izegem verder uitbouwen als economische activiteitenpool, dan dient de gewenste economische structuur ontwikkeld te worden vanuit een streven naar een intensief en doelmatig grondgebruik. Hierbij moet zowel grond worden voorzien voor regionale, ruimtebehoevende bedrijven als voor kleinere, lokale KMO's. Op die manier kan de werkgelegenheid en de productiviteit behouden en gestimuleerd worden, zonder ruimtelijke effecten van groot gewicht.

5.2.1 algemene ontwikkelingsopties

Volgende ontwikkelingsopties worden vooropgesteld :

- streven naar een aanvaardbare vermenging van functies zonder dat de draagkracht van de directe omgeving wordt overschreden
- ...
- afbufferen van bestaande bedrijventerreinen

5.2.3 Beleidslementen

- Streven naar eenduidige ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor ruimtelijk geïsoleerde bedrijven
 - o Ontwikkelingsmogelijkheden voor afgelijnde ambachtelijke of industriezones in het buitengebied (RD p. 38-39)
In Izegem bevinden zich ook enkele zones in of nabij het buitengebied, ingenomen door solitaire historisch-gegroeide regionale bedrijven.
 - ...
Daarnaast telt Izegem nog een aantal geïsoleerde (kleinere) ambachtelijke terreinen (afgebakend in het gewestplan) gelegen in het buitengebied. Indien deze bedrijven niet meer binnen de zone kunnen uitbreiden, worden deze bedrijven opgenomen in het sectoraal bpa als bedrijven die zonevreemd worden bij uitbreiding.

worden vervangen door een andere boom.

3.1.6 Deelzone met nabestemming multifunctioneel bebouwingslint

Bij stopzetting van de bestaande bedrijvigheid binnen onderhavige deelzone krijgen de percelen de bestemming als multifunctioneel bebouwingslint. In dit geval gelden de bestemmingsvoorschriften van zone 1 "zone voor multifunctioneel bebouwingslint".

Deze nabestemming komt te vervallen 10 jaar na de goedkeuring van onderhavig RUP. In dit geval geldt artikel 3.1.3.

3.2 Inrichtingsvoorschriften

3.2.1 Bebouwingspercentage

De ambachtelijke bedrijven kunnen met gebouwen ten behoeve van het bedrijf uitbreiden, mits na uitbreiding het maximale bebouwingspercentage, aangeduid op het grafisch plan, niet overschreden wordt.

3.2.2 Inrichting van de niet bebouwde ruimte

De niet-bebouwde perceelsdelen, eveneens niet gelegen binnen de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf, mogen volledig verhard worden.

3.2.3 Bebouwingsvoorschriften

De uitbreiding dient aan te sluiten en een zo compact mogelijk geheel te vormen met de bestaande bedrijfsgebouwen.

De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren. Als gevolg van deze inplanting mag geen buitensporige hinder ontstaan op aanpalende percelen.

De hoogtes van de gebouwen dienen verenigbaar te zijn met deze van de omliggende bebouwing. Silo's, verluchtingskanalen en rookkanalen, allen beperkt in grondoppervlakte, kunnen, in afwijking van voorgaande, een grotere hoogte hebben, maximaal gelijk aan hun afstand tot de zonegrens.

De dakvorm is vrij. In geval van hellende daken zullen de dakhellingen maximaal 50° bedragen.

De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn, landschappelijk inpasbaar en landschapsbeeldondersteunend.

Bovendien dienen voor de buitenwanden materialen en constructiewijzen gehanteerd die tot een aanvaardbare geluidsisolatie leiden.

3.2.4 Indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf

Teneinde een landschappelijke integratie te bekomen van de bedrijfssite, dient binnen onderhavige deelzone, op het grafisch plan indicatief aangeduid,

gezondheidstoestand van de boom, houtwinning, indien de boom omwille omwille van zijn toestand een gevaar betekent, ...
In dit geval moet voor elke gekapte boom een nieuwe boom in de plaats komen.

3.1.6 Deelzone met nabestemming multifunctioneel bebouwingslint

De terreinen van de firma Rubis krijgen de nabestemming multifunctioneel bebouwingslint voor een periode van maximum 10 jaar.

Tot zolang kan de bestaande bedrijvigheid behouden blijven.

Indien de nabestemming naar multifunctioneel bebouwingslint niet binnen de 10 jaar wordt gerealiseerd, dan treedt de nabestemming zoals voor de andere bedrijvensites, met name minder storende bedrijvigheid.

Onder goedkeuring wordt de datum van het Besluit van de Bestendige Deputatie verstaan.

3.2.1 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage is de verhouding van de grondoppervlakte van één of meer bouwwerken (verhardingen en dergelijke constructies geen gebouwen zijnde niet inbegrepen) op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

3.2.2 Inrichting van de niet bebouwde ruimte

Verhardingen ten behoeve van stapelplaatsen, rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, weegbrug, ... zijn toegelaten.

3.2.3 Bebouwingsvoorschriften

Zuinig ruimtegebruik dient voorop te staan.

Indien ruimtelijk-organisatorisch mogelijk, dienen de nieuwe gebouwen richtinggevend op een minimum afstand, gelijk aan de kroonlijsthoogte, van de zonegrens ingeplant te worden.

De gebruikte materialen mogen qua kleur, textuur en schaal niet fel contrasterend zijn t.o.v. de omgeving, en ze het globale landschapsbeeld niet mogen storen of drastisch wijzigen.

De materialen dienen de belevingswaarde en de beeldkwaliteit van het landschap, en in het bijzonder van de onmiddellijke omgeving, te ondersteunen en te versterken.

3.2.4 Indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf

De ligging van deze deelzone is indicatief. Dit wil zeggen dat deze grafisch slechts bij wijze van aanduiding is weergegeven. De ligging kan beperkt in de ruimte verschoven worden.

De diverse bedrijfssites dienen zich op een kwalitatieve manier te integreren in

een groenbuffer aangeplant.

Deze groenbuffer moet beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig groen.

Binnen deze groenbuffer is elke vorm van stapelen verboden.

Binnen deze groenbuffer zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer verboden, met uitzondering van die plaatsen waar een onderbreking noodzakelijk is voor het betreden van de site en/of de bedrijfsgebouwen.

Deze groenaanplant dient vakkundig te gebeuren, zodat een afdoende buffering wordt bekomen.

Ook de afmetingen dienen afdoende te zijn om een goede landschappelijke integratie te bekomen.

De groenbuffer dient, waar ruimtelijk mogelijk, een breedte te hebben van 5,00 meter. Deze palend aan de spoorwegbedding dienen, waar ruimtelijke mogelijk, een breedte te hebben van 10,00 meter. Ze dient gerealiseerd het eerste plantseizoen na de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning van de eerste bouwwerken binnen onderhavige bestemmingszone. Ze dient ook zorgvuldig en vakkundig in stand gehouden te worden, zodat ze te allen tijde haar functie kan vervullen. De stedenbouwkundige vergunning tot het oprichten van constructies en verhardingen wordt dan ook gekoppeld aan de voorwaarde tot realisatie van deze indicatieve deelzone.

3.2.5 Maatregelen voor waterbeheersing

Er dienen maatregelen getroffen om alle niet vervuild hemelwater op te vangen en tijdelijk op de bedrijfssite te houden.

De gemeentelijke reglementen terzake, en eventuele latere wijzigingen, dienen hier gevolgd.

3.2.6 Maatregelen voor waterzuivering

Indien het bedrijf niet is aangesloten op een openbare riolering die gelegen is binnen een zuiveringszone van een waterzuiveringsinstallatie, dient het bedrijf zijn afvalwater zelf te zuiveren tot een aanvaardbaar waterkwaliteitsniveau.

3.2.7 Parkeergelegenheden en laad- en losplaatsen

De bedrijven dienen ervoor te zorgen dat hun parkeerproblematiek op eigen terrein wordt opgelost. Bovendien moet er voor gezorgd worden dat er voldoende ruimte is om te laden en te lossen op eigen terrein.

de omgeving, in het bijzonder in de structurerende groene open ruimtes en naar het kanaal Roeselare-Leie toe.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de bedrijven worden binnen onderhavig GRUP bepaald, en ruimtelijk waar wenselijk afgebakend door onderhavige deelzone, alwaar door middel van groenaanplant een groene landschappelijke inkleding wordt bekomen van de bedrijfssite naar de structurerende open ruimte toe. Deze indicatieve zones dienen eveneens om de uiterste grenzen van de bedrijfssites vast te leggen, en te beletten dat deze activiteit de open ruimte verder zou aantasten.

Deze groenbuffer moet integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. 20 % van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplantingen en/of naaldhout).

Deze bufferzone dient om :

- o Het bedrijf visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen
- o Een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving
- o Te beletten dat dit bedrijf zijn activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting...) uitbreidt naar aanpalende percelen

Deze bufferzone dient richtinggevend een minimale breedte te hebben van 5,00 meter.

Deze palend aan de spoorwegbedding dienen een breedte te hebben van 10,00 meter. In concreto is dit enkel voor het bedrijf Vangroenweghe van toepassing. Enkel indien dit om duidelijk aantoonbare en aanvaardbare redenen plaatselijk niet mogelijk is (bijvoorbeeld omdat de bestaande bebouwing te dicht bij de perceelsgrens is ingeplant), kan van deze richtinggevende breedte worden afgeweken.

De hoogte van deze groenbuffer wordt afgestemd op de hoogte van de te bufferen constructies.

3.2.5 Maatregelen voor waterbeheersing

Dit kan ondermeer inhouden dat het bedrijf voorziet in waterdoorlatende verhardingen, waterreservoirs, afleiden van het hemelwater naar bufferzones, hergebruik van hemelwater, ...

De bestaande geldende reglementering inzake waterbeheersing en latere wijzigingen gelden.

3.2.6 Maatregelen voor waterzuivering

Bij een aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning wordt nagegaan of het bedrijf kan aangesloten worden op een openbare riolering die leidt naar een waterzuiveringsinstallatie.

Indien dit niet het geval is, dan moet het bedrijf zijn afvalwater zelf zuiveren door het uitbouwen van een waterzuiveringsinstallatie binnen de zone voor kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid.

Het bepalen van een aanvaardbaar waterkwaliteitsniveau wordt gedaan door de verantwoordelijke overheidsinstelling in deze materie.

3.2.7 Parkeergelegenheden en laad- en losplaatsen

Laden en lossen van vrachtwagens en bestelwagens dient te gebeuren op eigen terrein, en niet op of via de openbare weg, teneinde de verkeersveiligheid op de openbare weg niet in het gedrang te brengen door deze activiteiten.

3.2.8 Deelzone met nabestemming multifunctioneel bebouwingslint

Bij inwerkingtreding van de nabestemming als multifunctioneel bebouwingslint gelden de inrichtingsvoorschriften van zone 1. Binnen de deelzone dient een woningdichtheid gerealiseerd van minimum 15 woningen per hectare. De inrichting van de gehele zone zal in het bijzonder beoordeeld worden naar landschappelijke integratie van de verkaveling naar de zone 4 "zone voor natuurontwikkeling met extensief agrarisch medegebruik" toe.

3.3 Beheersvoorschriften

3.3.1 Beoordelingscriteria

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige bestemmingszone zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, ondermeer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria :

- o Zuinig en compact ruimtegebruik
- o Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik
- o Landschappelijke inkleding van het bedrijf met kwalitatieve groenvoorziening.
- o Waterbeheersing
- o Genomen maatregelen inzake milieu en veiligheid
- o Genomen maatregelen inzake geluidsisolatie

3.3.2 Algemeen bedrijfsplan

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient het bedrijf een algemeen bedrijfsplan te voegen.

Het algemeen bedrijfsplan dient minimaal getoetst aan de beoordelingscriteria binnen voorschriften 3.3.1.

3.3.3 Actiegerichtheid

De private sector staat in voor de realisatie, uitvoering en beheer van de projecten binnen onderhavige zone conform de bepalingen binnen onderhavig GRUP.

De bevoegde overheid staat in voor de kwaliteitsbewaking van de door de private sector voorgestelde projecten en hun verenigbaarheid met onderhavig GRUP.

3.3.4 Advies GECORO

Voor iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsvergunning binnen de "deelzone met nabestemming multifunctioneel bebouwingslint" moet advies gevraagd worden aan de GECORO.

3.2.8 Deelzone met nabestemming multifunctioneel bebouwingslint

Bij de nabestemming gelden de voorschriften zoals elders in het multifunctioneel bebouwingslint, met een bijkomende voorwaarde dat er minimum 15 woningen per hectare dienen te worden gerealiseerd.

Bij de inrichting van de verkaveling dient een integratie van het project naar de zone 4 te worden bewerkstelligd. Zo dienen de tuinen een natuurlijke overgang Creëren naar het "natuurgebied" toe. Verbod in de achterste tuinstrook tot het oprichten van tuinbergingen en andere constructies, afdwingen van de aanplant van landschappelijke groenelementen in de tuinen, ... kunnen er mede toe helpen om de nabestemming aan te grijpen om aan het landschap te werken.

3.3.1 Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling

Een bijkomende motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat aanvraag tot de stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de beoordelingscriteria.

Indien uit het dossier tot aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning blijkt dat niet voldaan is aan ondermeer deze criteria, dan kan het dossier als onvolledig worden aanschouwd.

Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan dus, niettegenstaande het voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, geweigerd worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling.

3.2.2 Algemeen bedrijfsplan

Het algemeen bedrijfsplan dient, zowel als bestaande toestand als ontworpen toestand, minimum de volgende gegevens aan te duiden :

- o De weg(en) waaraan het goed paalt, met de aanduiding van de in-/uitritten tot het bedrijf vanaf deze openbare weg
- o Het bovenaanzicht van het volledige terrein met zowel een aanduiding van de geplande werken of handelingen als de voorkomende bestaande en te behouden of de te slopen of te verwijderen bebouwing
- o Bestaande of geplande maatregelen ten behoeve van de waterbeheersing
- o Milieutechnische installaties
- o Parkeerplaatsen
- o Stapelplaatsen in open lucht
- o Een gedetailleerd beplantingsplan, met weergave van de soort van aanplanting, hun vermoedelijke hoogte (weergegeven in periodes van 5 jaar na aanplanting) en de aanduiding van wintergroene aanplanting
- o 4 terreinprofielen, vanuit de 4 windrichtingen, met zowel de aanduiding van de bestaande te behouden bebouwing op, evenals het profiel van de geplande werken of handelingen, met een aanduiding van de groenaanplant, waarop te zien is hoe de bedrijfsgebouwen zich zullen integreren in het landschap vanwege de groenaanplant.

3.3.4 Advies GECORO

Iedere ontwikkeling binnen de site "NV Rubis" dient voor advies voorgelegd te worden aan de GECORO.

4. Zone voor natuurontwikkeling met extensief agrarisch medegebruik

4.1 Bestemmingsvoorschriften

4.1.1 Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van flora, fauna en landschappelijke kwaliteit die eigen zijn aan onderhavig gebied.

4.1.2 Nevenbestemming

Extensieve landbouw onder de vorm van begrazing is binnen onderhavige zone toegelaten, voorzover deze de ruimtelijke draagkracht van de natuurlijke omgeving niet overschrijdt en de natuurlijke ontwikkeling van onderhavige zone niet in het gedrang brengt.

Nieuwe agrarische, para-agrarische en agrarisch verwante bedrijven zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten.

Extensief zacht recreatief medegebruik is binnen onderhavige zone toegelaten, voorzover deze de ruimtelijke draagkracht van de natuurlijke omgeving niet overschrijdt en de natuurlijke ontwikkeling van onderhavige zone niet in het gedrang brengt.

4.1.3 Deelzone voor bestaande vrijstaande bebouwing

Binnen onderhavige deelzone is behoud van de bestaande woonfunctie, los van een agrarische bedrijf, toegelaten.

In nevenbestemming bij deze woonfunctie zijn diensten en kantooractiviteiten, evenals beperkte logiesverstrekkende activiteiten, categorie kamers met ontbijt, met uitsluiting van elke vorm van café of restaurant, toegelaten. Deze nevenfuncties zijn slechts toegelaten voorzover de ruimtelijke draagkracht van de natuurlijke omgeving niet overschreden wordt en ze de natuurlijke ontwikkeling van onderhavige zone niet in het gedrang brengen.

Sterk verkeersgenererende activiteiten zijn niet toegelaten.

Ambacht, industriële activiteiten, handel en horeca zijn hoe dan ook niet toegelaten binnen onderhavige deelzone.

4.1.1 Hoofdbestemming

Een belangrijke landschappelijke kwaliteit van onderhavige zone is de openheid en de doorkijkmogelijkheid van op de Gentseheerweg tot aan het kanaal. De diverse kleine landschapselementen, voorkomend op deze percelen, zijn eveneens elementen die de landschappelijke kwaliteit bepalen.

4.1.2 Nevenbestemming

Onder extensieve landbouw verstaat men kleinschalige, niet gemechaniseerde (en daardoor milieuvriendelijkere) landbouwactiviteiten, die bovendien weinig tot geen infrastructuur nodig heeft.

Voor onderhavige zone wordt ondermeer gedacht aan het inrichten van onderhavige percelen als hooiland of weide, laatste voor beperkte begrazing van vee.

Extensief zacht recreatief medegebruik is een vorm van recreatie waarbij het natuurontwikkelingsgebied wordt benut voor recreatieve doeleinden als informele recreatieruimte en waarbij de gegevens van het natuurontwikkelingsgebied als recreatieve voorziening fungeren.

Zacht recreatief medegebruik omhelst activiteiten die omwille van hun intrinsieke aard in hun onmiddellijke omgeving slechts zeer beperkte veranderingen teweegbrengen en waarvan de infrastructuur om deze activiteiten uit te voeren slechts zeer beperkt is en het bestaand ruimtegebruik niet wijzigt. Hieronder vallen onder meer wandelen, fietsen, educatieve tochten, ruiterspad, ... In alle geval dient vermeden dat er overrecreatie ontstaat, waarbij de recreatieactiviteit de ruimtelijke draagkracht van het gebied overschrijdt met als gevolg een verlies aan ruimtelijke kwaliteit en degeneratie van de structuurkenmerken van het gebied.

Hier wordt in hoofdzaak gedacht aan een wandelpad of een ruiterspad over delen van onderhavige zone.

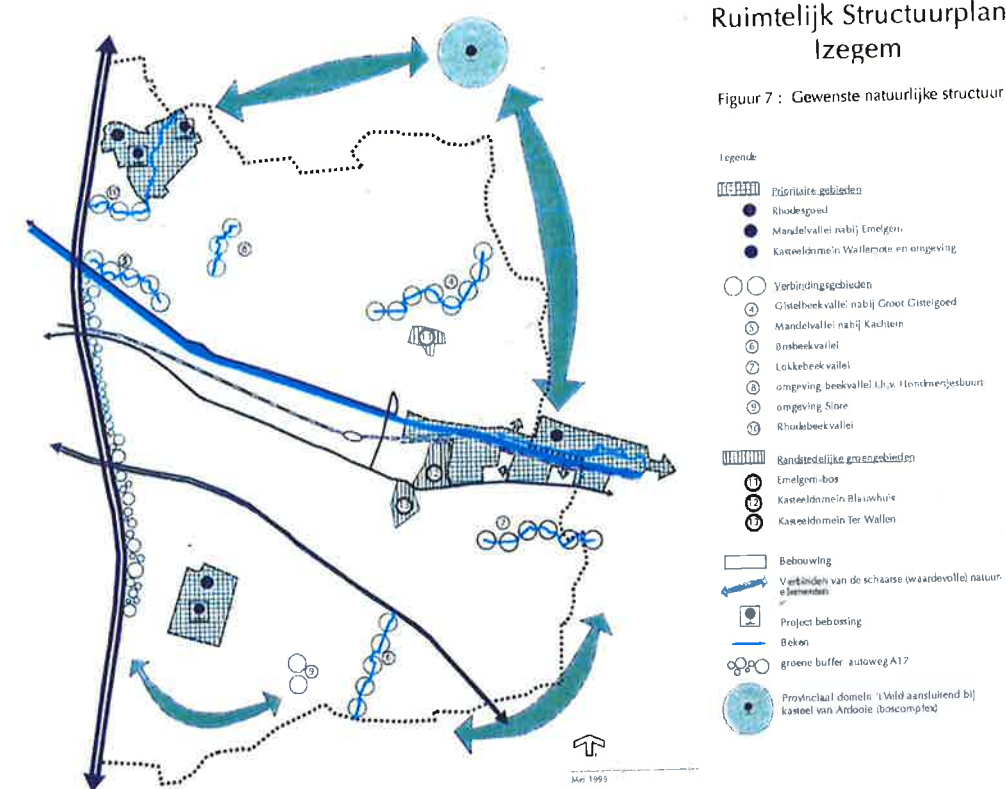
4.1.3 Deelzone voor bestaande vrijstaande bebouwing

Geïntegreerd in de woning, kunnen bepaalde kleinschalige, niet sterk verkeersgenererende activiteiten worden toegelaten. Zelfstandige praktijken van een architect, advocaat, arts, tandarts, veearts, ... kunnen binnen onderhavige zone worden toegelaten bij de woonfunctie. Wat de logiesverstrekkende activiteit betreft beoogt men hier de uit het buitenland genoegzaam bekende formules genre "bed and breakfast" of "zimmer frei". Het dient te gaan over eenvoudige logiesmogelijkheden, beperkt in aantal, met een ontbijtmogelijkheid. Een klein hotel met half pension is niet toelaatbaar. Een eventuele aparte ontbijtruimte- en of verblijfsruimte is eveneens toegelaten. Het is echter geenszins toegelaten om een restaurant of café uit te bouwen binnen onderhavige deelzone. Deze complementaire functies kunnen ondergebracht worden in bijgebouwen, zoals stallen, ... bij de woning.

Uitgangspunt is hoe dan ook dat het toelaten van dergelijke activiteiten slecht bij uitzondering, en mits ruimtelijke afweging, kan toegelaten worden. Deze uitzonderingsmaatregel is in hoofdzaak bedoeld voor de reeds bestaande activiteiten die bij het wonen binnen onderhavige deelzone zijn gevestigd. Toelating van nieuwe activiteiten, bij het wonen, dient dan ook met veel omzichtigheid behandelt. Het inrichten van de bestaande, verbouwde of herbouwde gebouwen voor dergelijke activiteiten los van de woonfunctie, is hoe dan ook niet toegelaten.

5.4 De gewenste natuurlijke structuur (RD p. 57 t.e.m. 62)

Om te komen tot een gewenste natuurlijke structuur voor Izegem moet eerst en vooral op de aanwezige potenties worden ingespeeld. Dit betekent dat waardevolle, nog relatief ongeschonden gebieden door het aanwenden van beschermende maatregelen op korte termijn gevrijwaard moeten worden. Daarenboven moet op lange termijn gestreefd worden naar het behouden en versterken van de openruimte gebieden rond de stad als tegengewicht voor de constante urbanisatie druk. Zowel het Vlaamse Gewest als de gemeente spelen hierbij een belangrijke rol. Pas Wanneer aan deze intenties wordt voldaan kan men spreken van een volwaardige natuurlijke structuur.



5.4.3 Beleids-elementen (RD p. 60)

De omgeving van het kasteel Blauwhuis en de Mandelvallei richting Ingelmunster behoren tot de beleids-categorie "natuurverbindingsgebied". Het beleid dient gericht te zijn op de ruimtelijke ondersteuning van de hoofdgebruiker, van de kleinere natuurgebieden en van het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine landschapselementen.

5.4.4 Synthese gewenste natuurlijke structuur (RD p. 61)

Het gebied "kasteeldomein Blauwhuis en omgeving richting Ingelmunster" dient ingericht tot landschapspark waar natuur, recreatie en landbouw nauw samengaan. Randvoorwaarden zijn :

- het integreren van elke vorm van bebouwing (o.a. probleem VT1 en uitbreidingsbehoefte bestaande ambachtelijke bedrijven)
- de toegankelijkheid voor zachte, extensieve recreatie

Ruimtelijke beleids-elementen zijn :

- opstellen van inrichtings- en beheersplan (randstedelijk groenelement)
- aangepast beheer kanaaloevers en spoorweg- en fietspadbermen
- behoud en aangepast beheer van tuinen en vijvers

4.2 Inrichtingsvoorschriften

4.2.1 Algemene bepalingen

Onderhavige zone dient in zijn natuurlijke staat bewaard en/of hersteld en beheerd. Slechts deze werken en/of wijzigingen en/of beheersdaden zijn er toegelaten die noodzakelijk zijn voor het herstel en/of behoud en/of versterking van de natuurlijke waarden van onderhavige zone. Een verhoogde plantendiversiteit en bijkomende biotoopvorming voor dieren en planten dient voorop te staan voor de verdere ontwikkeling van deze gebieden.

4.2.2 Inrichting en gebruik als weilanden

Binnen onderhavige zone, met uitzondering van de percelen gelegen binnen de "deelzone voor vrijstaande bebouwing", de "indicatieve deelzone voor hooilanden" en de "indicatieve deelzone voor struweel", zijn geen ingrepen toegelaten die leiden tot een negatieve wijziging van het huidige landschap, biotoop en bodemgebruik als extensieve graasweide. Omvorming naar een ander bodemgebruik, kunstmatige ontwatering en grondbewerkingen die het bodemgebruik als graasweide in het gedrang brengen zijn niet toegelaten.

4.2.3 Deelzone voor hooilanden

Binnen onderhavige deelzone zijn geen ingrepen toegelaten die leiden tot een negatieve wijziging van het huidige landschap, biotoop en bodemgebruik als hooiland. Omvorming naar een ander bodemgebruik, kunstmatige ontwatering en grondbewerkingen die het bodemgebruik als hooiland in het gedrang brengen zijn niet toegelaten.

4.2.4 Deelzone voor struweel

Binnen onderhavige deelzone dient de bestaande taludbeplanting met schermgroen bestendig en uitgebreid. Deze deelzone dient beplant met streekeigen bosplantsoen, vergezeld van zoomvegetatie.

4.2.5 Constructies

Met uitzondering van de bepalingen binnen 4.2.6 en 4.2.7 zijn binnen onderhavige zone enkel constructies toegelaten ten behoeve van een optimaal natuurbeheer.

4.2.6 Voorzieningen ten behoeve van extensief zacht recreatief medegebruik

Constructies en voorzieningen noodzakelijk voor een extensief zacht recreatief medegebruik zijn eveneens

4.2.1 Algemene bepalingen

Hoofddoel is om de landschappelijke en biologische waarde van de gehele zone te behouden en te versterken. Alle voorgestelde handelingen binnen onderhavige zone dienen dan ook getoetst aan dit hoofddoel.

4.2.2 Inrichting en gebruik als weilanden

Voor de meeste graslandpercelen voorkomend op matig droge tot natte lemige zandgronden (graasweiden bij hoeve Naert) wordt het actueel bodemgebruik afgestemd op het beheer als graasweide. Ander bodemgebruik wordt niet toegelaten. Die percelen waar een ander bodemgebruik of een bestendiging van het huidig bodemgebruik wordt vooropgesteld, zijn in specifieke deelzones opgenomen.

4.2.3 Deelzone voor hooilanden

Voor enkele graslandpercelen voorkomend op natte lemige zandgronden (hooiweiden bij Hoeve Naert) wordt het actueel bodemgebruik afgestemd op het beheer als hooiland.

4.2.4 Deelzone voor struweel

Onderhavige deelzone dient beplant met hoog- en laagstammig groen, vergezeld van zoomvegetatie aan de randen zoals grassen, mossen, verruigde heesters,

...

4.2.5 Constructies

De constructies noodzakelijk voor een optimaal zacht recreatief medegebruik dienen tot een absoluut minimum te worden beperkt. Het kan hier enkel gaan om kleinschalige constructies van openbaar nut, zoals wegwijzers, fietsenstalling, constructies ten behoeve van afvalberging, zitbanken, ... Het kan geenszins gaan om constructies die kunnen gebruikt worden voor verblijf, horeca, ... In het bijzonder is het toegelaten educatieve panelen, voorzover zij visueel niet storend zijn en zich integreren in hun omgeving, ten behoeve van de recreanten te plaatsen.

4.2.6 Voorzieningen ten behoeve van extensief zacht medegebruik

Hierbij wordt gedacht aan waterdoorlatende wandelpaden, beperkte bewegwijzering, bij voorkeur in natuurlijke materialen die zich gemakkelijk integreren in het landschap (zoals bijvoorbeeld houten paaltjes, en niet in

toegelaten, voor zover zij geen negatieve gevolgen hebben voor de natuurlijke ontwikkeling van onderhavige zone.

4.2.7 Deelzone voor bestaande vrijstaande bebouwing

De bestaande, hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde woningen, bijgebouwen en constructies die bovendien niet verkrot zijn, gelegen binnen onderhavige deelzone, op het bestemmingsplan grafisch aangeduid, kunnen:

- Verbouwd worden binnen het bestaand bouwvolume
- Herbouwd worden op dezelfde plaats binnen het bestaand bouwvolume, ook als de woning, het bijgebouw of de constructie geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar.
Het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1000 m³, indien het bestaand bouwvolume meer dan 1000 m³ bedraagt. Enkel in geval van gehele of gedeeltelijke vernieling door overmacht kan het bestaande vergunde volume opnieuw worden opgericht op dezelfde plaats en met dezelfde verschijningsvorm.
- Uitgebreid worden. De uitbreiding kan enkel gebeuren aan de woning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. De uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³. Deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % echter niet overschrijden.

Het aantal bouwlagen wordt beperkt tot één volle bouwlaag, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag bij hellende of gebogen daken. De dakvorm is vrij te bepalen.

De gebruikte materialen van de nieuw op te richten of te verbouwen gebouwen en constructies dienen duurzaam te zijn en landschappelijk inpasbaar.

Het aantal woongelegenheden blijft, zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, beperkt tot het bestaande aantal.

Indien een woning binnen onderhavige deelzone niet beschikt over een bijgebouw die geen fysisch geheel vormt met de hoofdbebouwing, kan een nieuw bijgebouw, behorende tot de normale tuinuitrusting, binnen onderhavige deelzone worden opgetrokken, mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier wordt ingeplant en mits deze qua afmetingen en voorkomen beperkt wordt tot het ruimtelijk aanvaardbare.

kunststof) en eventuele educatieve, in omvang beperkte infopanelen.

4.2.7 Deelzone voor bestaande vrijstaande bebouwing

De beoordeling of een bestaande woning, bijgebouw of constructie hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangaande die woning, bijgebouw of constructie.

Met vergund of geacht vergund te zijn wordt bedoeld dat :

- o *ofwel kan worden aangetoond dat de woning opgericht is voor 29 maart 1962 (aan de hand van bouwplannen, historische foto's, ...)*
- o *ofwel kan worden aangetoond dat de woning opgericht is met een geldige bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning na 29 maart 1962*

Een woning, bijgebouw of constructie wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het gebouw. Ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen kunnen beschouwd worden als verkrot. Een woning die nog in goede staat is, maar waarvan het dak doorbuigt, is niet noodzakelijk verkrot. Indien de gemeente een woning als verkrot beschouwd, dient dit gemotiveerd aan de hand van een deskundigenverslag.

Instandhoudingswerken worden beschouwd als verbouwingen binnen het bestaand bouwvolume.

Met herbouwen op dezelfde plaats wordt bedoeld dat de nieuwe woning, bijgebouw of constructie op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, bijgebouw of constructie, met inbegrip van de gebouwen of constructies die er fysisch één geheel mee vormen, moet worden opgericht. De woningbijgebouwen moeten om meegerekend te worden bij de woning voldoende aangebouwd zijn aan de woning.

Zich maximaal integreren in de omgeving houdt in dat vormtaal, materiaalgebruik en kleurgebruik het beeld van de omgeving dienen te ondersteunen.

De gebruikte, vanuit het landschap zichtbare materialen bij onderhouds- en instandhoudingswerken en/of verbouwing en/of uitbreiding dienen duurzaam te zijn, en landschappelijk inpasbaar. Dit wil zeggen dat ze qua kleur, textuur en schaal niet fel contrasterend mogen zijn t.o.v. de omgeving, en ze het globale landschapsbeeld niet storen of drastisch wijzigen.

Onder respect voor het karakter en de verschijningsvorm wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die karakteristiek zijn voor de bestaande woning, zoals globaal uitzicht en typologie van de woning, dienen behouden. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne vormtaal en/of materiaalgebruik kan gebruikt worden, mits dit gebeurt in harmonie met het bestaande en inpasbaar is in de omgeving.

Het geven van een meer open karakter aan de gevels van een landelijke woning om meer licht, lucht en ruimte te hebben, is dus zeker toegelaten, evenals het plaatsen van dakvlakvensters, dakkappen, ..., mits dit op een esthetisch verantwoorde manier gebeurt, met respect voor de verschijningsvorm van de bestaande woning.

Hoogstammige bomen en boomgaarden mogen slechts worden geveld bij uitzondering en om duidelijk aantoonbare en aanvaardbare redenen. Deze kunnen ondermeer zijn : het vellen van zieke of dode bomen, het vellen van

De niet bebouwde ruimte binnen onderhavige deelzone dient een overwegend groen karakter te hebben. De nodige verhardingen ten behoeve van opritten, terrassen, toegang tot de gebouwen en beperkte parkeerruimte zijn toegelaten, mits deze in oppervlakte beperkt worden tot het noodzakelijke minimum

De verbouwde, herbouwde of uitgebreide woning bijgebouwen en constructies dienen zich maximaal te integreren in de omgeving.

Bij verbouwing of uitbreiding van een bestaand gebouw dient dit te gebeuren met respect voor het karakter en de verschijningsvorm van de bestaande woning.

Binnen onderhavige deelzone moeten hoogstammig groen en boomhaarden behouden blijven. Slechts bij uitzondering en om duidelijk aantoonbare en aanvaardbare redenen kunnen deze geveld worden.

4.2.8 Grachten, waterlopen en poelen

De bestaande grachten, waterlopen en poelen, op het grafisch plan symbolisch aangeduid als "te behouden kleinschalige waterelementen", dienen behouden te worden.

Bij herinrichting van bestaande of inrichting van nieuwe grachten, waterlopen of poelen dienen deze zich maximaal te integreren in hun omgeving en dienen ze een maximale natuurwaarde te hebben, zodat ze naast hun waterbergings- of andere functie eveneens een natuurlijke functie vervullen en bijdragen tot een positief landschapsbeeld.

4.2.9 Kleine landschapselementen

Bestaande kleine landschapselementen, op het grafisch plan symbolische aangeduid als "te behouden waardevolle solitaire hoogstammige bomen" en "te behouden lineaire groenaanplant", dienen behouden te blijven en versterkt/uitgebreid.

bomen die aantoonbare schade aanbrengen aan bebouwing in de onmiddellijke omgeving, ...

Hoogstammige bomen en boomgaarden mogen slechts worden geveld bij uitzondering en om duidelijk aantoonbare en aanvaardbare redenen. Deze kunnen ondermeer zijn : het vellen van zieke of dode bomen, het vellen van bomen die aantoonbare schade aanbrengen aan bebouwing in de onmiddellijke omgeving, ...

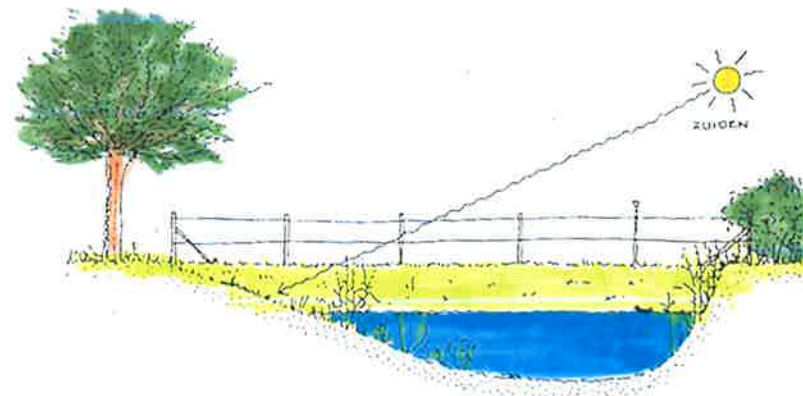
4.2.8 Grachten, waterlopen en poelen

Onder poelen verstaan we natuurlijke waterpartijen in het landelijk gebied, overwegend in weilanden, die vaak dienstig zijn als veedrinkplaats.

Om de natuurwaarde van poelen te verhogen, dient ernaar gestreefd dat onderstaande inrichtingsprincipes gehanteerd worden bij nieuw aan te leggen poelen :

- o *een minimale oppervlakte van 50 m², met een minimumdiepte van 1,50 meter.*
- o *asymmetrisch profiel, met een zacht hellende zuidgerichte oever en een steilere noordgerichte oever.*
- o *Indien deze poel dienst doet als veedrinkpoel, dan dient ze grotendeels uitgerasterd te worden. De plaatsen waar de dieren moeten drinken dienen voorzien te worden van goed afgerasterde toegangen, die tot in het water reiken, zodat de oevers niet volledig worden vertrappeld.*

Bovengenoemde inrichtingsprincipes zijn weergegeven op onderstaande typeprofiel:



4.2.9 Kleine landschapselementen

Kleine landschapselementen zijn ondermeer houtkanten, groepen bomen, bomenrijen, boomgaarden, knotbomen en landschappelijk waardevolle solitaire bomen. De te behouden waardevolle solitaire hoogstammige bomen en lineaire boomaanplant zijn op het grafisch plan symbolisch aangeduid.

Binnen onderhavige zone kunnen ook nieuwe kleine landschapselementen ingeplant worden, onder voorbehoud dat het globaal landschapsbeeld en de kwaliteit ervan niet negatief beïnvloedt wordt door deze ingrepen.

4.2.10 Terreinnivellerings en/of reliëfwijzigingen

Terreinnivellerings en/of reliëfwijzigingen die het landschapsbeeld ingrijpend wijzigen of een negatieve impact hebben op de waterhuishouding, zijn niet toegelaten, tenzij deze om duidelijk aantoonbare redenen voor het algemeen belang noodzakelijk zijn.

4.3 Beheersvoorschriften

4.3.1 Algemene bepalingen voor weilanden en hooilanden

De percelen die worden ingericht als extensieve graasweide of hooiland dienen dermate beheert en onderhouden zodat ze hun bestemming en inrichting optimaal behouden.

4.3.2 Kleine landschapselementen

Bestaande kleine landschapselementen zoals houtkanten, groepen bomen, bomenrijen, knotbomen en landschappelijk waardevolle solitaire bomen, in het bijzonder deze elementen die op het grafisch plan indicatief zijn aangeduid, dienen op een afdoende manier beheerd en onderhouden zodat behoud en versterking/uitbreiding ervan bewerkstelligd wordt,

4.3.3 Actiegerichtheid

Er kunnen met de private eigenaars van de percelen of perceelsdelen gelegen binnen onderhavige zone

Gezien het behoud van de open-ruimtevensters (zie GRS) voor onderhavige zone van belang is, is het belangrijk dat bij inplanting van nieuwe kleine landschapselementen de doorkijkmogelijkheid van op de Gentseheerweg naar het kanaal niet verdwijnt.

4.2.10 Terreinnivellerings en/of reliëfwijzigingen

Ingrijpende afgravingen, terreinophogingen, aanleg van taluds, ... zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten, tenzij deze noodzakelijk zijn voor het algemeen belang, zoals een betere waterhuishouding, de aanleg van bepaald openbare infrastructuur, ...

4.3.1 Algemene bepalingen voor weilanden en hooilanden

Nevenstaande algemene bepalingen zijn geput uit het GNOP, meer bepaald fase 2 "actieplan Ter Wallen – Blauwhuis.

Meststoffen mogen slechts in beperkt en strikt gedoseerde spreiding gebruikt worden en het gebruik van biociden is verboden.

Distels, met uitzondering van de Kale Jonker, dienen te worden gemaaid voor hun bloeitijdstop.

Voor weilanden gelden richtinggevend bovendien volgende bepalingen :

- *Bij beweiding of nabeweiding mag geen bijvoeding gebeuren.*
- *De veebezetting mag niet meer bedragen dan 2 GVE/ha.*
- *Scheuren, freezezen herinzaaien of doorzaaien is niet toegelaten.*
- *Het opbrengen van meststoffen is verboden van 1 september tot 1 maart.*
- *De mestgift dient afgestemd op maximum 50 kg N/ha/jaar en 25 kg P2O5/ha.*

GVE = GrootVee-Eenheden

Voor de omrekening van runderen, paardachtigen, schapen en geiten in GVE zijn de volgende coëfficiënten van toepassing :

- *Stieren, koeien, andere runderen die meer dan 2 jaar oud zijn en paardachtigen : 1,0 GVE*
- *Runderen van 6 maanden tot 2 jaar : 0,6 GVE*
- *Ooien en geiten : 0,15 GVE*

Voor hooilanden gelden richtinggevend bovendien volgende bepalingen :

- *Jaarlijks mag maximum twee maal worden gemaaid met afvoeren, en dit respectievelijk na 21 juni en 15 september.*
- *Scheuren, freezezen, herinzaaien of doorzaaien is niet toegelaten.*
- *Het opbrengen van meststoffen is verboden.*

4.3.2 Kleine landschapselementen

Bedoeling is dat door ook een goed beheer afdwingbaar wordt gemaakt, teneinde de kleine landschapselementen te behouden.

De gemeente kan hieromtrent nadere regels bepalen rond frequentie, wijze, ... van snoeien, onderhoud, ... in de beheersovereenkomsten.

4.3.3 Actiegerichtheid

Het GNOP, meer bepaald fase 2 "actieplan Ter Wallen – Blauwhuis", bevat een aantal beheersovereenkomsten voor de diverse landschappelijke elementen.

beheersovereenkomsten afgesloten worden met het oog op het bepalen van de randvoorwaarden voor de realisatie, uitvoering en beheer van de natuurprojecten binnen onderhavige zone conform de bepalingen binnen onderhavig GRUP.

Deze kunnen gehanteerd worden voor het opstellen van de in dit GRUP genoemde beheersovereenkomsten. Zij kunnen, indien gewenst, aangepast en verfijnd worden.

Bedoeling is een kader te creëren voor de inrichting en beheer van onderhavige zone in het GRUP, teneinde de landschappelijke kwaliteit te behouden en te versterken.

Zo kunnen de stad Izegem, andere bevoegde overheden of instellingen en verenigingen met als doelstelling natuurbehoud beheersovereenkomsten afsluiten met de eigenaars. Deze staan dan ook in voor de kwaliteitsbewaking van de door de private sector voorgestelde natuurprojecten en hun verenigbaarheid met onderhavig GRUP, in het bijzonder inzake natuur- en landschapsinrichting en -beheer.

5. Agrarisch gebied

5.1 Bestemmingsvoorschriften

5.1.1 Hoofdbestemming

De percelen gelegen binnen onderhavige zone zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin.

5.1.2 Nevenbestemming

Handel, in relatie tot de landbouwactiviteiten, is in nevenbestemming bij de landbouwactiviteit toegelaten, zij het dat deze activiteit sterk ondergeschikt dient te zijn aan de landbouwactiviteit.

Extensief zacht recreatief medegebruik is binnen onderhavige zone toegelaten, voorzover deze de ruimtelijke draagkracht van de agrarische en natuurlijke omgeving niet overschrijdt en de agrarische en natuurlijke ontwikkeling van onderhavige zone niet in het gedrang brengt.

5.1.3 Nabestemming

Bij stopzetting van de landbouwactiviteiten van de landbouwbedrijven, gelegen binnen onderhavige zone, kan de landbouwbedrijfswoning als ééngezinswoning bestemd en ingericht worden, conform de inrichtingsvoorschriften.

5.1.4 Deelzone voor bestaande vrijstaande bebouwing

Binnen onderhavige deelzone is behoud van de bestaande woonfunctie, los van een agrarische bedrijf, toegelaten.

In nevenbestemming bij deze woonfunctie zijn diensten en kantooractiviteiten, evenals beperkte logiesverstrekkende activiteiten, categorie kamers met ontbijt, met uitsluiting van elke vorm van café of restaurant, toegelaten. Deze nevenfuncties zijn slechts toegelaten voorzover de ruimtelijke draagkracht van de natuurlijke omgeving niet overschreden wordt en ze de natuurlijke ontwikkeling van onderhavige zone niet in het gedrang brengen. Sterk verkeersgenererende activiteiten zijn niet toegelaten.

5.1.1 Hoofdbestemming

Het begrip landbouw dient niet restrictief, doch ruim opgevat. In die zin worden met landbouw niet enkel deze activiteiten bedoeld die bestaan in het bewerken van het land om er de veldvruchten van te plukken, doch eveneens tuinbouw, veeteelt, visteelt, hydrocultuur, niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven, intensieve veeteelt, landbouwverwante activiteiten (zoals een paardenhouderij, een manege, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartspraktijk, een tuinaanlegbedrijf met eigen plantenkweek of plantenopslag, een kinderboerderij, ...) en para-agrarische bedrijven.

5.1.2 Nevenbestemming

De in omvang beperkte verkoop van eigen producten uit de landbouwactiviteit op de site is toegelaten. De verkoopsoppervlakte dient tot een absoluut minimum beperkt te blijven. Het is geenszins de bedoeling van grootschalige verkoopsoppervlaktes, zoals tuincentra, binnen onderhavige zone toe te laten. Extensief zacht recreatief medegebruik is een vorm van recreatie waarbij het agrarisch gebied wordt benut voor recreatieve doeleinden als informele recreatieruimte en waarbij de gegevens van het agrarisch gebied als recreatieve voorziening fungeren.

Zacht recreatief medegebruik omhelst activiteiten die omwille van hun intrinsieke aard in hun onmiddellijke omgeving slechts zeer beperkte veranderingen teweegbrengen en waarvan de infrastructuur om deze activiteiten uit te voeren slechts zeer beperkt is en het bestaand ruimtegebruik niet wijzigt. Hieronder vallen onder meer wandelen, fietsen, educatieve tochten, ruiterspad, ... In alle geval dient vermeden dat er overrecreatie ontstaat, waarbij de recreatieactiviteit de ruimtelijke draagkracht van het gebied overschrijdt met als gevolg een verlies aan ruimtelijke kwaliteit en degeneratie van de structuurkenmerken van het gebied.

Hier wordt in hoofdzaak gedacht aan een wandelpad of een ruiterspad over delen van onderhavige zone, de aanleg van een paardenspoor, ...

5.1.3 Nabestemming

Er kan slechts één ééngezinswoning per landbouwzetel worden toegelaten.

5.1.4 Deelzone voor bestaande vrijstaande bebouwing

Geïntegreerd in de woning, kunnen bepaalde kleinschalige, niet sterk verkeersgenererende activiteiten worden toegelaten. Zelfstandige praktijken van een architect, advocaat, arts, tandarts, veearts, ... kunnen binnen onderhavige zone worden toegelaten bij de woonfunctie. Wat de logiesverstrekkende activiteit betreft beoogt men hier de uit het buitenland genoegzaam bekende formules genre "bed and breakfast" of "zimmer frei". Het dient te gaan over eenvoudige logiesmogelijkheden, beperkt in aantal, met een ontbijtmogelijkheid. Een klein hotel met half pension is niet toelaatbaar. Een eventuele aparte ontbijtruimte- en of verblijfsruimte is eveneens toegelaten. Het is echter geenszins toegelaten om een restaurant of café uit te bouwen binnen onderhavige deelzone. Deze complementaire functies kunnen ondergebracht worden in bijgebouwen, zoals stallen, ... bij de woning.

Uitgangspunt is hoe dan ook dat het toelaten van dergelijke activiteiten slecht bij uitzondering, en mits ruimtelijke afweging, kan toegelaten worden. Deze uitzonderingsmaatregel is in hoofdzaak bedoeld voor de reeds bestaande

5.5 De gewenste agrarische structuur (RD p. 63 t.e.m. 72)

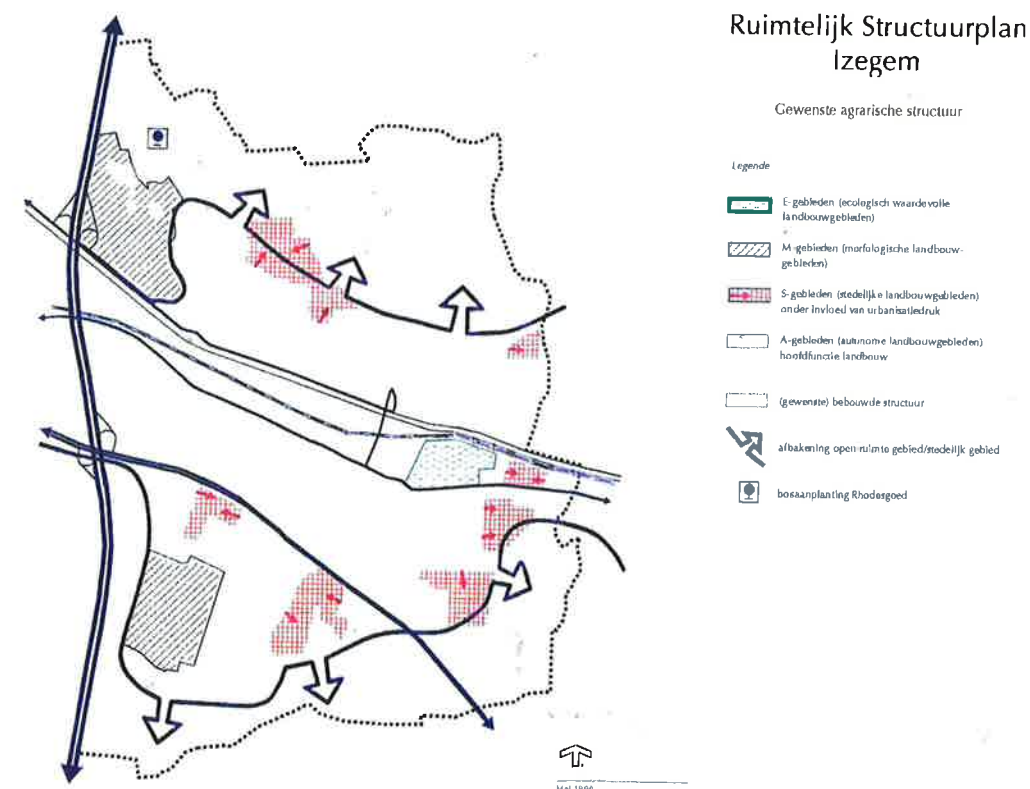
5.5.2 Afbakening van deelgebieden (RD p. 64)

Vanuit het bodemgebruik en de bestaande aspecten in Izegem kunnen verschillende agrarische zones afgebakend worden. Deze zones worden gegroepeerd onder vier categorieën

- autonome landbouwgebieden (A-gebieden) : agrarische gebieden waar land- en tuinbouw zich nog relatief autonoom kan ontwikkelen, vanuit de interne dynamiek in de landbouwsector
- stedelijke landbouwgebieden (S-gebieden) : gebieden waar het voortbestaan en de ontwikkeling van de landbouw beïnvloed wordt vanuit stedelijke functies
- morfologische landbouwgebieden (M-gebieden) : gebieden waar het voortbestaan en de ontwikkeling van de landbouw in hoge mate rekening moet houden met landschappelijk beeldbepalende (morfologische) randvoorwaarden
- ecologische landbouwgebieden (E-gebieden) : gebieden waar het voortbestaan en de ontwikkeling in hoge mate rekening moet houden met landschappelijke ecologische gerichte beperkingen

Binnen het plangebied van het GRUP zijn 2 soorten gelegen :

- ten noorden van de Gentseheerweg als een S-gebied
- de omgeving van het kasteeldomein Blauwhuis als een E-gebied.



Ambacht, industriële activiteiten, handel en horeca zijn hoe dan ook niet toegelaten binnen onderhavige deelzone.

5.1.5 Indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het landbouwbedrijf

Onderhavige deelzone, indicatief aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor groenaanplant onder de vorm van een dicht groenscherm.

5.2 Inrichtingsvoorschriften

5.2.1 Deelzone met sterke landschappelijke kwaliteiten

Binnen onderhavige deelzone, op het grafisch plan aangeduid, dient het behoud van de bestaande open ruimte stroken die doorzicht mogelijk maken tussen het kanaal en de Gentsestraat-Gentseheerweg voorop te staan.

Het globaal landschapsbeeld aldaar dient behouden en versterkt.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige deelzone dient dan ook getoetst aan behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap aldaar en behoud van de open ruimte.

5.2.2 Nieuwe agrarische bedrijven

Er kunnen binnen onderhavige bestemmingszone geen nieuwe agrarische bedrijven worden opgericht.

5.2.3 Oprichten van constructies ten behoeve van landbouwactiviteiten

Gebouwen en constructies ten behoeve van landbouwactiviteiten kunnen enkel opgericht worden aansluitend op bestaande constructies ten behoeve van landbouwactiviteiten, en dit onder de strikte voorwaarde dat de bestaande open ruimtevensters en doorzichten behouden blijven.

Bij uitbreiding van de bestaande bebouwing ten behoeve van landbouwactiviteiten moet de nieuwe bebouwing harmonieus aansluiten op bij het bestaande agrarische bedrijvencomplex, en moeten bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing een zo compact mogelijk geheel vormen.

activiteiten die bij het wonen binnen onderhavige deelzone zijn gevestigd. Toelating van nieuwe activiteiten, bij het wonen, dient dan ook met veel omzichtigheid behandeld. Het inrichten van de bestaande, verbouwde of herbouwde gebouwen voor dergelijke activiteiten los van de woonfunctie, is hoe dan ook niet toegelaten.

5.1.5 Indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het landbouwbedrijf

De ligging van deze deelzone is indicatief. Dit wil zeggen dat deze grafisch slechts bij wijze van aanduiding is weergegeven. De ligging kan beperkt in de ruimte verschoven worden.

Bedoeling is om de bedrijfssites visueel te integreren in de open ruimte.

Hierdoor wordt vermeden dat deze bestaande open ruimte verder zou aangetast worden, en krijgen de open ruimtes, waarvan de centrale open ruimte in het GRS als te behouden openruimte venster gecatalogeerd, hierdoor een groene afranding en zichtgeleiding.

De bedrijfssites worden ook naar het jaagpad langs het kanaal Roeselare-Leie toe landschappelijk ingekleed door middel van groen. De beeldvorming langs het kanaal kan hierdoor op een éénduidige, groen wijze worden versterkt.

5.2.1 Deelzone met sterke landschappelijke kwaliteiten

Prioriteit voor deze deelzone, en dus eerste toetsingsmoment bij de beoordeling van iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een welbepaalde ingreep, is het behoud van de open-ruimtevensters tussen de Genestraat-Gentseheerweg en het kanaal. Doorkijk moet bewerkstelligd worden binnen onderhavige deelzone.

5.2.2 Nieuwe agrarische bedrijven

Onder een nieuw agrarisch bedrijf wordt verstaan een agrarisch bedrijf bestaande uit nieuwe, nog op te richten bedrijfsgebouwen los van een bestaand, vergund, al dan niet leegstaand, agrarisch bedrijf.

Wil men met andere woorden een nieuw landbouwbedrijf oprichten binnen onderhavige bestemmingszone, dan dient men die onder te brengen in gebouwen van een bestaand (leegstaand of over te laten) landbouwbedrijf.

5.2.3 Oprichten van constructies ten behoeve van landbouwactiviteiten

Het is de bedoeling enerzijds de bestaande landbouwbedrijven ontwikkelingskansen te geven en anderzijds de bestaande open ruimtevensters en doorkijken van kanaal naar Gentseheerweg en omgekeerd te behouden. De richting van uitbreiding dient dan ook haaks te staan op deze twee parallelle assen.

Bij elke beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal dan ook een beoordeling dienen te gebeuren in hoeverre het voorstel het behoud van deze open ruimtes en doorkijken bewerkstelligd.

Het principe van uitbreiding is weergegeven op de structuurschets voor het plangebied (zie hoofdstuk 7 memorie van toelichting). Het schema hieronder is een uittreksel uit de structuurschets.

5.5.3 Beleids-elementen (RD p. 66)

- E-gebieden of landschappelijk en ecologisch waardevolle gebieden met grondgebonden landbouwfuncties

Het betreft onbebouwde of zeer schaars bebouwde gebieden met een hoge landschappelijke en/of natuurwaarde. Het zijn multifunctionele gebieden, met als voornaamste functies natuur, landbouw en bos. Men treft hier in hoofdzaak grondgebonden bedrijven, waarbij landbouw duidelijk een bijdrage levert tot het behoud en de ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden. Vooral vanuit de functie natuur worden hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van het milieu (bodem, water, lucht). Waar de natuurfunctie domineert zijn de gebruiksmogelijkheden van deze landschappen voor landbouw doorgaans beperkt tot zeer extensieve vormen als gevolg van beperkingen m.b.t. bemesting, veebezetting, waterpeilen in sloten, biocidengebruik. Bedrijven waar de natuurfunctie niet kan worden geïntegreerd kunnen besluiten om voor de natuur belangrijke percelen in beheer te geven aan de natuursector (vereniging of overheid).

In de gebieden waar de functies landbouw en natuur nevensgeschikt zijn, is het aangewezen dat bedrijven, waarvan een groot deel van de productiegronden in dergelijke gebieden zijn gelegen, een aanvullend inkomen betrekken uit nevenactiviteiten binnen of buiten het bedrijf ofwel het landbouwbedrijf in nevenberoep voeren. In geval van verweving van landbouw en natuur op het bedrijfsniveau wordt bovendien geopteerd voor een of ander systeem van vergoeding: gaande van compensatie van inkomensverlies tot het stimuleren van actief natuur- en landschapsbeheer. Voor de E-gebieden gelden volgende normeringen:

Functie		Homogeen landelijk gebied met een hoge landschappelijke en/of natuurwaarde
Agrarische bedrijven	Bestaande inplantingen	Uitbreiding is niet toegelaten Vrijgekomen bedrijven moeten afgebouwd
	Nieuwe inplantingen	Zijn niet toegestaan
Para-agrarische bedrijven	Bestaande inplantingen	Uitbreiding is niet mogelijk, ook omschakeling naar niet-agrarische of para-agrarische bedrijvigheid wordt niet gedoogd
	Nieuwe inplantingen	Zijn niet toegestaan, zelfs niet op bestaande inplantingen
Agrarisch verwante bedrijven	Bestaande inplantingen	Verdere ontwikkeling is niet mogelijk, ook omschakeling naar een niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid wordt niet gedoogd
	Nieuwe inplantingen	Zijn niet toegestaan
(zonevreemde) industriële en ambachtelijke bedrijven	Bestaande inplantingen	Uitbreiding uitgesloten
	Nieuwe inplantingen	Zijn niet toegestaan
Bewoning		Zie woon- en leefstructuur (woonkorrels en -linten)
Recreatie en toerisme		Infrastructuurgebonden recreatie is niet toegelaten

- S-gebieden of stedelijke landbouwgebieden

Dit zijn zoals de A-gebieden multifunctionele agrarische productiegebieden waar zowel grondgebonden (vnl. intensieve vormen) als grondloze agrarische activiteiten voorkomen, naast niet agrarische functies: vnl. wonen, werken, infrastructuur.

Door hun directe ligging t.o.v. het stedelijk gebied kan zgn. "stadslandbouw" in dergelijke gebieden een plaats vinden, gericht op (regionale) kwaliteitsproducten naast nevenactiviteiten als agrarische natuur- en landschapsbeheer, toerisme en recreatie. In sommige van deze stedelijke landbouwgebieden moet de landbouw tijdelijk zorgen voor het onbebouwd houden van de zone, teneinde deze te vrijwaren voor toekomstige (= na de planperiode) stedelijke functies, zoals wonen. Op welbepaalde plaatsen, namelijk ten zuiden van de N36 in de omgeving van de Beiaardstraat heeft de landbouw reeds in beperkte zin een omschakeling naar meer recreatieve vormen van landbouw doorgemaakt (manèges). Deze omschakeling wordt verder ondersteund door uitbreidingsmogelijkheden aan bestaande recreatieve landbouwbedrijven te omschrijven in een uitvoeringsplan.

De hoogtes van de gebouwen dienen verenigbaar te zijn met deze van de omliggende bebouwing. Silo's, verluchtingskanalen en rookkanalen, allen beperkt in grondoppervlakte, kunnen, in afwijking van voorgaande, een grotere hoogte hebben, maximaal gelijk aan hun afstand tot de zonegrens. De gebruikte materialen van de nieuw op te richten of te verbouwen gebouwen en bouwwerken dienen duurzaam te zijn en landschappelijk inpasbaar. Die delen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein moeten bovendien het straatbeeld op een positieve manier ondersteunen.

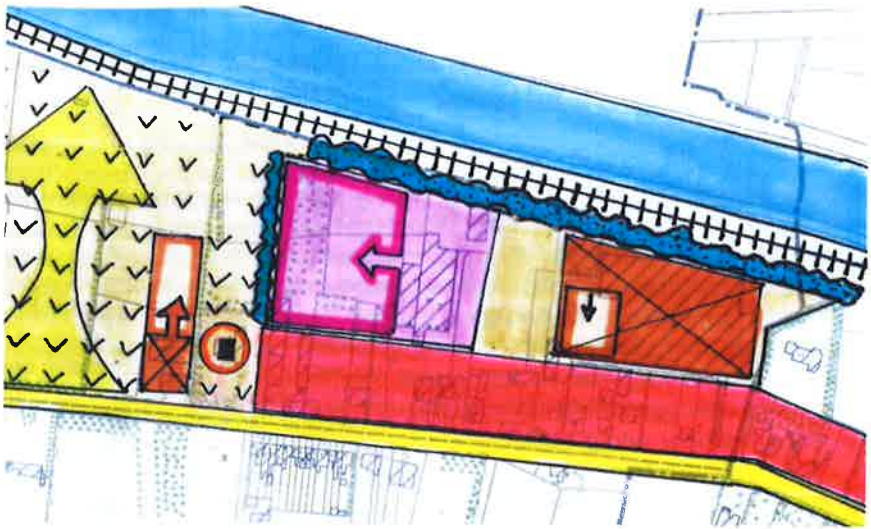
5.2.4 Bepalingen voor omschakeling van de landbouwbedrijfswoning tot ééngesinswoning

Bij stopzetting van de landbouwactiviteiten van het landbouwbedrijf, gelegen binnen onderhavige zone, kan de landbouwbedrijfswoning als ééngesinswoning gebruikt en ingericht worden. In dit geval gelden de inrichtingsvoorschriften van artikel 5.2.5.

5.2.5 Deelzone voor bestaande vrijstaande bebouwing

De bestaande, hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde woningen, bijgebouwen en constructies die bovendien niet verkrot zijn, gelegen binnen onderhavige deelzone, op het bestemmingsplan grafisch aangeduid, kunnen:

- Verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume
- Herbouwd worden op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume, ook als de woning, het bijgebouw of de constructie geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar. Het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1000 m³, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1000 m³ bedraagt. Enkel in geval van gehele of gedeeltelijke vernieling door overmacht kan het bestaande vergunde volume opnieuw worden opgericht op dezelfde plaats en met dezelfde verschijningsvorm.
- Uitgebreid worden. De uitbreiding kan enkel gebeuren aan de woning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. De uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³. Deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % echter niet overschrijden.



5.2.4 Bepalingen voor de omschakeling van de landbouwbedrijfswoning tot ééngesinswoning
Slechts één woning per leegstaande landbouwzetel kan gebruikt en ingericht worden.

5.2.5 Deelzone voor bestaande vrijstaande bebouwing
De beoordeling of een bestaande woning, bijgebouw of constructie hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangaande die woning, bijgebouw of constructie.
Met vergund of geacht vergund te zijn wordt bedoeld dat :

- o ofwel kan worden aangetoond dat de woning opgericht is voor 29 maart 1962 (aan de hand van bouwplannen, historische foto's, ...)
- o ofwel kan worden aangetoond dat de woning opgericht is met een geldige bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning na 29 maart 1962

Een woning, bijgebouw of constructie wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden. Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het gebouw. Ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen kunnen beschouwd worden als verkrot. Een woning die nog in goede staat is, maar waarvan het dak doorbuigt, is niet noodzakelijk verkrot. Indien de gemeente een woning als verkrot beschouwt, dient dit gemotiveerd aan de hand van een deskundigenverslag.

Instandhoudingwerken worden beschouwd als verbouwingen binnen het bestaand bouwvolume.

Met herbouwen op dezelfde plaats wordt bedoeld dat de nieuwe woning, bijgebouw of constructie op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, bijgebouw of constructie, met inbegrip van de gebouwen of constructies die er fysisch één geheel mee vormen, moet worden opgericht. De woningbijgebouwen moeten om meegerekend te worden bij de woning voldoende aangebouwd zijn aan de woning.

Zich maximaal integreren in de omgeving houdt in dat vormtaal, materiaalgebruik

Voor de A en S- gebieden gelden volgende normeringen :

Functie		Landelijk gebied met gemengde (grondgebonden en grondloze) landbouwfuncties
Agrarische gebieden	Bestaande inplantingen	Verdere ontwikkeling en omschakeling naar andere sector is mogelijk, wanneer de activiteit verenigbaar is met de landbouwstructuur binnen het gebied
	Nieuwe inplantingen	Zijn toegestaan, wanneer de activiteit verenigbaar is met de landbouwstructuur binnen het gebied
Para-agrarische gebieden	Bestaande inplantingen	Verdere ontwikkeling is mogelijk, maar omschakeling naar een niet-agrarische of niet-para-agrarische bedrijvigheid wordt niet gedoogd
	Nieuwe inplantingen	Zijn enkel toegelaten op bestaande agrarische inplantingen
Agrarisch verwante bedrijven	Bestaande inplantingen	Verdere ontwikkeling is mogelijk, wanneer de activiteit verenigbaar is met de landbouwstructuur binnen het gebied, m.a.w. enkel binnen de stedelijke landbouwgebieden
	Nieuwe inplantingen	Zijn enkel toegestaan op bestaande agrarische inplantingen binnen het stedelijk landbouwgebied
(zonevreemde) industriële en ambachtelijke bedrijven	Bestaande inplantingen	Uitbreiding mogelijk onder strikte voorwaarden (vb. verweving met woonkorrels en -linten)
	Nieuwe inplantingen	Zijn niet toegestaan
Bewoning		Zie woon- en leefstructuur (woonkorrels en -linten)
Recreatie en toerisme		Infrastructuurgebonden recreatie is niet toegelaten Hoeevetoerisme is mogelijk (onder strikte voorwaarden)

- 5.5.4 Synthese gewenste agrarische structuur
- Gebied ten oosten van het centrum (Hondekensmolenstraat en Gentseherweg) :
 - o Ontwikkelingsopties : ingesloten agrarische gebieden met sterke verweving met wonen (urbanisatiedruk)
 - o Randvoorwaarden : potentiële locatie woonuitbreiding (Hondekensmolenstraat)
 - o Ruimtelijke beleidselementen : landbouwfunctie bewaren met mogelijke herbestemming op lange termijn
 - Omgeving Kasteeldomein Blauwhuis
 - o Ontwikkelingsopties : op ecologie gesteund landbouwbeheer
 - o Randvoorwaarden : aanwezigheid (zonevreemde) bedrijvigheid en VTI
 - o Ruimtelijke beleidselementen : nader onderzoek gewenst

Het aantal bouwlagen wordt beperkt tot één volle bouwlaag, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag bij hellende of gebogen daken. De dakvorm is vrij te bepalen.

De gebruikte materialen van de nieuw op te richten of te verbouwen gebouwen en constructies dienen duurzaam te zijn en landschappelijk inpasbaar.

Het aantal woongelegenheden blijft, zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, beperkt tot het bestaande aantal.

Indien een woning binnen onderhavige deelzone niet beschikt over een bijgebouw die geen fysisch geheel vormt met de hoofdbebouwing, kan een nieuw bijgebouw, behorende tot de normale tuinuitrusting, binnen onderhavige deelzone worden opgetrokken, mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier wordt ingeplant en mits deze qua afmetingen en voorkomen beperkt wordt tot het ruimtelijk aanvaardbare.

De niet bebouwde ruimte binnen onderhavige deelzone dient een overwegend groen karakter te hebben. De nodige verhardingen ten behoeve van opritten, terrassen, toegang tot de gebouwen en beperkte parkeerruimte zijn toegelaten, mits deze in oppervlakte beperkt worden tot het noodzakelijke minimum

De verbouwde, herbouwde of uitgebreide woning bijgebouwen en constructies dienen zich maximaal te integreren in de omgeving.

Bij verbouwing of uitbreiding van een bestaand gebouw dient dit te gebeuren met respect voor het karakter en de verschijningsvorm van de bestaande woning.

Binnen onderhavige deelzone moeten hoogstammig groen en boomhaarden behouden blijven. Slechts bij uitzondering en om duidelijk aantoonbare en aanvaardbare redenen kunnen deze geveld worden.

5.2.6 Indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het landbouwbedrijf

Teneinde een landschappelijke integratie te bekomen van de landbouwzetel, dient binnen onderhavige deelzone, op het grafisch plan indicatief aangeduid, een groenbuffer aangeplant.

Binnen deze groenbuffer is elke vorm van stapelen verboden.

Binnen deze groenbuffer zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer verboden, met uitzondering van die plaatsen waar een onderbreking noodzakelijk is voor het betreden van de site en/of de bedrijfsgebouwen.

Deze groenaanplant dient vakkundig te gebeuren,

en kleurgebruik het beeld van de omgeving dienen te ondersteunen.

De gebruikte, vanuit het landschap zichtbare materialen bij onderhouds- en instandhoudingwerken en/of verbouwing en/of uitbreiding dienen duurzaam te zijn, en landschappelijk inpasbaar. Dit wil zeggen dat ze qua kleur, textuur en schaal niet fel contrasterend mogen zijn t.o.v. de omgeving, en ze het globale landschapsbeeld niet storen of drastisch wijzigen.

Onder respect voor het karakter en de verschijningsvorm wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die karakteristiek zijn voor de bestaande woning, zoals globaal uitzicht en typologie van de woning, dienen behouden. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne vormtaal en/of materiaalgebruik kan gebruikt worden, mits dit gebeurt in harmonie met het bestaande en inpasbaar is in de omgeving.

Het geven van een meer open karakter aan de gevels van een landelijke woning om meer licht, lucht en ruimte te hebben, is dus zeker toegelaten, evenals het plaatsen van dakvlakvensters, dakkappen, ..., mits dit op een esthetisch verantwoorde manier gebeurt, met respect voor de verschijningsvorm van de bestaande woning.

Hoogstammige bomen en boomgaarden mogen slechts worden geveld bij uitzondering en om duidelijk aantoonbare en aanvaardbare redenen. Deze kunnen ondermeer zijn : het vellen van zieke of dode bomen, het vellen van bomen die aantoonbare schade aanbrengen aan bebouwing in de onmiddellijke omgeving, ...

5.2.6 Indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het landbouwbedrijf

De ligging van deze deelzone is indicatief. Dit wil zeggen dat deze grafisch slechts bij wijze van aanduiding is weergegeven. De ligging kan beperkt in de ruimte verschoven worden.

De landbouwzetels dienen zich op een kwalitatieve manier te integreren in de omgeving, in het bijzonder in de structurerende groene open ruimtes en naar het kanaal Roeselare-Leie toe.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouwbedrijven worden binnen onderhavige GRUP bepaald, en ruimtelijk waar wenselijk afgebakend door onderhavige deelzone, alwaar door middel van groenaanplant een groene landschappelijke inkleding wordt bekomen van de bedrijfssite naar de structurerende open ruimte toe. Deze indicatieve zones dienen eveneens om de uiterste grenzen van de bedrijfssites vast te leggen, en te beletten dat deze activiteit de open ruimte (in het bijzonder de open-ruimtevensters) verder zou

zodat een afdoende buffering wordt bekomen.

Ook de afmetingen dienen afdoende te zijn om een goede landschappelijk integratie te bekomen.

De groenbuffer dient, waar ruimtelijk mogelijk, een breedte te hebben van 5,00 meter.

Deze palend aan de spoorwegbedding dienen, waar ruimtelijk mogelijk, een breedte te hebben van 10,00 meter.

Ze dient gerealiseerd het eerste plantseizoen na de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning van de eerste bouwwerken binnen onderhavige bestemmingszone. Ze dient ook zorgvuldig en vakkundig in stand gehouden te worden, zodat ze te allen tijde haar functie kan vervullen. De stedenbouwkundige vergunning tot het oprichten van constructies en verhardingen wordt dan ook gekoppeld aan de voorwaarde tot realisatie van deze indicatieve deelzone.

5.2.7 Grachten, waterlopen en poelen

De bestaande grachten, waterlopen en poelen dienen behouden te worden.

Bij herinrichting van bestaande of inrichting van nieuwe grachten, waterlopen of poelen dienen deze zich maximaal te integreren in hun omgeving en dienen ze een maximale natuurwaarde te hebben, zodat ze naast hun waterbergings- of andere functie eveneens een natuurlijke functie vervullen en bijdragen tot een positief landschapsbeeld.

aantasten.

De wijze van realisatie is vrij, doch hij dient afdoend te zijn, weliswaar rekening houdend met de specifieke eisen naar landbouwproductiviteit toe.

Deze bufferzone dient om :

- o Het landbouwbedrijf visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen
- o Een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving

Deze bufferzone dient richtinggevend een minimale breedte te hebben van 5,00 meter. Deze palend aan de spoorwegbedding dienen een breedte te hebben van 10,00 meter. In concreto is dit enkel voor het bedrijf Bloemisterij Missiaen R. van toepassing.

Enkel indien dit om duidelijk aantoonbare en aanvaardbare redenen plaatselijk niet mogelijk is (bijvoorbeeld omdat de bestaande bebouwing te dicht bij de perceelsgrens is ingeplant), kan van deze richtinggevende breedte worden afgeweken.

De hoogte van deze groenbuffer wordt afgestemd op de hoogte van de te bufferen constructies.

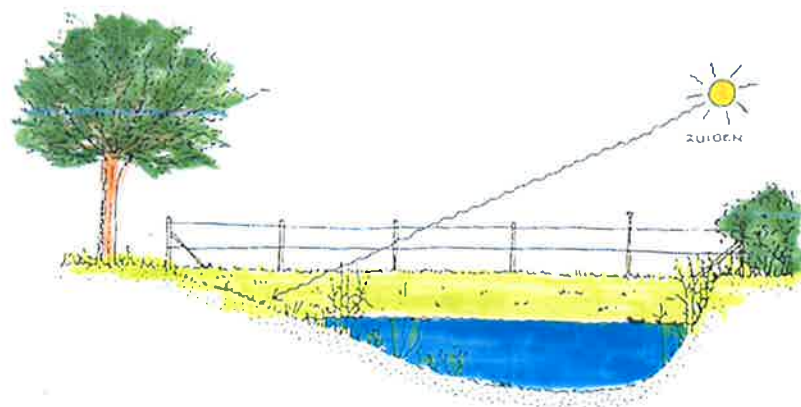
5.2.7 Grachten, waterlopen en poelen

Onder poelen verstaan we natuurlijke waterpartijen in het landelijk gebied, overwegend in weilanden, die vaak dienstig zijn als veedrinkplaats.

Om de natuurwaarde van poelen te verhogen, dient ernaar gestreefd dat onderstaande inrichtingsprincipes gehanteerd worden bij nieuw aan te leggen poelen :

- o een minimale oppervlakte van 50 m², met een minimumdiepte van 1,50 meter.
- o asymmetrisch profiel, met een zacht hellende zuidgerichte oever en een steilere noordgerichte oever.
- o Indien deze poel dienst doet als veedrinkpoel, dan dient ze grotendeels uitgerasterd te worden. De plaatsen waar de dieren moeten drinken dienen voorzien te worden van goed afgerasterde toegangen, die tot in het water reiken, zodat de oevers niet volledig worden vertrapd.

Bovengenoemde inrichtingsprincipes zijn weergegeven op onderstaande typeprofiel:



5.2.8 Kleine landschapselementen

Bestaande kleine landschapselementen zoals houtkanten, groepen bomen, bomenrijen, knotbomen en landschappelijk waardevolle solitaire bomen dienen behouden te blijven en versterkt/uitgebreid. Binnen onderhavige zone kunnen ook nieuwe kleine landschapselementen ingeplant worden, onder voorbehoud dat het globaal landschapsbeeld en de kwaliteit ervan niet negatief beïnvloedt wordt door

5.2.8 Kleine landschapselementen

Kleine landschapselementen zijn ondermeer houtkanten, groepen bomen, bomenrijen, boomgaarden, knotbomen en landschappelijk waardevolle solitaire bomen. De te behouden waardevolle solitaire hoogstammige bomen en lineaire boomaanplant zijn op het grafisch plan indicatief aangeduid.

Gezien het behoud van de open-ruimtevensters (zie GRS) voor onderhavige zone van belang is, is het belangrijk dat bij inplanting van nieuwe kleine landschapselementen de doorkijkmogelijkheid van op de Gentseheerweg naar

deze ingrepen.

5.2.9 Terreinnivelleringen en/of reliëfwijzigingen

Terreinnivelleringen en/of reliëfwijzigingen die het landschapsbeeld ingrijpend wijzigen of een negatieve impact hebben op de waterhuishouding, zijn niet toegelaten, tenzij deze om duidelijk aantoonbare redenen voor het algemeen belang noodzakelijk zijn.

5.3 Beheersvoorschriften

5.3.1 Kleine landschapselementen

Bestaande kleine landschapselementen zoals houtkanten, groepen bomen, bomenrijen, knotbomen en landschappelijk waardevolle solitaire bomen dienen op een afdoende manier beheerd en onderhouden zodat behoud en versterking/uitbreiding ervan bewerkstelligd wordt.

5.3.2 Actiegerichtheid

Er kunnen met de private eigenaars van de percelen of perceelsdelen gelegen binnen onderhavige zone beheersovereenkomsten afgesloten worden met het oog op het bepalen van de randvoorwaarden voor de realisatie, uitvoering en beheer van de natuurprojecten binnen onderhavige zone conform de bepalingen binnen onderhavig GRUP.

het kanaal niet verdwijnt.

5.2.9 Terreinnivelleringen en/of reliëfwijzigingen

Ingrijpende afgravingen, terreinophogingen, aanleg van taluds, ... zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten, tenzij deze noodzakelijk zijn voor het algemeen belang, zoals een betere waterhuishouding, de aanleg van bepaald openbare infrastructuur, ...

5.3.1 Kleine landschapselementen

Bedoeling is dat door ook een goed beheer afdwingbaar wordt gemaakt, teneinde de kleine landschapselementen te behouden. De gemeente kan hieromtrent nadere regels bepalen rond frequentie, wijze, ... van snoeien, onderhoud, ... in de beheersovereenkomsten.

5.3.2 Actiegerichtheid

Bedoeling is een kader te creëren voor de inrichting en beheer van onderhavige zone in het GRUP, teneinde de landschappelijke kwaliteit te behouden en te versterken.

Zo kunnen de stad Izegem, andere bevoegde overheden of instellingen en verenigingen met als doelstelling natuurbehoud beheersovereenkomsten afsluiten met de eigenaars. Deze staan dan ook in voor de kwaliteitsbewaking van de door de private sector voorgestelde natuurprojecten en hun verenigbaarheid met onderhavig GRUP, in het bijzonder inzake natuur- en landschapsinrichting en -beheer.

6. Zone voor openbare wegenis met verbindingfunctie

6.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden op de bestemmingsplankaart gelegen binnen onderhavige zone zijn bestemd voor openbare wegen met een verbindingfunctie en daarbijhorende vrije ruimten.

6.2 Inrichtingsvoorschriften

Onderhavige percelen of perceelsdelen mogen verhard worden ten behoeve van wegvakken, parkeerstroken, pleinen, fiets- en voetpaden, rotondes en andere voor het verkeer noodzakelijke elementen.

Binnen onderhavige zone zijn kleine gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemene nut (zoals elektriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes, ...) toegelaten, voorzover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruikers niet hinderen.

Signalisatie, verlichting en straatmeubilair zijn eveneens toegelaten onder dezelfde voorwaarden. Bij de inrichting van onderhavige bestemmingszone staat de vlotte verkeersdoorstroming voorop, rekening houdend met de veiligheid van de zwakke weggebruiker.

Er dienen vrijliggende fietspaden voorzien, zodat mechanisch en niet mechanisch verkeer van elkaar gescheiden worden. De fietspaden dienen dermate gedimensioneerd opdat ze hun functie als bovenlokale fietsroute zouden kunnen vervullen. De oversteekplaatsen dienen op een veilige manier ingericht. Ter hoogte van oversteken voor fietsers en voetgangers dienen snelheidsremmende maatregelen genomen voor het mechanisch verkeer. Deze oversteekplaatsen moeten ook ruimtelijk gesignaleerd worden (d.m.v. kleine niveauverschillen, veranderend materiaalgebruik, kleurgebruik, asverschuivingen, verkeersborden, ...).

Voor zover de breedte van de zone voor openbare wegenis en daarbijhorende vrije ruimtes dit toelaat moet het straatbeeld voorzien worden van groenelementen.

6.3 Beheersvoorschriften

De bevoegde overheid staat in voor de inrichting en het beheer van onderhavige zone. Deze overheid dient op geregelde tijdstippen het openbaar groen, aangeplant binnen deze zone, te onderhouden, snoeien, ... om te bewerkstelligen dat het openbaar groen de verkeersbewegingen van alle weggebruikers niet zou belemmeren.

6.1 Bestemmingsvoorschriften

Onderhavige zone is bedoeld als bestendiging van de huidige wegenisinfrastructuur.

6.2 Inrichtingsvoorschriften

Hoofdprincipe binnen onderhavige zone is een vlotte verkeersdoorstroming, gelet op het verbindend karakter van de wegen gelegen binnen het plangebied. Bijzondere aandacht dient wel te gaan naar de veiligheid van de zwakke weggebruiker, evenals de groene inrichting, indien mogelijk, van het openbaar domein.

Scheiding van de vervoersmodi staat voorop.

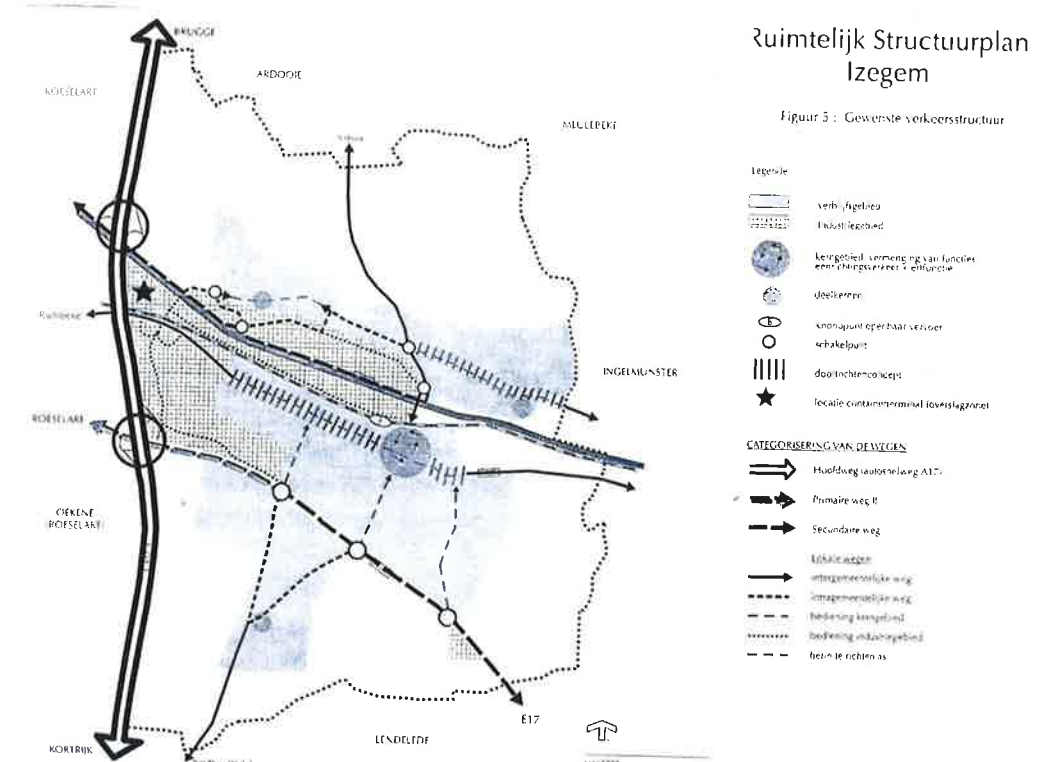
6.3 Beheersvoorschriften

In se zal de bevoegde overheid de stad Izegem zijn voor gemeentewegen en het Vlaamse Gewest voor gewestwegen.

5.3 Gewenste verkeersstructuur (RD p. 45 – 56)

5.3.2 Beleids-elementen (RD p. 46)

- Opstellen van een categorisering van het wegennet ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer
 - ... Lokale wegen verzorgen een toeganggevende en een verbindende functie op lokaal vlak. Onderscheid wordt gemaakt tussen :
 - Intergemeentelijke verbindingswegen (verbinding met de buurgemeenten) Gentseheerweg (onderdeel van de N357), richting Ingelmunster-Kortrijk
 - ...
- De inrichting van deze wegen moet worden afgestemd op de voorgestelde functie. Voor sommige wegen betekent dit een herinrichting (o.a. Leenstraat) met meer aandacht voor veilige fietsvoorzieningen.



7. Zone voor openbare wegenis met verblijfsfunctie**7.1 Bestemmingsvoorschriften**

De gronden op de bestemmingsplankaart gelegen binnen onderhavige zone zijn bestemd voor openbare wegen met een verblijfsfunctie en daarbij horende vrije ruimten.

7.2 Inrichtingsvoorschriften

Onderhavige percelen of perceelsdelen mogen verhard worden ten behoeve van wegvakken, parkeerstroken, pleinen, fiets- en voetpaden en andere voor het verkeer noodzakelijke elementen. Binnen onderhavige zone zijn kleine gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemene nut (zoals elektriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes, ...) toegelaten, voorzover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruikers niet hinderen.

Signalisatie, verlichting en straatmeubilair zijn eveneens toegelaten onder dezelfde voorwaarden. Bij de inrichting van onderhavige bestemmingszone staat de ontsluitingsfunctie voorop, rekening houdend met de veiligheid van de zwakke weggebruiker.

Bij de inrichting van deze deelzone dienen maatregelen getroffen om de aanleg van de publieke ruimte dusdanig te concipiëren zodat de snelheid van het gemotoriseerd verkeer beperkt wordt tot 30 km/u. Snelheidsremmende maatregelen zoals verkeersplateaus, asverschuivingen, wegversmallingen en andere dienen gehanteerd om dit te bekomen.

Binnen deze deelzone geldt het principe van menging van verkeer. Scheiding tussen het mechanisch verkeer en het fietsverkeer is dus niet noodzakelijk. Wel dient de inrichting dusdanig geconcipieerd zodat deze hun functie als lokale fietsroute kunnen vervullen.

Voor zover de breedte van de zone voor openbare wegenis en daarbij horende vrije ruimtes dit toelaat moet het straatbeeld voorzien worden van groenelementen.

7.3 Beheersvoorschriften

De bevoegde overheid staat in voor de inrichting en het beheer van onderhavige zone. Deze overheid dient op geregelde tijdstippen het openbaar groen, aangeplant binnen deze zone, te onderhouden, snoeien, ... om te bewerkstelligen dat het openbaar groen de verkeersbewegingen van alle weggebruikers niet zou belemmeren.

7.1 Bestemmingsvoorschriften

Onderhavige zone is bedoeld als bestemming van de huidige wegenisinfrastructuur.

7.2 Inrichtingsvoorschriften

Hoofdprincipe binnen onderhavige zone is de verblijfsfunctie.

Ontsluiting gekoppeld aan de veiligheid van de zwakke weggebruiker staan voorop.

Menging van de vervoersmodi staat voorop.

7.3 Beheersvoorschriften

In se zal de bevoegde overheid de stad Izegem zijn.

8. Zone in overlay : zone voor fiets- en voetgangersontsluiting

8.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden op de bestemmingsplankaart gelegen binnen onderhavige zone zijn bestemd voor de uitbouw van een fiets- en voetgangersontsluiting. Mechanisch verkeer is niet toegelaten binnen onderhavige zone, met uitzondering van voertuigen voor onderhoud van onderhavige zone.

8.2 Inrichtingsvoorschriften

De verhardingen ten behoeve van deze fiets- en voetgangersontsluiting dienen aangelegd in kleinschalig materiaal. Binnen onderhavig zone zijn kleine gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemene nut (zoals elektriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes, ...) toegelaten, voorzover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruikers niet hinderen.

Signalisatie, verlichting en straatmeubilair zijn eveneens toegelaten onder dezelfde voorwaarden. De plaats van deze ontsluiting is slechts bij wijze van aanduiding aangegeven en kan qua situering in de ruimte beperkt verschuiven.

Deze ontsluitingen voor traag verkeer dienen zich in het landschap te integreren, ondermeer door de aanplant van begeleidend groen.

8.3 Beheersvoorschriften

De bevoegde overheid staat in voor de inrichting en het beheer van onderhavige zone. Deze overheid dient op geregelde tijdstippen het openbaar groen, aangeplant binnen deze zone, te onderhouden, snoeien, ... om te bewerkstelligen dat het openbaar groen de verkeersbewegingen van alle weggebruikers niet zou belemmeren.

8.1 Bestemmingsvoorschriften

Onderhavige zone is bedoeld voor het behoud van en de verlenging van de bestaande doorsteken voor traag verkeer.

8.2 Inrichtingsvoorschriften

Volgende principes staan voorop :

- een aansluiting van de Kasteelwijk (een bestaande weg)
 - in westelijke richting op een nog in te richten functionele wandelroute die via het Kasteeldomein Blauwhuis aansluit op de Dirk Martenslaan
 - in oostelijke richting op de Italianenlaan zodat een veilige functionele as voor traag verkeer ontstaat die het centrum verbindt met het VTI en het centrum van Emelgem.

8.3 Beheersvoorschriften

In se zal de bevoegde overheid de stad Izegem zijn.

5.3 Gewenste verkeersstructuur (RD p. 45 – 56)

5.3.2 Beleids-elementen (RD p. 46)

- Uitwerken van een gewenst fietsroutenetwerk
In het verkeerscirculatie- en verkeersveiligheidsplan (1990 – Groep Planning) werd een fietsroutenetwerk uitgewerkt voor gans Izegem. Op onderstaande figuur is dit netwerk geactualiseerd en wordt de hoofdstructuur aangegeven waarlangs het interessant is om te fietsen, zowel recreatief als functioneel. De voornaamste bestaande lokale verbindingswegen zijn ook opgenomen als hoofdroute voor het fietsverkeer. Er zijn immers weinig mogelijkheden om aantrekkelijke en functionele fietsroutes te ontwikkelen, los van het bestaande wegennet. Mogelijkheden zijn :
 - Een verbinding tussen de Kortrijksestraat en de Gentsestraat via het kasteel Ter Wallen en verder via het park Blauwhuis naar het VTI
 - Richting Ingelmunster langs het kanaal en de spoorweg
 - ...

