



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
RUP "DAMMESTRAAT" TE ROESELARE

RUP_36015_214_00006_00001

Stedenbouwkundige voorschriften 1

DEFINITIES 2

ALGEMENE BEPALINGEN 7

ARTIKEL 1 - STEDELIJK WONEN 13

ARTIKEL 2 - HUISNIJVERHEID 20

ARTIKEL 3 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID 28

ARTIKEL 4 - BUFFERZONE 39

ARTIKEL 5 - INTERNE ONTSLUITINGSWEGEN (INDICATIEF) 40

ARTIKEL 6 - FIETS- EN VOETGANGERSNETWERK (INDICATIEF) 42

ARTIKEL 7 - BOUWVRIJE ZONE 44

ARTIKEL 8 - CENTRALE OPENBARE FUNCTIONELE GROENZONE 45

DEFINITIES

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>1 Bebouwde oppervlakte</p> <p>Is de totale grondoppervlakte van de “bebouwde” oppervlakte met één of meerdere (bedrijfs)gebouwen, verhardingen (parkings, dienstwegen,..) en constructies die geen gebouw (stapelplaatsen,...) zijn.</p> <p>2 Bebouwingsverplichting</p> <p>Een bedrijfsperceel dient te voldoen aan een nader bepaald minimum percentage “bebouwing”: het percentage is het totaal van gebouwen én verharding.</p> <p>3 Gebouw</p> <p>Een “gebouw” is elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekt geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <p>4 Hoofdgebouw</p> <p>Het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.</p> <p>5 Bijgebouw - aanbouw</p> <p><u>Bijgebouw</u>: losstaand gebouw dat steeds ondergeschikt aan het hoofdgebouw is en niet bedoeld is om de voorziene (hoofd)bestemming in onder te brengen.</p> <p><u>Aanbouw</u>: een uitbreiding binnen het maximale bouwkader.</p>	<p>De “bebouwde” oppervlakte zijn maw alle perceelsdelen die verhard zijn, al dan niet met een gebouw. Concreet zijn de niet-verharde delen van het perceel de groenzones.</p> <p>Maw maakt een “gebouw” onderdeel uit van de “bebouwing” en is “bebouwing” niet enkel een “gebouw”</p>

DEFINITIES

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

6 Verhardingen

Kunstmatig aangelegde grondbedekking - al dan niet door het uitvoeren van constructieve werken - om het weerstandsvermogen van de bodem te vergroten en die mogelijks de waterdoorlaatbaarheid ervan beperkt.

7 Terreinbezetting

Dit is de verhouding van de bebouwde oppervlakte - bestaande uit gebouwen én verharding - van het perceel tov de totale oppervlakte van het perceel binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in percent.

8 Bruto-vloeroppervlakte

Met de bruto-vloeroppervlakte wordt de totale oppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten bedoeld, inclusief de oppervlakte van een trapgat, een liftschaft en leidingschaft op elk niveau en de oppervlakte van een vrijstaande uitwendige kolom indien deze groter is dan 0,5m².

9 Kavelgrenzen

Voorkavelgrens / rooilijn: De rooilijn is de huidige of de toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. De rooilijn wordt vastgesteld in een rooilijnplan. Bij ontstentenis van een vastgesteld rooilijnplan, is de rooilijn de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. De voorkavelgrens is die grens langswaar het perceel toegankelijk is (hoofdontsluiting).

Achterkavelgrens: de achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn langswaar het perceel toegankelijk is. Indien twee of

Netto-vloeroppervlakte daarentegen wordt de totale oppervlakte van de beloopbare ruimte (minimum hoogte van 1,50 meter) van een gebouw zonder de buitenmuren, gemeenschappelijke trappen en liften en garages bedoeld. De binnenmuren worden niet afgetrokken maar meegerekend in de netto - vloeroppervlakte.

DEFINITIES

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>meer kavelgrenzen aan deze definitie kunnen voldoen, wordt slechts deze grens of grenzen, waarop geen gemeenschappelijke muur tussen de hoofdgebouwen bestaat of kan opgetrokken worden, als achterkavelgrens beschouwd.</p> <p><u>Zijkavelgrenzen</u>: Overige kavelgrenzen die geen voor- of achterkavelgrens zijn.</p> <p>10 Bouwhoogte</p> <p>De bouwhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot het hoogste punt van het dak (de bovenkant kroonlijst of dakrand bij een plat dak, de nok van het dak bij een hellend dak). Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Bij geaccidenteerd terrein wordt het maaiveld ter plaatse van de beschouwde gevel als referentie genomen.</p> <p>11 Bouwdiepte</p> <p>De bouwdiepte is de diepte van het hoofdvolume dat gemeten wordt tussen de rooilijn en de uiterste achtergevel.</p> <p>12 Kroonlijsthoogte</p> <p>De kroonlijsthoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenkant van de kroonlijst of dakrand.</p>	<p>Bij koppelbouw wordt een zelfde maaiveld als referentie genomen.</p> <p>Met "geaccidenteerd terrein" worden opmerkelijke hoogteverschillen op het terrein bedoeld.</p>

DEFINITIES

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

13 Gabarietregel

De gabarietregel houdt in dat de afstand tussen het gebouw en de perceelsgrens minimum gelijk moet zijn aan de kroonlijsthoogte van het gebouw.

14 Bedrijfsverzamelgebouw

Een bedrijfsverzamelgebouw is één of meerdere gebouwen dat uit verschillende modules bestaat.

15 Huisnijverheid

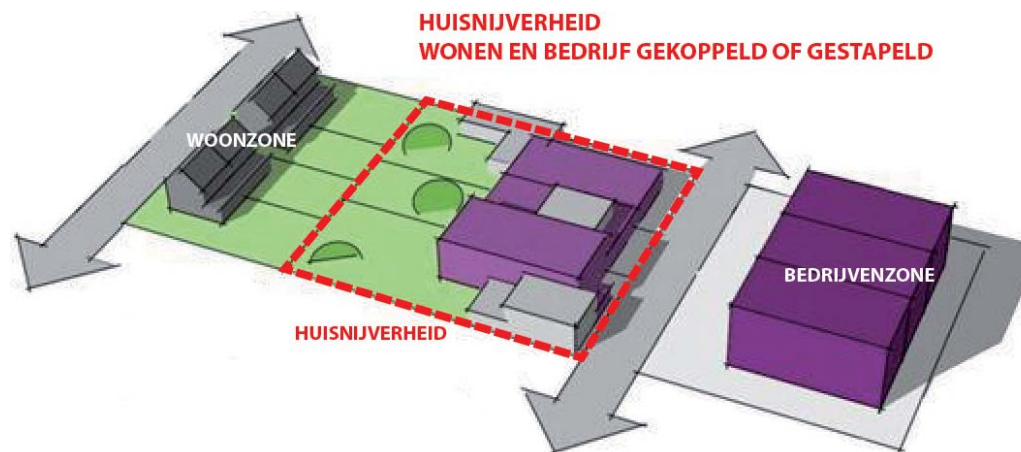
Met een perceel voor huisnijverheid wordt één en ondeelbaar geheel bedoeld die een bufferende functie moet uitoefenen tussen bedrijven en wonen bestaande uit:

- Een werkgebied met een ambacht of kleinbedrijf van die aard dat het verenigbaar is met een woonfunctie.
- Een private woning van de lokale ondernemer van datzelfde perceel. De woning moet een strikt residentieel karakter hebben. Bedrijfsactiviteiten van welke aard dan ook worden in het woongedeelte niet toegelaten met uitzondering van noodevacuatie.
- Een kwalitatieve tuin / gemeenschappelijke tuin / openbaar functioneel groen. De tuin / openbaar functioneel groen moet de nodige groeninrichting hebben en mag niet gebruikt worden voor de bedrijfsactiviteit. De tuin kan eveneens op het dak georganiseerd worden.

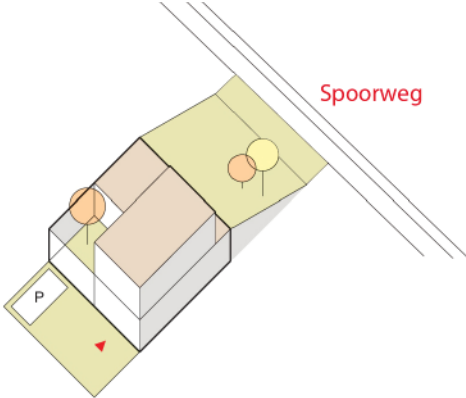
De ontsluiting van zowel het werkgebied als de woning dient te geschieden via de bedrijvenzone.

Door af te stappen van het idee dat elk bedrijf georganiseerd dient te worden op een eigen kavel ontstaan heel wat mogelijkheden tot efficiënt ruimtegebruik. Binnen één kavel kunnen op die manier veel meer bedrijven een plek krijgen, kunnen parkeerplaatsen gemeenschappelijk gebruikt worden, kunnen een gezamenlijke toegang en laad-, los- en overslagzones aangelegd worden.

De aanwezige bedrijvigheid dient verenigbaar te zijn met de aansluitende woonpercelen en betreft dan ook ambachten (bvb. kleine graanmaalterij, pottenbakkersateliers,...) en kleinbedrijven (bvb. kleinschalige drukkerij,...) die in woongebied mogelijk zijn maar wegens bijvoorbeeld mobiliteitsvoorwaarden beter niet ontsloten worden via een woonstraat. Bijkomende of complementaire functies of dienstverlening niet hinderend voor de omgeving zijn eveneens mogelijk.



DEFINITIES

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>16 Talud/bermwoning</p> <p>Een talud/bermwoning is een woning evenwijdig met en op beperkte afstand van de spoorweg. Door het inpassen van een groenberm tegen een deel van de achtergevel van de talud/bermwoning (achtergevel is gericht naar de spoorweg) wordt de woonomgeving beschermd tegen het geluid van de treinen.</p> <p>17 Functioneel openbaar groen</p> <p>Het doel van functioneel openbaar groen is de leefkwaliteit van steden te verbeteren door de functionele aanleg van groen i.f.v. luchtkwaliteit (groen i.f.v. tegengaan luchtverontreiniging, fijn stof,...), tegengaan klimaatverandering (groen voorzien om opwarming te voorkomen) en leefbaarheid (groen inzetbaar voor sport, spel en recreatie). Functioneel openbaar groen zijn groengebieden die voor iedereen toegankelijk zijn. Binnen de functionele openbare groenzone zijn geen vergunningsplichtige gebouwen toegelaten. Enkel verhardingen i.f.v. de groenzone zijn toegelaten (bvb. fiets- en wandelpaden). Bij de berekening van het percentage aan functioneel openbaar groen worden wadi's, bufferbekkens, parkings en openbare wegenis (verharding en wegbermen) voor gemotoriseerd verkeer niet meegerekend.</p>	<p>De berm die deels tegen de achtergevel van de woning wordt aangelegd zorgt ervoor dat zowel deze woningen als de niet-berm/taludwoningen worden gebufferd tegen het geluid van de treinen: enerzijds door het bouwvolume van deze woningen en anderzijds kaatst het geluid van de treinen weg van de woningen op het schuine vlak van de berm.</p> 

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

1 Goede ruimtelijke ordening

Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.

2 Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP

Alle bepalingen van dit plan, zowel grafisch als geschreven vormen één geheel. Bouwwerken dienen dus steeds te voldoen aan de meest beperkende voorwaarden van deze bepalingen. Opgemeten gegevens primeren op de grafische voorstelling van het plan.

3 Bepalingen

3.1 Bepalingen omtrent werken / constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen

In alle zones voorzien in dit plan mogen werken of kleinschalige constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen opgericht worden voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

3.2 Bepalingen omtrent technische voorzieningen

De voorzieningen voor luchtaanvoer en -afvoer en airconditionering mogen niet op de gelijkvloerse verdieping en niet op de gevelvlakken noch op de terrassen geplaatst worden. Ze moeten in het gebouw worden aangebracht of worden ingewerkt in een schouwvolume dat boven en buiten het basisprofiel mag worden opgericht. Alle leidingen en kanalen

Technische voorzieningen zoals liftkoker, airco, schoorstenen,...

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

voor deze voorzieningen dienen in het gebouw door te lopen tot in de dakconstructie van het hoofdgebouw. Boven op de schouwconstructies kunnen geen technische noch mechanische installaties worden geplaatst.

3.3 Bepalingen omtrent architecturale en ruimtelijke kwaliteit

- De architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, inkom, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik.
- De eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van het lager bouwen en/of het afbouwen dienen te worden afgewerkt.

3.4 Bepalingen omtrent duurzaamheid

- De inrichting van het plangebied van zowel de bedrijvenzone, de woonzone als de overgangszone dient te gebeuren volgens de vier pijlers van duurzame ontwikkeling: Planet-People-Prosperity-Proces.
- Duurzaam bouwen: duurzaam bouwen is energie- en waterbesparend bouwen met zo weinig mogelijk chemische en/of schadelijke materialen en stoffen in en rond het gebouw. Er moet in het proces rekening gehouden worden met de draagkracht van de aarde, de gerechtvaardigde behoeftes van huidige en toekomstige generaties wereldwijd en hun financiële draagkracht, wat moet leiden tot een goede levenskwaliteit en leefomgeving.
- Duurzame stedenbouw: duurzame stedenbouw benut in alle stadia van het proces kansen en mogelijkheden om een juiste balans te vinden tussen het verbeteren van het sociaal en economisch functioneren in een gebied, het bereiken van een lage milieubelasting en het tot stand brengen van een hoge ruimtelijke kwaliteit. Dit moet bovendien in de tijd gehandhaafd worden, zodat ook toekomstige

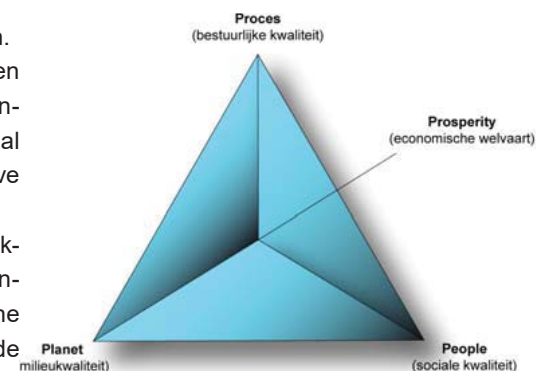
TOELICHTEND

Toelichting en visie

Ifv duurzaamheid wordt er verwezen naar "Ambitienota duurzaamheid voor het woongebied Gitsestraat" (8 juli 2013) o.b.v. "Leidraad duurzaam woonproject" (WVI, aug. 2011). Oa volgende aspecten zijn mogelijk:

- Het plaatsen van een groendak is toegelaten.
- De inplanting en de oriëntatie van gebouwen dient in de mate van het mogelijke op een zongerichte manier te gebeuren, zodat er optimaal gebruik kan gemaakt worden van passieve zonnewarmte.
- Integratie van esthetisch verantwoorde dakvlakramen en/of glazen serre elementen, zonneboilers, zonnepanelen en/of fotovoltaïsche cellen, opgenomen in het dakvlak en/of de gevels.
- ...

Er wordt eveneens verwezen naar de ambitienota bedrijventerreinen. Binnen deze nota worden aspecten aangehaald die de duurzaamheid van de bedrijventerreinen dienen te optimaliseren.



ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>generaties daarin kunnen delen. Het proces van duurzame stedenbouw is flexibel, integreert alle aspecten en betreft alle partijen.</p> <p>3.5 Bepalingen omtrent verordeningen Binnen onderhavig plan zijn de geldende verordeningen van toepassing of anders vermeld. Als een bestaande en/of nieuwe toekomstige stedenbouwkundige verordening strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, dan primeert de regelgeving van onderhavig RUP.</p> <p>3.6 Bepalingen omtrent waterhuishouding Waterbuffering en -beheersing kan binnen elke zone van onderhavig RUP worden ingepast, mits dit gebeurt op een ruimtelijk interessante manier.</p> <p><u>Hemelwater:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Hergebruik van hemelwater dient maximaal te worden nagestreefd alvorens te infiltreren, te bufferen en/of vertraagd af te voeren. Grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd.• Verhardingen wateren bij voorkeur af naar de onverharde zones op eigen terrein, zonder hierbij wateroverlast bij de aangelanden of op het openbaar domein te veroorzaken. <p><u>Afvalwater:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Wanneer geen gemeentelijke afvalwaterrioleringen aanwezig zijn, dient het afvalwater door het bedrijf zelf gezuiverd te worden vooraf alleer het in het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Dit geldt zowel voor sanitair afvalwater als voor bedrijfsafvalwater.	<p>Bvb. wordt er in de algemene stedenbouwkundige verordening duurzaamheidsprincipes opgelegd met oa een groendak.</p> <p>De vereisten omtrent waterbeheersing maken deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning.</p> <p>De opvang van hemelwater dient te gebeuren conform de meest recente stedenbouwkundige verordeningen.</p>

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>3.7 Bepalingen omtrent Seveso - inrichtingen Het inplanten van inrichtingen die vallen onder het samenwerkingsakkoord van 21/06/1999 betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001), is verboden.</p> <p>3.8 Bepalingen omtrent bestaande gebouwen Bestaande, vergunde gebouwen, vergund geachte gebouwen en/of activiteiten die de betrokken zone niet toelaat, kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten dienen te voldoen aan de voorschriften van onderhavig RUP.</p> <p>3.9 Bepalingen omtrent verlichting Verlichting wordt zodanig ingeplant en aangebracht dat de hinder ten aanzien van de omgeving minimaal is: de richting van de verlichting moet functioneel zijn en er mag geen verstrooiing van het licht zijn.</p> <p>3.10 Bepalingen omtrent hoogspanningsleidingen</p> <ul style="list-style-type: none">• Alle werken, handelingen en wijziging voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en haar aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in gedrang wordt gebracht.• Minstens in een strook van 25m langs beide zijden vanuit de as van de hoogspanningsleiding dient rekening gehouden te worden met mogelijke beperkingen.:	<p>O.a. in de bestaande en te behouden loods is het mogelijk om een nieuwe functie te voorzien.</p> <p>Boven het plangebied loopt er een hoogspanningsleiding, is een pylloon aanwezig en aan de overzijde van de spoorweg bevindt zich het 150 kV hoogspanningsstation "Beveren".</p>

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructieactiviteiten binnen deze zone moet er steeds contact opgenomen worden met Elia.
- De geldende veiligheidsafstanden zijn van toepassing voor groenaanplantingen onder en naast de hoogspanningsleidingen alsook voor werken in de nabijheid van de pylonen.
- Pylonen moeten steeds toegankelijk zijn voor medewerkers van Elia ten behoeve van controle en onderhoudswerkzaamheden.

3.11 Bepalingen omtrent inrichtingsstudie

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening, de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied en de bepalingen omtrent duurzaamheid.

Deze inrichtingsstudie dient gevoegd bij de eerste en daarop volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning binnen het plangebied.

Ruimtelijk luik

Binnen het ruimtelijk luik dient de inrichtingsstudie minimum de volgende elementen te bevatten:

- De inrichtingsstudie dient een visie te geven voor de volledige oppervlakte van onderhavig plangebied. De uitvoering ervan kan gefaseerd gebeuren.
- Een duurzame inrichting en een kwalitatieve inpassing van het plangebied t.o.v. de aansluitende bestaande woningen, aansluitende handelsactiviteiten langsheen de Rotsestraat / Brugsesteenweg, de aansluitende bedrijvigheid én t.o.v. de spoorweg.
- Inplanting van de bouwvolumes i.f.v. zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bestaande uit een globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie: de studie dient duidelijk te maken dat het project een

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Het betreft ook constructies op de daken (liften, airco's, zonnepanelen, schoorstenen) maar ook verlichtingspalen, tijdelijke constructies zoals tenten,... . Bij de werken zelf wordt er aandacht gevraagd voor het opstellen van een bouwkraan, uitvoering van kraanwerken, hoogtewerkers, betonpompen, stellingen, ladders, vrachtwagens met kipbak, heftrucks,... . Graafwerken in de nabijheid van een pyloon kunnen de stabiliteit van de pylonen in gevaar brengen en de funderingen en aardingslussen beschadigen.

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND	TOELICHTEND
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie
<p>kwalitatieve versterking betekent, dat het zich kwalitatief en zonder noemenswaardige hinder voor privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op de aanpalende percelen, integreert in de omgeving en dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door het project niet in het gedrang komt. De studie moet duidelijk maken dat de inrichtingsprincipes zoals opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften voor zowel het wonen, de huisnijverheid als de bedrijvigheid zijn toegepast.</p> <ul style="list-style-type: none">• De opgelegde groenvoorzieningen per zone in de vorm van functioneel openbaar groen een aaneengesloten geheel vormen.• Een duidelijke omschrijving geeft van wat er met de bestaande loods zal gebeuren.• De inpassing van de bouwvrije zone (30m overdruk, minimum 15m) dient duidelijk omschreven worden. <p>Mobiliteitsluik Binnen het mobiliteitsluik dient de inrichtingsstudie minimum de volgende elementen te bevatten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Het inrichtingsplan dient een duidelijk beeld geven van hoe enerzijds de ontsluiting en anderzijds het parkeren zal worden georganiseerd.• De integratie van fiets- en voetgangersvoorzieningen binnen de volledige zone.	<p>Voor het parkeren dient rekening gehouden te worden met de stedenbouwkundige verordening.</p>

ARTIKEL 1 - STEDELIJK WONEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

1 Bestemming

De percelen van onderhavige zone zijn bestemd voor wonen.

In nevenbestemming zijn detailhandel, vrije beroepen, diensten en kantoren toegelaten voor zover verenigbaar met de woonomgeving. De nevenbestemming neemt maximum 40% met een maximum van 100m² van de totale bruto-vloeroppervlakte in.

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de RUP's)

De nevenbestemming is de bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming.

ARTIKEL 1 - STEDELIJK WONEN

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>2 Inrichting</p> <p>Inrichting van zone stedelijk wonen</p> <p>2.1 Ontsluiting De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van onderhavige zone dient te gebeuren via de zuidelijke interne ontsluitingsweg zoals omschreven in Art. 5 - Interne ontsluitingsweg en indicatief weergegeven op het verordenende plan (gele pijlen). In kader van een gefaseerde ontwikkeling van de woonzone (Art. 1) is het mogelijk om via een fiets- en voetgangersverbinding een tijdelijke ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer te voorzien naar de noordelijke interne ontsluitingsweg die normaal alleen de activiteiten van Art. 2 en 3 (bedrijvigheid en huisnijverheid) zal ontsluiten. De tijdelijke ontsluiting kan enkel wanneer de noodzaak hiervoor wordt aangetoond in de vergunningsaanvraag, kan enkel gebruikt worden voor de woonpercelen ten westen van de percelen van Vereenoghe en wordt opgeheven wanneer de percelen van Vereenoghe worden ontwikkeld als woonpercelen.</p> <p>2.2 Functioneel openbaar groen Binnen de volledige zone van Art. 1 moet op een kwalitatieve wijze minimum 10% functioneel openbare groenvoorzieningen ingepast worden. Al het groen dat deel uitmaakt van de oppervlakte functionele openbare groen moet met elkaar verbonden worden én een concentratie vormen t.h.v. de centrale groenzone zoals voorzien in Art.8.</p> <p>2.3 Fasering Ad hoc ontwikkelingen zijn niet toegelaten. Er moet steeds rekening gehouden worden met de totale ontwikkeling van het plangebied van onderhavig RUP zoals aangetoond in de inrichtingsstudie.</p>	<p>Zie ook Algemene bepalingen - 3.11. Bepalingen omtrent inrichtingsstudie.</p>

ARTIKEL 1 - STEDELIJK WONEN

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

2.4 Aantal woningen - verdeelsleutel

Binnen onderhavige zone zijn er minimum 75 en maximum 100 woningen te voorzien, voldaan aan volgende verdeelsleutel:

- 50% van de woningen zijn niet-grondgebonden woningen met de uitsluiting van grootschalige meergezinswoningen.

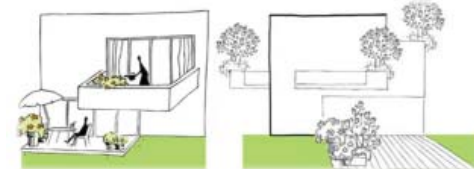
- 50% van de woningen zijn grondgebonden woningen waarvan de woningen tegen de spoorweg aan moeten ontwikkeld worden als talud/bermwoningen.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Er wordt een verdeelsleutel opgelegd om een mix van woontypologieën in deze woonzone te garanderen.

Niet-grondgebonden woningen zijn bvb. kleinschalige meergezinswoningen, stapelwoningen,... . De beoordeling of een meergezinswoning al dan niet grootschalig is, wordt beoordeeld door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.



Principe niet-grondgebonden woningen - foto Residentie Blanco - Oostduinkerke - Buro Il & Archi+i

Grondgebonden woningen zijn bvb. individuele kavels, talud/bermwoningen,... .



Vb. grondgebonden woningen - Rijwoningen site 'Den Draad' - Gentbrugge - Caan Architecten.

ARTIKEL 1 - STEDELIJK WONEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Inrichting van woningen - woonperceel

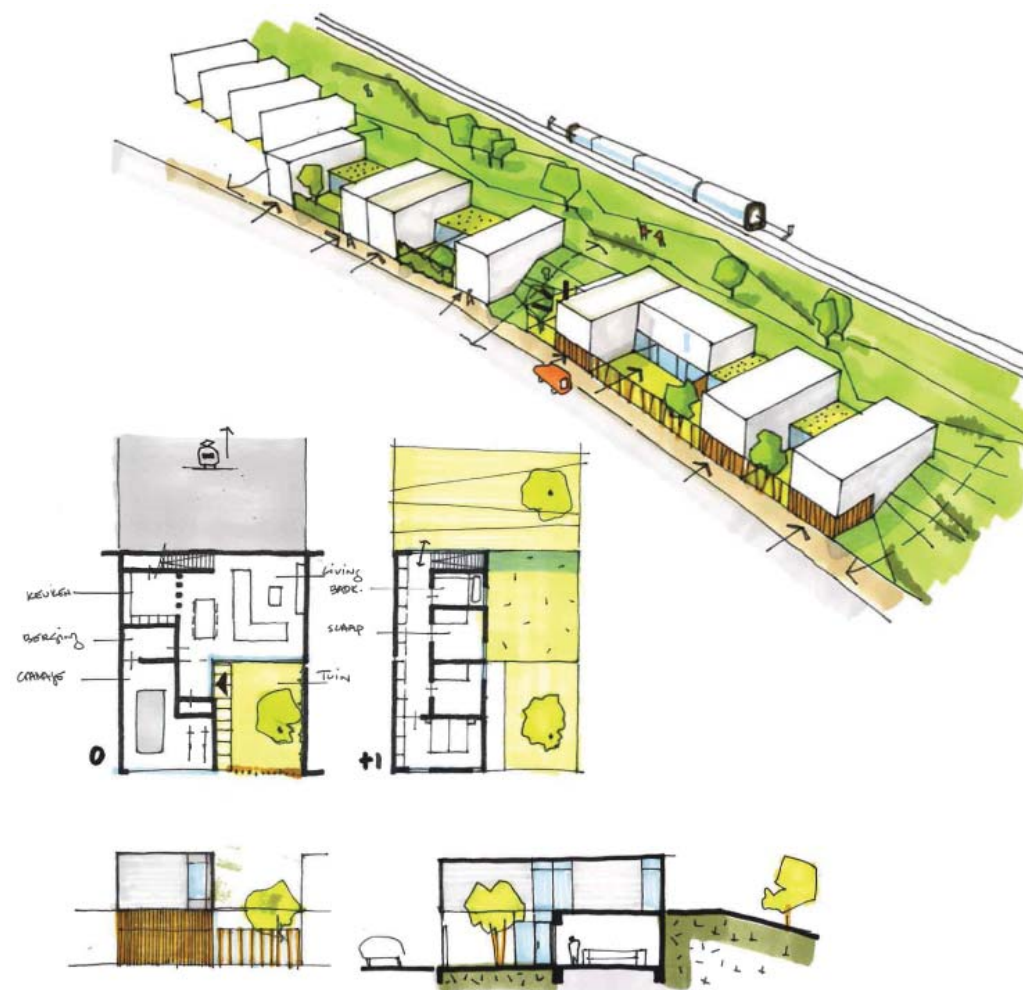
2.5 Talud/bermwoning

De inrichting van de talud/bermwoningen dienen te voldoen aan volgende voorwaarden:

- Ten opzichte van de spoorweg dient een bouwrijke zone van 10m t.o.v. de zonegrens van onderhavige zone die grenst aan de spoorweg gerespecteerd te worden.
- Het is niet toegelaten één massief bouwvolume te voorzien evenwijdig met de spoorweg, er moet gewerkt worden met blokken:
 - De talud/bermwoningen moeten over de volledige lengte langsheen de spoorweg minimum vier maal onderbroken worden met groenvoorzieningen, ingericht als privétuin en/of als doorsteek tussen de openbare weg en de bouwrijke strook langsheen de spoorweg. Door de onderbrekingen ontstaan er minimaal drie blokken van talud/bermwoningen.
 - De blokken moeten in de berm geschoven worden die tegen de achtergevel aan een minimum hoogte heeft van 3,5m.
 - Per blok van talud/bermwoningen kan voor maximum 50% hoger gebouwd worden dan de berm.

TOELICHTEND

Toelichting en visie



ARTIKEL 1 - STEDELIJK WONEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.6 Inplanting van gebouwen en verhardingen

• Gebouwen:

Inplanting bij een alternatieve verkaveling: de inplanting t.o.v. de rooilijn en de zijkavelgrenzen is vrij mits ruimtelijk ingepast in het geheel en voor de talud/bermwoningen voldaan de opgelegde inplantingsvoorwaarden en de voorschriften m.b.t. de bouwvrije zone (Art.8). Ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen, die bebouwd zijn ten behoeve van woonegelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.

Inplanting bij een traditionele verkaveling:

- Afstand tot zijkavelgrens: 0 of minimum 3,00m
- Afstand tot achterkavelgrens: minimum 5,00m
- Afstand tot rooilijn: vrij te bepalen

• Verhardingen: Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verharding, afhankelijk van de waterdoorlaatbaarheid van de grond en/of de grondwaterstand.

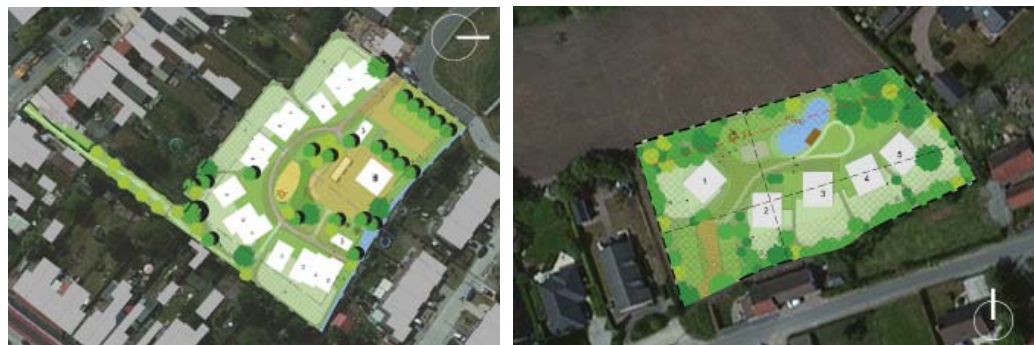
Inplanting bij een alternatieve verkaveling: maximum 1/3 van de oppervlakte van de woonzone die niet voorzien wordt met gebouwen mag verhard worden. Dit is exclusief de noodzakelijk verharding van de interne ontsluitingswegen.

Inplanting bij een traditionele verkaveling: maximum 1/3 van de oppervlakte van het woonperceel die niet voorzien wordt met gebouwen mag verhard worden.

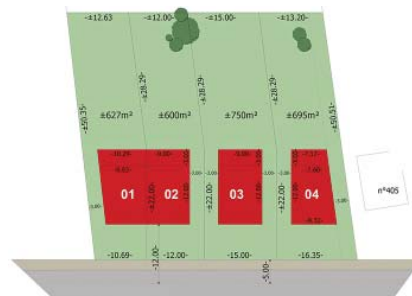
TOELICHTEND

Toelichting en visie

Inplanting gebouwen: binnen onderhavige zone is het toegelaten om een traditionele verkaveling te ontwikkelen (wegenis met aanpalende individuele kavels), maar door de inplanting vrij te laten is het eveneens mogelijk om een alternatieve verkaveling in te passen, ondersteund door de verplichting om de auto's te centraliseren op een gezamenlijke parking (open, garages en/of carports, bij voorkeur bij de Dammestraat) zodat in het achterliggende gebied woonvormen binnen een groene structuur met paden voor fietsers en voetgangers en ontspanningsruimtes kunnen geïntegreerd worden. Op dergelijke manier is het aanleggen van wegenis overbodig en is het opleggen van afstanden tov de rooilijn en kavelgrenzen niet van toepassing.



kaart 34: Voorbeeld van een alternatieve verkaveling (Bron: Cohousing Oostakker by Barst, Cohousing Projects & Ontwerpbureau Vandenberghe)



kaart 35: Principe van een traditionele verkaveling

ARTIKEL 1 - STEDELIJK WONEN

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>2.7 Bouwhoogte en bouwdiepte van gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none">• Het peil gelijkvloers ligt tussen 0 meter en maximum 0,4 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Het peil gelijkvloers wordt gemeten op de rooilijn ter hoogte van de inkomdorpel.• De maximum bouwhoogte bedraagt 12,00m mits voldaan aan de gabarietregel t.o.v. de aanpalende bestaande woonpercelen.• De bouwdiepte is vrij mits voldaan aan opgelegde voorwaarden van onderhavige zone. <p>2.8 Dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none">• Dakvorm is vrij te bepalen.• Voor hellende daken is de minimale hellingsgraad 25° en maximaal 45° ten aanzien van het horizontaal vlak. <p>2.9 Parkeervoorzieningen - garages en/of carports</p> <ul style="list-style-type: none">• Het bewonersparkeren wordt collectief opgelegd voor de niet-grondgebonden woningen, voor de grondgebonden woningen moet voor minimum 1/3 van de woningen het parkeren collectief georganiseerd worden.• Het plaatsen van garages en/of carports is toegelaten, al dan niet collectief. De carports en de niet in het woonhuis geïntegreerde garages dienen met groenvoorzieningen in het geheel geïntegreerd te worden.• De maximum oppervlakte per garage of carport bedraagt 21,00m² met een maximale hoogte van 3m.• Parkeervoorzieningen voor bezoekers dienen verplicht collectief te worden georganiseerd.• De inplanting van collectieve parkeerplaatsen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij de esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde	<p>De bouwhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot het hoogste punt van het dak (de bovenkant kroonlijst of dakrand bij een plat dak, de nok van het dak bij een hellend dak).</p> <p>Met 'aanpalende bestaande woonpercelen' worden de aanpalende bestaande woonpercelen in Dammestraat-West bedoeld.</p> <p>De stad Roeselare heeft ervaring m.b.t. collectief parkeren, bvb. in het stedelijk woongebied Gitsestraat.</p> <p>Groenvoorzieningen: bvb. kan een garage voorzien worden van een groendak, of een carport laten begroeien met klimplanten,...</p> <p>De parkeernormen opgelegd in de geldende stedenbouwkundige verordening dienen te worden toegepast.</p>

ARTIKEL 1 - STEDELIJK WONEN

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>inplanting. De inplanting mag geen abnormale hinder veroorzaken ten aanzien van de bewoners van de aanpalende percelen en moet op beperkte afstand ingepast worden van de bestaande wegenis.</p> <p>2.10 Bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor niet-grondgebonden woningen zijn enkel aaneengesloten collectieve bijgebouwen toegelaten met een maximum totale oppervlakte van 200m², afgewerkt met een groendak en een maximum hoogte van 3,00m. • Voor individuele woonkavels mag voor maximum 40,00m² bijgebouwen voorzien worden met een maximum hoogte van 3,00m. <p>2.11 Architectuur en materiaalgebruik</p> <ul style="list-style-type: none"> • Al de woningen binnen onderhavige zone moeten één geheel vormen die een harmonieuze samenhang hebben d.m.v. vormgeving en eigentijds / duurzaam materiaalgebruik. Deze materialen dienen qua kleur, textuur en schaal inpasbaar te zijn in de omgeving. • Per typewoningen kunnen er eigen ontwerpaccenten en specifieke vormgeving ontworpen worden met minimum de volgende typewoningen: <ul style="list-style-type: none"> • De niet-grondgebonden woningen • De talud/bermwoningen • De grondgebonden woningen (uitgezonderd de talud/bermwoningen) worden of allen tesamen of per cluster/straatdeel ontworpen. • De bebouwing mag geen monotoon karakter hebben, dient zich in te passen in de omgeving en bij te dragen tot een positief straatbeeld. • Alle gevels dienen volwaardig ontworpen en afgewerkt te worden. 	<p>Onder collectieve bijgebouwen worden een ontmoetingsruimte voor bewoners, een bergplaats voor werk materiaal of speeltuigen voor de gemeenschappelijke tuin,... verstaan.</p> <p>Afwijkingen m.b.t de maximum oppervlakte van 40,00m² kan enkel toegestaan worden indien noodzakelijk bij de ontwikkeling van een alternatieve verkaveling (bvb. een groter gemeenschappelijk bijgebouw in een cohousingsproject).</p> <p>Bvb. al de niet-grondgebonden woningen met een bepaalde zwarte gevelsteen, de talud-woningen een zelfde accent in de voorgevel,...</p>

ARTIKEL 2 - HUISNIJVERHEID

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

1 Bestemming

De percelen van onderhavige zone zijn bestemd voor huisnijverheid bestaande uit een residentiële woning en een ruimte voor een ambacht of een kleinbedrijf mits verenigbaar met de woonomgeving. Bijkomende of complementaire functies of dienstverlening niet hinderend voor de omgeving zijn eveneens mogelijk.

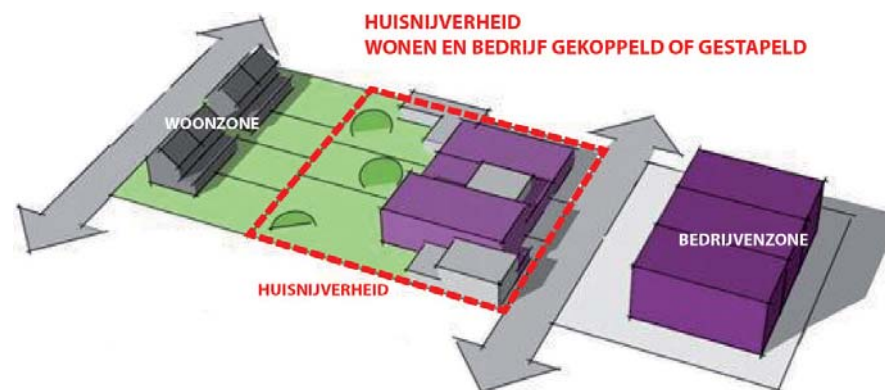
Handel is niet toegelaten.

1.1 Bestaande loods

- De bestaande loods, met een ster aangeduid op het grafische plan, wordt behouden. Deze loods kan bestemd worden met een complementaire en/of gemeenschapsfunctie binnen de huidige bebouwde oppervlakte mits:
 - De mobiliteitsproblematiek van de functie verenigbaar is met de omgeving.
 - Er een collectieve parking wordt voorzien om de parkeerproblematiek op te vangen.
 - De functie geen bovenmatige hinder zal bezorgen naar de onmiddellijke omgeving toe.
- Bij een eventuele sloop of herinrichting van deze loods kunnen hier minimum 3 huisnijverheidskavels ontwikkeld worden, voldaan aan de voorschriften van onderhavige zone.

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor bedrijvigheid (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de RUP's)

Met een perceel voor huisnijverheid wordt één en ondeelbaar geheel bedoeld waarop een woning, een werkgebied verenigbaar met de woonfunctie en een kwalitatieve tuin / gemeenschappelijke tuin / openbaar functioneel groen zijn ingepast zoals omschreven in de definitie (Definities - nr.15 - huisnijverheid).



Het betreft de bestaande loods (ongeveer 60 op 42m) centraal en in het meer noordelijke punt van onderhavige zone. Bvb. kan er een functie voorzien worden die verkeer zal aantrekken maar op andere momenten dan wanneer het bedrijventerrein en/of huisnijverheid actief zijn: bvb. kan de collectieve parking 's avonds of in het weekend gebruikt worden. De loods kan mogelijks ingericht worden als crèche, indoor speeltuin, bowling, klimmuur, danszaal, paintbal,...

ARTIKEL 2 - HUISNIJVERHEID

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

2 Inrichting

Inrichting van zone huisnijverheid

2.1 Ontsluiting

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van onderhavige zone dient te gebeuren via de noordelijke interne ontsluitingsweg zoals omschreven in Art. 5 - Interne ontsluitingsweg en indicatief weergegeven op het verordenende plan (gele pijlen).

2.2 Functioneel openbaar groen

Binnen de volledige zone van Art. 2 moet op een kwalitatieve wijze minimum 10% functioneel openbare groenvoorzieningen ingepast worden. Al het groen dat deel uitmaakt van de oppervlakte functionele openbare groen moet met elkaar verbonden worden én een concentratie vormen t.h.v. de centrale groenzone zoals voorzien in Art.8.

2.3 Fasering

Ad hoc ontwikkelingen zijn niet toegelaten. Er moet steeds rekening gehouden worden met de totale ontwikkeling van het plangebied van onderhavig RUP zoals aangetoond in de inrichtingsstudie.

Zie ook Algemene bepalingen - 3.11. Bepalingen omtrent inrichtingsstudie.

ARTIKEL 2 - HUISNIJVERHEID

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

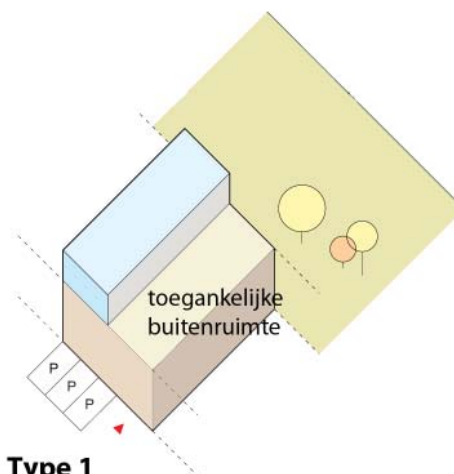
Inrichting van huisnijverheidskavel

2.4 Woning - werkgebied

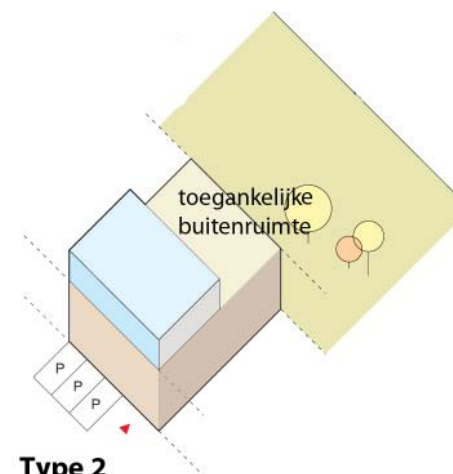
- Het voorzien van een volwaardige woon- en bedrijfsunit is verplicht op een huisnijverheidskavel.
- Er moet één architecturaal geheel gevormd worden tussen de woon- en bedrijfsunit, uitgewerkt per cluster op basis van volgende inrichtingstypes:
 - Type 1: Woonunit gestapeld op de bedrijfsunit in langse richting met een toegankelijke buitenruimte op het dak. De bedrijfsunit sluit achteraan aan op een kwalitatieve privétuin / een gemeenschappelijke tuin / een openbare functionele groenzone.
 - Type 2: Woonunit gestapeld op de bedrijfsunit in dwarse richting met een toegankelijke buitenruimte op het dak. De bedrijfsunit sluit achteraan aan op een kwalitatieve privétuin / een gemeenschappelijke tuin / een openbare functionele groenzone.
 - Type 3: Woonunit gekoppeld achteraan de bedrijfsunit. De woonunit sluit aan tegen een kwalitatieve privétuin / gemeenschappelijke tuin / een openbare functionele groenzone.
 - Type 4: Woonunit gekoppeld naast de bedrijfsunit. De achtergevels van zowel de woon- als de bedrijfsunit sluiten aan tegen een kwalitatieve privétuin / gemeenschappelijke tuin / openbare functionele groenzone.
- Indien geen private tuin voorzien wordt of een private tuin minder dan 20 % van de oppervlakte van het perceel bedraagt en/of indien kleiner dan 100m² of minder diep dan 5m, moeten de huisnijverheidskavels van die cluster verplicht aansluiten op een gemeenschappelijke tuin van die cluster en/of op functioneel openbaar groen.
- De minimale diepte van een gemeenschappelijke tuin of functioneel openbaar groen bedraagt 5m. Voor een private tuin wordt de afstand gemeten tussen de uiterste achtergevel en de achterkavelgrens.

TOELICHTEND

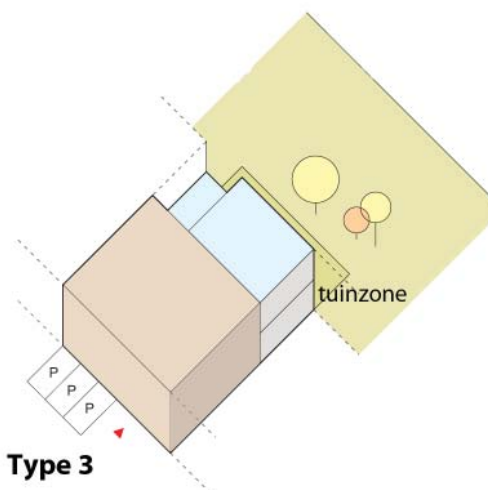
Toelichting en visie



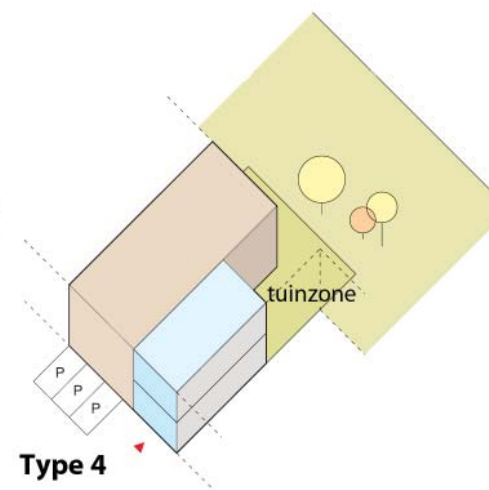
Type 1



Type 2



Type 3



Type 4

ARTIKEL 2 - HUISNIJVERHEID

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

2.5 Kavelgrootte

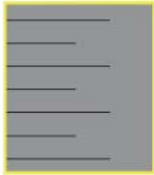

- Voor de huisnijverheidskavels zonder een privétuin of een privétuin die minder dan 20% van de oppervlakte van het perceel inneemt, bedraagt de maximum perceelsoppervlakte 600m². Bij stapeling van de woonunit op de bedrijfsunit (type 1 en 2) moet er een private daktuin met een minimum oppervlakte van 100m² voorzien worden.
- Voor de huisnijverheidskavels met een privétuin die groter is dan 20% van de oppervlakte van het perceel - met een minimum van 100m² en minimum diepte van 5m - bedraagt de maximum oppervlakte 1.000m².

2.6 Inplanting van gebouwen en verhardingen

Gebouwen:

- Ten opzichte van de spoorweg dient een bouwvrije zone van 10m t.o.v. de zonegrens van onderhavige zone die grenst aan de spoorweg gerespecteerd te worden.
- Voldoen aan de voorschriften m.b.t. de bouwvrije zone (Art.7).
- Er dient gestreefd te worden naar een maximale koppeling van bedrijfsgebouwen van aan elkaar palende huisnijverheidskavels.
- Ten opzichte van de rooilijn: er dient een minimum gebouwenvrije zone van 5,00m ten opzichte van de rooilijn te worden gerespecteerd. Per cluster moet deze gebouwenvrije zone een gelijke diepte hebben.
- Ten opzichte van de zijkavelgrenzen: ten opzichte van de zijkavelgrens dient bij niet koppeling minimum 3,00m gebouwenvrije ruimte te worden voorzien. Bij koppeling van aan elkaar palende huisnijverheidskavels is het toegelaten 0,00m te voorzien aan beide zijkavelgrenzen indien andere wetgeving dit toelaat.
- Per cluster moet de inplanting van de achtergevels gelijk zijn.
- In de tuinstroken worden geen bijgebouwen of carports toegelaten.

ARTIKEL 2 - HUISNIJVERHEID

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>Verhardingen:</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>In de minimum 5,00m-zone t.o.v. de rooilijn:</u> verharding is hier toegelaten voor de organisatie van parkeervoorzieningen voor zowel de fietsers al gemotoriseerd verkeer mits deze maximaal groen ingericht worden. Verharding is eveneens toegelaten voor de in- en uitritten met een maximum breedte van 10m per huisnijverheidskavel.• <u>In de minimum 3,00m-zone t.o.v. de zijkavelgrens bij niet koppeling:</u> verharding is hier toegelaten.• <u>In de tuinstroken:</u> enkel verharding i.f.v. de inrichting van de tuin kan toegelaten worden alsook andere constructies die geen gebouw zijn. Het aandeel aan groenvoorzieningen moet overheersen. <p>2.7 Bouwhoogte en bouwdiepte van gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none">• Algemeen: het peil gelijkvloers ligt tussen 0 meter en maximum 0,4 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Het peil gelijkvloers wordt gemeten op de rooilijn ter hoogte van de inkomdorpel.• De maximum bouwhoogte bedraagt 12,00m mits voldaan aan de gabarietregel t.o.v. de aanpalende bestaande woonpercelen.• De bouwdiepte is vrij mits gelijk is per cluster en er voldaan is aan opgelegde voorwaarden van onderhavige zone. <p>2.8 Dakvorm en dakdoorsteken</p> <ul style="list-style-type: none">• De gebouwen van woon- en bedrijfsunit moeten qua uitzicht een plat dak hebben, met aan alle zijden een horizontale dakrand. Licht hellende daken zijn toegelaten voor zover de nok lager is dan de horizontale dakrand.• De dakconstructie moet geschikt zijn voor inrichtingen op vlak van energie e.d.• In de inrichtingstypes 1 en 2 moet op het dak een dakterras/daktuin ingericht worden, in de inrichtingstypes 3 en 4 mag er op het dak	<p>Verharding i.f.v. de tuin richt zich op terrassen en tuinpaden. Met andere constructies die geen gebouw zijn wordt bvb. een pergola bedoeld.</p> <p>De bouwhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot het hoogste punt van het dak: de bovenkant kroonlijst of dakrand bij een plat dak. Met 'aanpalende bestaande woonpercelen' worden de aanpalende bestaande woonpercelen in Dammestraat-West bedoeld.</p> <p>Principe van uitzicht plat dak</p> <p><i>Bovenaanzicht</i> Gele lijn is horizontale dakrand</p>  <p><i>Zijaanzicht</i> Gele lijn is horizontale dakrand, nok hellend dak is lager</p> 

ARTIKEL 2 - HUISNIJVERHEID

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

een dakterras/daktuin worden ingericht. Een toegankelijke buitenruimte op het dak moet voldoen aan de wetgeving omtrent lichten en zichten. De afscheiding van een dakterras/daktuin mag niet hoger zijn dan de maximale bouwhoogte behoudens voor doorzichtige afscheidingen en/of door groenelementen.

- Dakdoorsteken voor technieken of bovendakse brandwerende scheidingsmuren dienen via architecturale vormgeving geïntegreerd te worden in de architectuur van het bedrijfsgebouw.

2.9 Architectuur en materiaalgebruik

- Al de bebouwing in onderhavige zone moeten een harmonieuze samenhang hebben d.m.v. vormgeving en eigentijds / duurzaam materiaalgebruik. Deze materialen dienen qua kleur, textuur en schaal inpasbaar te zijn in de omgeving. De totale bebouwing moet ruimtelijk één geheel vormen waar de woonsfeer moet primeren boven de bedrijfssfeer.
- De huisnijverheidskavels moeten ingericht worden per cluster waar er per cluster één inrichtingstype wordt gehanteerd zodat er architecturale gehelen worden gevormd. Per cluster dient een zelfde voorbouwlijn, bouwdiepte en perceelsdiepte gerespecteerd te worden.
- De bebouwing mag geen monotoon karakter hebben, dient zich in te passen in de omgeving en bij te dragen tot een positief straatbeeld.
- Teneinde bij de beëindiging van een activiteit de gebouwen te kunnen hergebruiken voor nieuwe activiteiten, dienen de gebouwen dermate geconcipieerd dat ze gemakkelijk aanpasbaar zijn, en bijgevolg een grote flexibiliteit naar invulling toelaten.
- Alle gevels dienen volwaardig ontworpen en afgewerkt te worden.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Om de beeldkwaliteit binnen de huisnijverheidszone te garanderen wordt er in de eerste plaats ingeschreven dat er een harmonieuze samenhang is tussen alle bebouwing in de zone maar dat er bovendien per cluster maar voor één inrichtingstype kan gekozen worden met een zelfde perceel diepte, diepte van de bouwrijke zone vooraan en is de achtergevel op gelijke wijze ingepast. In de hoogte is er speling voor een eigen toets mits de maximum hoogte wordt gerespecteerd.

ARTIKEL 2 - HUISNIJVERHEID

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>2.10 Opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen Opslag in open lucht is niet toegelaten.</p> <p>2.11 In- en uitritten Per huisnijverheidskavel wordt er maximum één inrit en één uitrit voorzien met een gezamenlijke maximum breedte van 10,00m. De maximum breedte mag opgedeeld worden.</p> <p>2.12 Parkeervoorzieningen en circulatie</p> <ul style="list-style-type: none">• Op de huisnijverheidskavel moeten voldoende parkeervoorzieningen en fietsenstallingen voorzien worden die minimum de eigen behoeften dekken. Deze moeten groen ingericht worden, ruimtelijk geïntegreerd in het geheel.• De parkeerruimte kan eveneens met meerdere huisnijverheidskavels gemeenschappelijk georganiseerd worden binnen onderhavige zone.• Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient door de aanvrager hiervan bewijs worden geleverd. <p>Inrichting van bestaande loods</p> <p>2.13 Inrichting loods - nabestemming huisnijverheidskavels</p> <ul style="list-style-type: none">• De huidige bebouwde oppervlakte van de loods, met een ster aangeduid op het grafische plan, kan niet worden uitgebreid. Uitbreiding in de hoogte is wel toegelaten mits de maximum bouwhoogte van onderhavige wordt gerespecteerd.• Bij een eventuele sloop of herinrichting van de loods naar huisnijverheidskavels moeten deze huisnijverheidskavels als 1 cluster worden ontwikkeld.• De collectieve parking dient aansluitend de loods te worden ingericht op een duurzame wijze.	<p>De parkeernormen opgelegd in de geldende stedenbouwkundige verordening dienen te worden toegepast.</p> <p>De maximum bouwhoogte van onderhavige zone bedraagt 12,00m.</p> <p>Eén cluster is gelijk aan 1 inrichtingstype met gelijke bouwlijnen en perceelsdieptes.</p> <p>De parkeernormen opgelegd in de geldende stedenbouwkundige verordening dienen te worden toegepast.</p>

ARTIKEL 2 - HUISNIJVERHEID

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Inrichting van niet-bebouwde oppervlakte

2.14 Privétuin - gemeenschappelijke tuin

- De niet-bebouwde oppervlakten dienen in een nette en voor de aanpalende eigenaars niet hinderende wijze aangelegd en onderhouden te worden.
- Privétuinen en gemeenschappelijke tuinen dienen als groenzones aangelegd te worden.
- Bijgebouwen zijn niet toegelaten in de tuinzones

2.15 Erfafscheidingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal - al dan niet begroeid door klimplanten - of levende hagen zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximum 2,00m hoog.

2.16 Reclame

- Maximum 1 reclamevoorziening per gevel per huisnijverheidskavel met uitsluiting van LED-schermen.
- Het plaatsen van reclamevoorzieningen dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met bijhorende gevel.
- Reclamevoorzieningen kunnen niet losstaand opgericht worden, ze dienen te worden geïntegreerd in de bedrijfsunit.

ARTIKEL 3 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>Het bedrijventerrein is bestemd voor lokale bedrijven. De volgende activiteiten zijn <u>toegelaten</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Productie, opslag en verwerking van goederen • Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten • Groothandel <p>Volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naast de bedrijfspercelen kunnen delen van het bedrijventerrein ingenomen worden door collectieve bedrijfsvoorzieningen die anders individueel per bedrijf dienen te worden voorzien. • Agrarische productie in de bebouwing en/of op het dak is toegelaten. <ul style="list-style-type: none"> • Voor een totaal van maximum 40% van de totale vloeroppervlakte zijn volgende activiteiten toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> • Kantoren, toonzalen en verkoopsruimtes, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit, zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzaaloppervlakte mag maximaal 300m² zijn. • Per bedrijf is één bedrijfs- of conciërgewoning toegelaten, mits deze geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw en een maximum oppervlakte van 200m² heeft. • Gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting, eetzaal, verzorgingslokale voor eerste hulp bij ongevallen e.d. zijn toegelaten. • Afvalverwerking gekoppeld aan de hoofdactiviteit. 	<p>Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor bedrijvigheid (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de RUP's)</p> <p>Onder lokale bedrijven worden zowel individuele bedrijven als bedrijven binnen een bedrijfsverzamelgebouw bedoeld. De benaming "KMO" wordt ook wel gebruikt voor "lokale bedrijven".</p> <p>Onder collectieve bedrijfsvoorzieningen worden vergaderzalen, ontmoetingsruimten, administratie, stockage, servers, parkeervoorzieningen, kinderopvang, infopunt, afvaldepot,... verstaan.</p> <p>Groenten kweken op een bedrijfsperceel in open lucht (grondgebonden) is niet toegelaten maar groenten kweken in een bedrijfsgebouw met bijvoorbeeld led-lampen in plaats van daglicht kan wel. Op deze manier kan er in de hoogte gewerkt worden, namelijk in lagen, en wordt er ruimte gespaard. Anderzijds kan ook het dak van een bedrijfsgebouw gebruikt worden om groenten te kweken.</p>

ARTIKEL 3 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>Volgende activiteiten zijn <u>niet toegelaten</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinhandel en autonome kantoren met een intentieve loketfunctie • Horeca • Individuele woningen • Verwerking en bewerking van mest en slib • Grondgebonden agrarische productie • Grootschalige transportactiviteiten • Afvalverwerking met inbegrip van recyclage, compostering en verbranding. • Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken en waarvoor een veiligheidsrapport vereist is als gevolg van de toepassing van de milieuwetgeving, zijn niet toegelaten (SEVESO-bedrijven, zowel hoge als lage drempelinrichtingen). 	<p>Met autonome kantoren worden bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit bedoeld. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</p> <p>Met grondgebonden agrarische productie worden land-, tuin- of bosbouw, veeteelt of serrebedrijven verstaan waar de productie rechtstreeks op de grond wordt opgekweekt.</p>

ARTIKEL 3 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGHEID

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>2 Inrichting</p> <p>Inrichting van het bedrijventerrein</p> <p>2.1 Ontsluiting De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van onderhavige zone dient te gebeuren via de noordelijke interne ontsluitingsweg zoals omschreven in Art. 5 - Interne ontsluitingsweg en indicatief weergegeven op het verordenende plan (gele pijlen).</p> <p>2.2 Functioneel openbaar groen Binnen de volledige zone van Art. 3 moet op een kwalitatieve wijze minimum 10% functioneel openbare groenvoorzieningen ingepast worden. Al het groen dat deel uitmaakt van de oppervlakte functionele openbare groen moet met elkaar verbonden worden én aansluiten op de concentratie aan de openbare functionele groenzone t.h.v. de centrale groenzone zoals voorzien in Art.8.</p> <p>2.3 Fasering Ad hoc ontwikkelingen zijn niet toegelaten. Er moet steeds rekening gehouden worden met de totale ontwikkeling van het plangebied van onderhavig RUP zoals aangetoond in de inrichtingsstudie.</p>	

ARTIKEL 3 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGHEID

VERORDENEND	TOELICHTEND
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie
<p data-bbox="241 368 517 400">Inrichting van kavel</p> <p data-bbox="241 443 450 475">2.4 Kavelgrootte</p> <p data-bbox="241 480 1003 608">De maximale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000m². Er is een uitzondering voorzien voor één perceel met één of meerdere bedrijfsverzamelgebouwen, startersinfrastructuur of doorganggebouwen, voldaan aan volgende voorwaarden:</p> <ul data-bbox="241 619 1003 751" style="list-style-type: none">• Voor zover de oppervlakte van dit perceel niet groter is dan 10.000m².• Voor zover het gaat om infrastructuur voor meerdere bedrijven (minimum 2), waarbij het niet toegestaan is dat dit kan worden samengevoegd tot één bedrijf.	

ARTIKEL 3 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGIGHEID

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Inrichting van bebouwde oppervlakte

2.5 Terreinbezetting - bebouwingsverplichting

- Minimum 50% van het bedrijfsperceel dient bebouwd te worden. Voor de verhardingen dient maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen, afhankelijk van de waterdoorlaatbaarheid van de grond en/of de grondwaterstand.
- Minimum 25% van het bedrijfsperceel dient ingenomen te worden door een gebouw. Voor percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen vervalt de verplichting om een gebouw te voorzien.

2.6 Inplanting van gebouwen en verhardingen

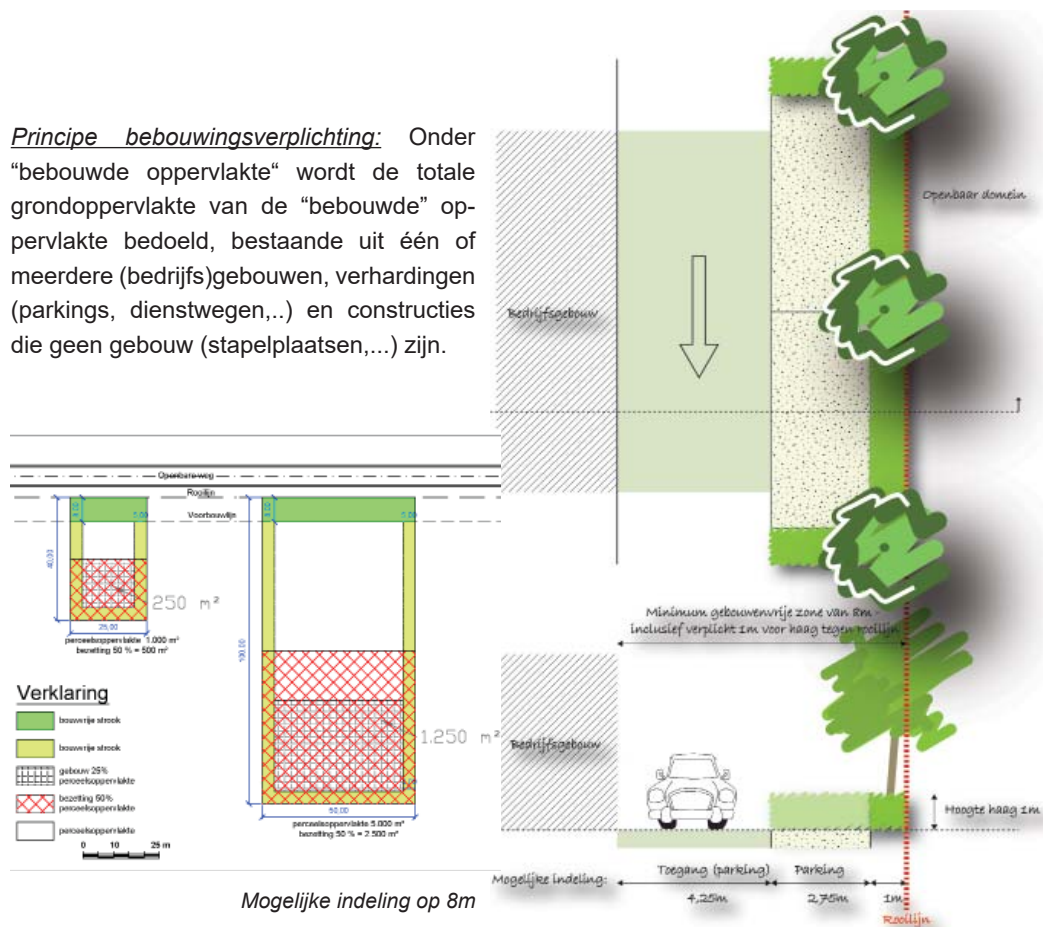
Gebouwen:

- Koppelen van bedrijfsgebouwen is toegelaten.
- Ten opzichte van de rooilijn:
 - Minimum 8,00m van de rooilijn
 - Bij koppeling van bedrijfsgebouwen moeten de voorbouwlijnen ten opzichte van de rooilijn gelijklopend zijn.
- Ten opzichte van de zijkavelgrens:
 - Niet gekoppeld: minimum 5,00m
 - Koppelen bedrijfsgebouwen: 0,00m
- Ten opzichte van de zonegrens en achterkavelgrens:
 - Minimum 4,00m tov de achterkavelgrens
 - 0,00m tov de zonegrens. Ten opzichte van de zonegrens die grenst aan de spoorweg dient een bouwvrije zone van 10m gerespecteerd te worden.
- Behoudens bovenstaande afstandsregels is de inplanting vrij, voor zover voldaan wordt aan eisen uit andere wetgeving.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Principe bebouwingsverplichting: Onder "bebouwde oppervlakte" wordt de totale grondoppervlakte van de "bebouwde" oppervlakte bedoeld, bestaande uit één of meerdere (bedrijfs)gebouwen, verhardingen (parkings, dienstwegen,...) en constructies die geen gebouw (stapelplaatsen,...) zijn.



Ten opzichte van de zijkavelgrens dient, bij niet koppeling, een gebouwenvrije zone van minimum 5,00m gerespecteerd te worden: er wordt de voorkeur gegeven om deze 5,00m in te richten met een minimale 4,00m brede doorgang en 1,00m voor groenvoorziening (geen verplichte groenzone).

ARTIKEL 3 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Verhardingen:

- Verhardingen zijn binnen de volledige zone toegelaten mits voldaan aan de bebouwingsverplichting.

2.7 Bouwhoogte van gebouwen

- Algemeen: het peil gelijkvloers ligt tussen 0 meter en maximum 0,4 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Het peil gelijkvloers wordt gemeten op de rooilijn ter hoogte van de inkomdorpel.
- De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 12,00m
- De kroonlijsthoogte van twee gekoppelde bedrijfsgebouwen moet gelijk zijn voor wat betreft de eerste 10m gemeten vanaf de zijperceelsgrens waar de bebouwing gekoppeld wordt met de bebouwing op het aanpalende perceel.
- Afwijkingen van de maximale bouwhoogte worden toegestaan voor schoorstenen, silo's en technische constructies voor zover stedenbouwkundig verantwoord.

2.8 Dakvorm en dakdoorsteken

- De gebouwen moeten qua uitzicht een plat dak hebben, met aan alle zijden een horizontale dakrand. Licht hellende daken zijn toegelaten voor zover de nok lager is dan de horizontale dakrand.
- De dakconstructie moet geschikt zijn voor inrichtingen op vlak van energie e.d.
- Dakdoorsteken voor technieken of bovendakse brandwerende scheidingsmuren dienen via architecturale vormgeving geïntegreerd te worden in de architectuur van het bedrijfsgebouw.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

De bouwhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot het hoogste punt van het dak: de bovenkant kroonlijst of dakrand bij een plat dak.

Er wordt gestreefd om de dakconstructie met voldoende draagkracht uit te voeren, zodat een (eventueel latere) plaatsing van PV-panelen over de volledige oppervlakte mogelijk is als ook de inrichting van groendaken.

Principe van uitzicht plat dak

Bovenaanzicht

Gele lijn is horizontale dakrand



Zijaanzicht

Gele lijn is horizontale dakrand, nok hellend dak is lager



ARTIKEL 3 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGHEID

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.9 Bedrijfs- of conciërgewoning

De bedrijfs- of conciërgewoning kan enkel als volgt worden ingericht:

- Maximum 40% van de totale bruto vloeroppervlakte innemen met een maximum van 200m².
- Er één architecturale geheel wordt gevormd tussen activiteit en woning, uitgewerkt volgens één van de volgende inrichtingstypes:
 - Type 1: Woning gestapeld op het gebouw van de hoofdactiviteit in langse richting.
 - Type 2: Woning gestapeld op het gebouw van de hoofdactiviteit in dwarse richting.
 - Type 3: Woning gekoppeld achteraan het gebouw van de hoofdactiviteit.
 - Type 4: Woning gekoppeld naast het gebouw van de hoofdactiviteit.

2.10 Architectuur

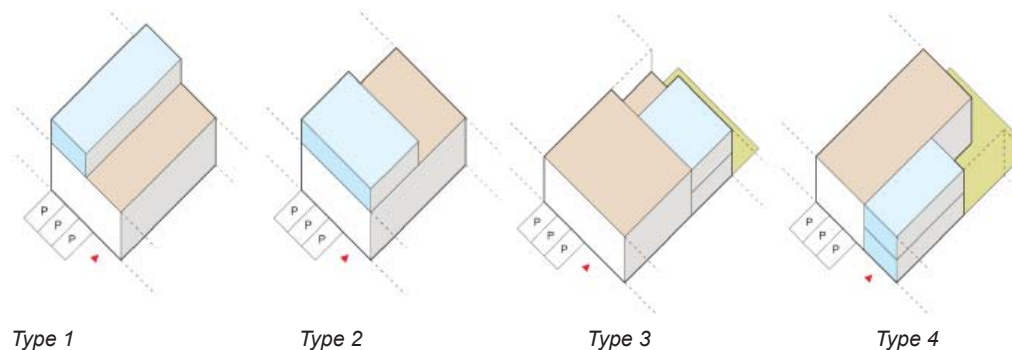
- De bebouwing mag geen monotoon karakter hebben, en dient zich in te passen in de omgeving en bij te dragen tot een positief straatbeeld.
- Teneinde bij de beëindiging van een activiteit de gebouwen te kunnen hergebruiken voor nieuwe activiteiten, dienen de gebouwen dermate geconcipeerd dat ze gemakkelijk aanpasbaar zijn, en bijgevolg een grote flexibiliteit naar invulling toelaten.
- Alle gevels dienen volwaardig ontworpen en afgewerkt te worden.

2.11 Materiaalgebruik

- Alle gevels van gebouwen moeten opgetrokken worden in eigentijdse en duurzame gevelmaterialen. Deze materialen dienen qua kleur, textuur en schaal inpasbaar te zijn in de omgeving.

TOELICHTEND

Toelichting en visie



Type 1

Type 2

Type 3

Type 4

Duurzame gevelmaterialen zijn bijvoorbeeld silexpanelen. De kleur van de materialen zal omstandig in de bouwaanvraag worden toegelicht.

ARTIKEL 3 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.12 Opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen

De opslag van de producten, grondstoffen en afvalstoffen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:

Algemeen:

- De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving.

Binnen de gebouwen-vrije stroken:

- In de gebouwen-vrije strook tov het openbaar domein is geen stapeling in open lucht toegelaten.
- In de gebouwen-vrije strook tov de andere kavelgrenzen is stapeling in open lucht toegelaten indien deze visueel worden afgeschermd vanaf het openbaar domein door een groenscherm met een maximum hoogte van 2,50m. De maximum toegelaten stapelhoogte bedraagt 2,5m.

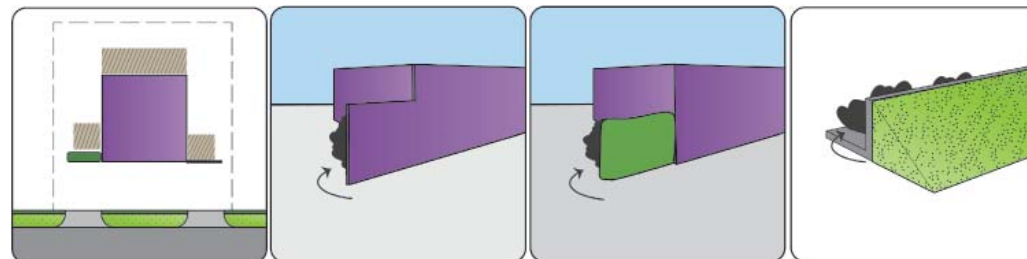
Buiten de gebouwen-vrije stroken:

- De maximale stapelhoogte in open lucht mag niet hoger zijn dan de kroonlijsthoogte van het bedrijfsgebouw.
- De stapeling in open lucht van materialen en (half)afgewerkte producten en het stallen van voer- en werktuigen (indien niet in de gebouwen), dient visueel vanaf het openbaar domein te worden afgeschermd door een voldoende hoog, landschappelijk ingepast en aangeplant talud of groenscherm of d.m.v. schijngevels.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Zie ook punt 2.6. Inplanting van gebouwen en verhardingen voor de situering van de perceelsdelen waar zowel verharding als gebouwen kunnen worden voorzien en waar enkel verharding.



Om de opslag af te schermen kan er bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van schijngevels, groenschermen, talud,...

'Voldoende hoog' is wanneer de opslag niet meer visueel zichtbaar is vanaf de openbare weg.

ARTIKEL 3 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.13 In- en uitritten

- Per bedrijfsperceel wordt er maximum één inrit en één uitrit te voorzien met een gezamenlijke maximum breedte van 10,00m. De maximum breedte mag opgedeeld worden.

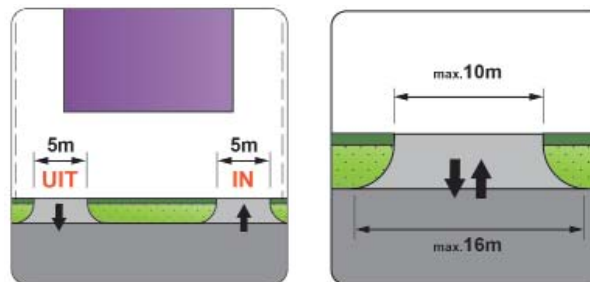
2.14 Parkeervoorzieningen en circulatie

- Het bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan fietsenstallingen en parkeervoorzieningen, en dit voor bedrijfswagens en voor voertuigen / fietsen van personeel en bezoekers, waar mogelijk groen ingericht en ruimtelijk geïntegreerd in het geheel.
- Zo nodig kunnen er parkeervoorzieningen en fietsenstallingen onder, ondergronds of bovenop de bebouwing georganiseerd worden. Bij parkeren op het dak moet de maximum bouwhoogte gerespecteerd blijven.
- De parkeerruimte kan eveneens met meerdere bedrijven gemeenschappelijk georganiseerd worden op de percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen.
- Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient door de aanvrager hiervan bewijs worden geleverd.
- De circulatie van gemotoriseerd vervoer dient volledig op de bedrijfspercelen voorzien te worden.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Het is toegestaan de in- en uitrit op te splitsen in bijvoorbeeld twee maal 5,00m.



Principe op- en afritten hoofdontsluiting

De parkeernormen opgelegd in de geldende stedenbouwkundige verordening dienen te worden toegepast.

Bij de inrichting van een fietsenstalling moet er rekening gehouden worden dat de voorzieningen voor verschillende soorten fietsen geschikt zijn (mountainbikes, bakfietsen, fietsen met fietskarren,...).

Met "groen ingericht" wordt bedoeld dat de parkeerplaatsen en fietsenstallingen moeten worden geïntegreerd in het geheel door middel van groenvoorzieningen zoals bomen, struiken, vaste planten, bodembedekkers, hagen,....

Circulatie van gemotoriseerd verkeer op de bedrijfsperceel houdt in dat laden en lossen volledig op eigen terrein moet gebeuren, net als het uitvoeren van manoeuvres i.f.v. het laden en lossen, voldoende bufferruimte op eigen terrein (om filevorming op openbaar domein te vermijden), organisatie verkeersbewegingen op de site,...

ARTIKEL 3 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGHEID

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Inrichting van niet-bebouwde oppervlakte

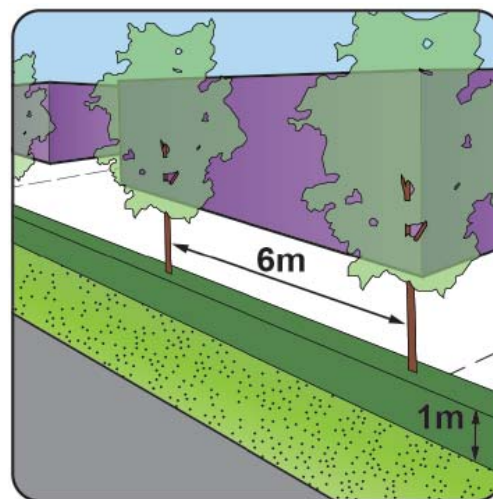
2.15 Groenzones

- Een verplichte minimale groenzone palend aan de rooilijn van de nieuwe interne ontsluitingsweg(en) dient te worden aangelegd en omvat een haag met een hoogte en breedte van 1,00m met daarin om de ongeveer 6m een hoogstammige boom. Bij de inrichting van nieuwe bedrijfsperven staat de realisator van de openbare infrastructuur in voor de aanleg van de hagen en hoogstammige bomen.
 - Er mag maximaal één haagsoort en één boomsoort gebruikt worden.
 - Niet-bebouwde oppervlakten dienen als groenzones in een nette en voor de aanpalende eigenaars niet hinderende wijze aangelegd en onderhouden te worden.
-
- Bijen- en vlinderminnende beplanting moet onderdeel uitmaken van de beplanting in de niet-bebouwde oppervlakten.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Onder "niet-bebouwde oppervlakte" wordt de totale grondoppervlakte van de "niet-bebouwde" oppervlakte bedoeld, maw de oppervlakten die niet ingenomen zijn door gebouwen, verhardingen (parkings, dienstwegen,...) en constructies die geen gebouw (stapelplaatsen,...) zijn. Concreet betreft het de niet-verharde delen van het perceel zoals groenzones en afsluitingen.



Combinatie boom met haag op rooilijn

Bijen- en vlinderminnende beplanting zijn bijvoorbeeld:

- Heesters en klimheesters: hazelaar, klimop, liguster, ribes, botanische rozen, sleedoorn, sneeuwbes, kamperfoelie, zuurbes, heidesoorten,...
- Vaste planten: daslook, dotterbloem, ereprijs, gele dovenetel, kaasjeskruid, kattenkruid, klokjesbloemen, longkruid, munt, ooievaarsbek, salie, tijm, vetkruid, wilgenroosje,...

Bij de bouwdoosiers zal advies gevraagd over het groenplan bij de dienst groen maar niet tegenstaande wordt er hier opgelegd om bijen- en vlinderminnende beplanting te voorzien om de biodiversiteit van de voorgesteld beplanting te verhogen (meestal wordt er één groenblijvende beplanting voorgesteld waar de biodiversiteit nihil is). Om deze beplanting op te leggen kan een rijkere variatie aan beplanting afgedwongen worden.

ARTIKEL 3 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.16 Erfafscheidingen

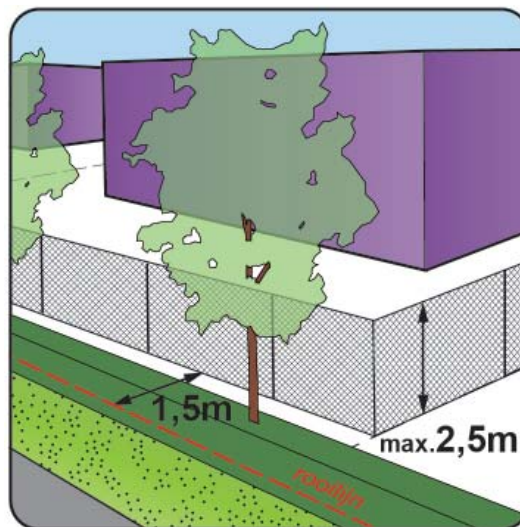
- Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal - al dan niet begroeid door klimplanten - of levende hagen of schijn-gevels zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximum 2,50m hoog.
- Wanneer gekozen wordt om ter hoogte van de rooilijn een afsluiting te voorzien, dan dient deze ingeplant te worden op een afstand van 1,50m van de rooilijn.

2.17 Reclame

- Maximum 1 reclamevoorziening per gevel met uitsluiting van LED-schermen.
- Het plaatsen van reclamevoorzieningen dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met bijhorende gevel.
- Reclamevoorzieningen kunnen niet losstaand opgericht worden, ze dienen te worden geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.

TOELICHTEND

Toelichting en visie



Motivatie 1,5m: bij voorkeur wordt er geen afsluiting ter hoogte van de rooilijn geplaatst. Indien wel moet er voldoende ruimte zijn voor ten eerste het onderhoud van de haag (0,5m), ten tweede kunnen boom en afsluiting niet op dezelfde plaats geplaatst worden (afstand van 1m voorzien) en ten derde om het hoogteverschil tussen de haag en de afsluiting op te vangen: de haag is maar 1m hoog, de afsluiting tot 2,5m.

Erfafscheidingen

De algemene stedenbouwkundige verordening - hoofdstuk publiciteit is van toepassing met de bijkomende/aangepaste verordenende stedenbouwkundige voorschriften van onderhavige zone.

ARTIKEL 4 - BUFFERZONE

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor buffer in de vorm van groenvoorziening en landschappelijke inkleding. Binnen de bufferzone kunnen eveneens de nodige voorzieningen getroffen worden voor buffering en afvoer van water en de integratie van een fiets- en voetgangersverbinding / nooduitgang naar de achterliggende zone mits het visueel bufferend effect van de bufferzone niet gehypothekeerd wordt.

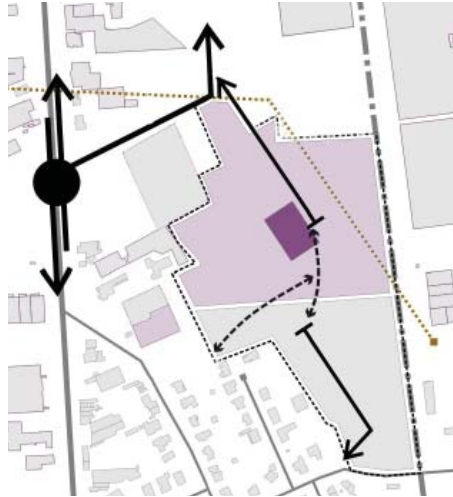
2 Inrichting en beheer

- De bufferzone heeft een breedte van 5m.
- De bufferzone dient beplant te worden met een beplanting van heesters, laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.
- Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer verboden met uitzondering van één dwarse fiets- en voetgangersverbinding met/en/of een noodontsluiting voor hulpdiensten tussen de activiteiten van onderhavig RUP en de Rotsestraat. Deze doorsteek heeft een maximum breedte van 6m.
- De buffer dient een landschappelijk aanleg te hebben zonder de visuele geslotenheid te verliezen behalve ter hoogte van de dwarse doorsteek (ten behoeve van de fiets- en voetgangersverbinding met/en/of een noodontsluiting voor hulpdiensten) tussen de activiteiten van onderhavig RUP en de Rotsestraat waar een plaatselijke onderbreking kan voorzien worden.
- Binnen deze zone is het stapelen van goederen, materialen, afval, grondstoffen, afgewerkte producten, e.d. verboden.

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de RUP's)

Beken, natuurlijke waterafvoer en waterbuffering kunnen deel uitmaken van de landschappelijke aanleg van de groenbuffer.

ARTIKEL 5 - INTERNE ONTSLUITINGSWEGEN (INDICATIEF)

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>Deze indicatieve aanduiding is bestemd voor openbare wegenis en daarbijhorende vrije ruimten zoals groenvoorzieningen, voetpaden en pleintjes. De openbare weg vervult verkeersfuncties voor diensten, aangelanden, bewoners en bezoekers.</p> <p>In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de (her)aanleg, het functioneren of het aanpassen van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, kruisende infrastructures, leidingen, infrastructuur voor telecommunicatie, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>2 Inrichting</p> <p>De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van de zones mag enkel voorzien worden ter hoogte van de op het verordenende plan aangeduide ontsluitingspunten in respectievelijk het noorden en het zuiden van het plangebied, weergegeven met gele pijlen:</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Algemeen:</u><ul style="list-style-type: none">• Er mag geen verbinding voor gemotoriseerd verkeer worden voorzien tussen de bedrijvenzones (Art. 2 en Art.3) en de woonzone (Art.1). In kader van een gefaseerde ontwikkeling van de woonzone (Art. 1) is het mogelijk om via een fiets- en voetgangersverbinding een tijdelijke ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer te voorzien naar de noordelijke interne ontsluitingsweg die normaal alleen de activiteiten van Art. 2 en 3 (bedrijvigheid en huisnijverheid) zal ontsluiten. De tijdelijke ontsluiting kan enkel wanneer de noodzaak hiervoor wordt aangetoond in de vergunningsaanvraag	<p>In het RUP wordt er niet vastgelegd waar de ontsluitingswegen van het bedrijventerrein en de woonzone moeten gerealiseerd worden. Enkel de ontsluitingspunten worden vastgelegd, namelijk voor de bedrijven / huisnijverheid in de noordwestelijke hoek van het plangebied om zo aan te sluiten op de ontsluiting naar de Brugsesteenweg en voor de woonzone via de Dammestraat. Beide wegen moeten met elkaar verbonden worden via een fiets- en voetgangersverbinding maar doorgaand verkeer is niet toegelaten (behalve tijdelijke ontsluiting, zie verder). Hierdoor is het ook niet noodzakelijk om in de stedenbouwkundige voorschriften een maximale verschuiving op te nemen van hoeveel er mag afgeweken worden van de indicatieve aanduiding op het grafische plan.</p> <p>“Noorden van het plangebied”: er is in de aanpalende percelen een verbinding voorzien/mogelijk vanaf het knooppunt Rolariusweg - Brugsesteenweg naar de achterliggende percelen en oa ook naar de nieuwe ontwikkelingen binnen het RUP Dammestraat. Er wordt ook een mogelijke verbinding/ontsluiting naar de Wijnendalestraat voorzien.</p> <p>“Zuiden van het plangebied”: al naargelang de inrichting van het gebied kan de ontsluiting ter hoogte van de Dammestraat verschuiven langsheen deze straat mits deze aansluit op de Dammestraat.</p> 

ARTIKEL 5 - INTERNE ONTSLUITINGSWEGEN (INDICATIEF)

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

en kan enkel de percelen ten westen van de huidige percelen van Vereenoghe ontsluiten.

- De interne situering van de ontsluitingswegen (gele stippellijn) is vrij te bepalen, de ontsluitingspunten (gele pijlen) liggen vast met een maximum verschuiving links en rechts langsheen de plangrens van telkens 30m.
- De aanleg van de nieuwe interne ontsluitingswegen en de daarbij horende vrije ruimten gebeurt in functie van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid, met aandacht voor het groene karakter van de omgeving.
- Noordelijke interne ontsluitingsweg:
 - Voor de lokale bedrijvigheid (Art.3 - zone voor lokale bedrijvigheid) en de huisnijverheid (Art.2 - huisnijverheid) dient de ontsluiting te gebeuren aansluitend de nieuwe ontsluitingsweg naar de Brugsesteenweg. Al de bedrijfsperven binnen deze zones mogen enkel via deze verbinding ontsloten worden.
 - De openbare wegeenis en daarbijhorende vrije ruimten hebben een minimum breedte van 11m tussen de rooilijnen bestaande uit minimum een 5m brede weg en minimum 1,5m brede groenstroken langsheen beide zijden van de weg.
 - De groenstroken mogen enkel bestaan uit gazon en/of open water. Er moeten maatregelen getroffen worden om parkeren op de groenstroken te verhinderen.
- Zuidelijke interne ontsluitingsweg:
 - Voor de stedelijke woonzone (Art.1 - Stedelijk wonen) dient de ontsluitingsweg aan te sluiten op de Dammestraat. De bestaande en toekomstige ontwikkeling ten zuiden van de Dammestraat, aanpalend het plangebied, moeten steeds toegang hebben naar de Dammestraat.

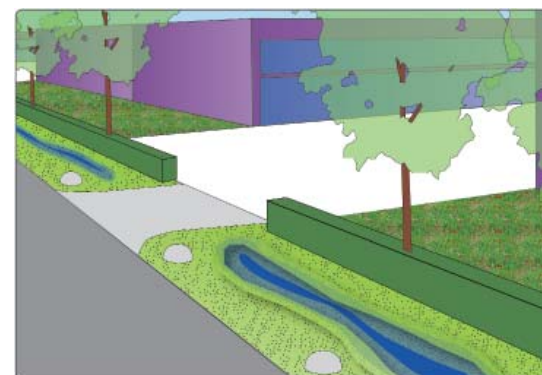
TOELICHTEND

Toelichting en visie

Bij wijziging van de omgevingsvergunning dient de noodzaak van de tijdelijke ontsluiting opnieuw te worden aangetoond.

Er worden geen extra bomen en/of opgaand groen (bvb. hagen) voorzien in de groenstroken omdat ten eerste er reeds hagen en hoogstammen moeten voorzien worden net achter de rooilijn en ten tweede de breedte tussen beide rooilijnen tot een minimum beperkt kunnen worden zodat maximum plaats wordt geboden aan de bedrijven. De minimum 1,5m is wel noodzakelijk om de nutsleidingen te voorzien, open afwatering te kunnen organiseren en ruimte te geven voor het gemotoriseerd verkeer die het bedrijfspervel willen op- en afrijden. Maatregelen om het parkeren op de groenstroken te verhinderen kan bvb. door het plaatsen parkeerballen.

Voor de zuidelijke interne ontsluitingsweg worden er geen minimum breedtes opgelegd om een creatieve invulling maximaal te ondersteunen (bvb. geen wegeenis).



ARTIKEL 6 - FIETS- EN VOETGANGERSNETWERK (INDICATIEF)

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>Binnen het plangebied dient een fiets- en voetgangersnetwerk uitgewerkt te worden.</p> <p>2 Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none">• Minimum dienen volgende verbindingen voorzien te worden:<ul style="list-style-type: none">• Er dient een verbinding voor fietsers, voetgangers en hulpdiensten te worden voorzien tussen de twee interne ontsluitingswegen (Art.5 - indicatieve interne ontsluitingswegen).• Er dient een verbinding voor fietsers en voetgangers te worden voorzien in de richting van de Rotsestraat die aansluit op:<ul style="list-style-type: none">◦ Of rechtstreeks op een interne ontsluitingsweg (Art.5)◦ Of op de fiets- en voetgangers verbinding tussen de twee interne ontsluitingswegen (Art.5).• Mits voldaan aan bovenstaande voorwaarden is de situering van de verbindingen vrij te bepalen.• In kader van een gefaseerde ontwikkeling van de woonzone (Art. 1) is het mogelijk om via een fiets- en voetgangersverbinding een tijdelijke ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer te voorzien naar de noordelijke interne ontsluitingsweg die normaal alleen de activiteiten van Art. 2 en 3 (bedrijvigheid en huisnijverheid) zal ontsluiten.• De tijdelijke ontsluiting kan enkel wanneer de noodzaak hiervoor wordt aangetoond in de vergunningsaanvraag, kan enkel de percelen ten westen van de huidige percelen van Vereenoghe ontsluiten en dient jaarlijks herbekend te worden.• De bestaande verbinding tussen onderhavig RUP en de Rotsestraat kan als 'nooduitgang' voor hulpdiensten functioneren in kader van	<p>M.a.w. worden deze percelen tijdelijk ontsloten via een fietspad. Wanneer de huidige percelen van Vereenoghe worden ontwikkeld volgens onderhavig RUP moet de tijdelijke verbinding opgeheven worden en wordt deze een volwaardige fiets- en voetgangersverbinding tussen de bedrijven- en de woonzone.</p>

ARTIKEL 6 - FIETS- EN VOETGANGERSNETWERK (INDICATIEF)

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>een noodsituatie. Een definitieve ontsluiting voor de woonzone naar de Rotsestraat is niet gewenst of toegelaten.</p> <ul style="list-style-type: none">• Het tracé dient over een breedte van minimum 3m ten allen tijde toegankelijk te zijn voor wandelaars en fietsers. Zowel deze minimum 3m als links en rechts ervan 1m moeten vrij zijn van elk obstakel en niet ingenomen worden door gewassen.• Verhardingen moeten beantwoorden aan de richtlijnen van het vademecum voor fietsvoorzieningen.• Binnen deze zone is het stapelen van goederen, materialen, afval, grondstoffen, afgewerkte producten, e.d. verboden. Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer verboden met uitzondering van verharding voor het tracé met een minimum breedte van 3m i.f.v. een fiets- en wandelpad.	<p>Het fiets- en wandelpad moet kunnen verhard worden maar het is niet de bedoeling dat deze altijd een toegang kan zijn voor gemotoriseerd verkeer (enkel mogelijks i.f.v. tijdelijke ontsluiting).</p>

ARTIKEL 7 - BOUWVRIJE ZONE

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>Om de afstand tussen de bebouwing van het wonen in Art.1 - Stedelijk wonen en van de huisnijverheid in Art.2 - Huisnijverheid wordt er een minimum bouwvrije afstand van 15m opgelegd.</p> <p>2 Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none">• De overdrukzone heeft een breedte van 30m: het is toegelaten delen van deze overdrukzone wel te bebouwen mits er steeds een breedte van 15m wordt gerespecteerd tussen de bebouwing van het wonen en die van de huisnijverheid.• De minimum 15m brede bouwvrije zone dient een groene inrichting te krijgen in de vorm van privétuinen, gemeenschappelijke tuinen en/of functioneel openbaar groen.• Vergunningsplichtige gebouwen alsook bijgebouwen zijn niet toegelaten in de minimum 15m brede bouwvrije zone. Enkel verhardingen i.f.v. de groenzone zijn toegelaten.	<p>De bouwvrije zone moet deel uitmaken van het inrichtingsplan dat voor het volledige projectgebied moet opgemaakt worden zodat het afschuiven van de bouwvrije lasten onmogelijk wordt.</p>

ARTIKEL 8 - CENTRALE OPENBARE FUNCTIONELE GROENZONE

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>In functie van de ontwikkeling van een volwaardige groenzone wordt er centraal in het plangebied een openbare functionele groenzone voorzien.</p> <p>2 Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none">• T.h.v. de op het grafisch plan aangeduide gearceerde groene bol moet een minimum oppervlakte van 2.000m² worden ontwikkeld als openbaar functioneel groen.• De centrale openbare functionele groenzone dient in de eerste fase van de ontwikkeling van het plangebied te worden gerealiseerd.• De oppervlakte van de centrale openbare functionele groenzone maakt deel uit van de minimum 10% opgelegde oppervlakte aan openbaar functioneel groen zoals opgelegd in Art. 1 - Stedelijke wonen en Art. - Huisnijverheid.	<p>Om te vermijden dat er bvb. lange smalle openbare functionele groenzones worden ontworpen, wordt er specifiek een centrale plaats in het plangebied aangeduid waar een volwaardige groenzone dient te worden voorzien. De andere groenzones moeten op deze groenzone aansluiten. De centrale groenzone dient zo centraal mogelijk in het plangebied te worden gerealiseerd in de eerste fase maar indien de locatie waar de op het grafisch plan aangeduide gearceerde groene bol niet beschikbaar is in de eerste fase, kan de groenzone verschoven worden op de grens tussen de woon- en huisnijverheidszone (grens Art. 1 en Art. 2).</p>