



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN RUP "BRUGSESTEENWEG" TE ROESELARE

RUP_36015_214_00007_00001

Stedenbouwkundige voorschriften	1
DEFINITIES	2
ALGEMENE BEPALINGEN	9
ARTIKEL 1 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID	18
ARTIKEL 2 - GEBIED MET CONCENTRATIE AAN KLEINHANDELSZONES	29
ARTIKEL 3 - GEBIED VOOR GEMENGDE FUNCTIES	41
ARTIKEL 4 - KLEINHANDELSARME WOONZONE MET OPEN EN HALF OPEN BEBOUWING	45
ARTIKEL 5 - KLEINHANDELSARME ZONE VOOR CENTRUMBEBOUWING	50
ARTIKEL 6 - WOONZONE MET HALF-OPEN EN GESLOTEN BEBOUWING	56
ARTIKEL 7 - BUFFERZONE	60
ARTIKEL 8 - ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS	61
ARTIKEL 9 - ZONE VOOR FIETS- EN VOETGANGERSDOORSTEEK	62

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 Verhardingen</p> <p>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.</p> <p>3 Terreinbezetting</p> <p>De terreinbezetting wordt uitgedrukt in ofwel een max. aantal m² ofwel in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen tov de totale oppervlakte van de kavel waarop de betreffende bebouwing voorkomt.</p> <p>4 Bebouwingspercentage</p> <p>Dit is de verhouding van de bebouwde oppervlakte van het perceel tov de totale oppervlakte van het perceel binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in percent.</p> <p>5 Bruto-vloeroppervlakte</p> <p>Met de bruto-vloeroppervlakte wordt de totale oppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten bedoeld, inclusief de oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en leidingschacht op elk niveau en de</p>	

DEFINITIES

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

oppervlakte van een vrijstaande uitwendige kolom indien deze groter is dan 0,5m².

6 Netto-handelsoppervlakte

De oppervlakte, bestemd voor de het te koop aanbieden of de verkoop die toegankelijk is voor het publiek, met inbegrip van de niet overdekte oppervlakten. Die oppervlakte omvat eveneens de kassazones, de zones die zich achter de kassa bevinden en de inkomruimte.

7 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 (hoofdonthuizing).

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

Zijkavelgrenzen: Overige kavelgrenzen die geen voor- of achterkavelgrens zijn.

8 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekt geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

DEFINITIES

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>9 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>10 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>11 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>12 Bouwdiepte</p> <p>De bouwdiepte is de diepte van het hoofdvolume dat gemeten wordt tussen de rooilijn en de uiterste achtergevel.</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 Kroonlijsthoogte

De kroonlijsthoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenkant van de kroonlijst of dakrand.

14 Gabarietregel

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

15 Bedrijfsverzamelgebouw

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

16 Hoofd- en nevenbestemming

- De hoofdbestemming is de bestemming die meer dan 60% van de totale bruto-vloeroppervlakte inneemt.
- De nevenbestemming is de bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. De nevenbestemming neemt maximum 40% van de totale bruto-vloeroppervlakte in tenzij dit anders vermeld wordt in de zonevoorschriften.

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.

DEFINITIES

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

17 Handel

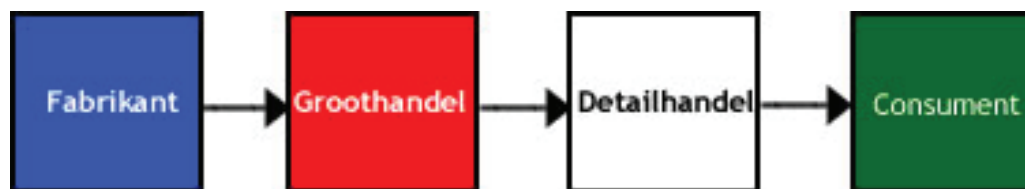
Een functioneel geheel van ruimtes waar niet ter plaatse vervaardigde goederen worden verkocht. Concreet bestaat de handel uit een verkoopsruimte, eventueel gekoppeld aan de voor de exploitatie noodzakelijke private gedeelten met beperkte oppervlakte.

- **Groothandel:** Een groothandel is een (commerciële) onderneming die voor eigen rekening en risico goederen verhandelt die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd en die aan bedrijfsmatige (niet-consumptieve) afnemers (andere ondernemingen) worden afgeleverd. Het betreft hier niet noodzakelijk verkoopsruimte.
- **Handelsgeheel:** Een geheel van kleinhandelsbedrijven, ongeacht of deze zich in afzonderlijke gebouwen bevinden en of dezelfde persoon de projectontwikkelaar, de eigenaar of de uitbater is, waarbij de kleinhandelsbedrijven voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a) Ze vormen een ruimtelijk aaneengesloten geheel.
 - b) Ze zijn van rechtswege of feitelijk met elkaar verbonden, in het bijzonder op financieel, commercieel of ruimtelijk vlak.

18 Categorieën van handelsactiviteiten

Volgende categorieën worden als categorieën van handelsactiviteiten beschouwd:

- Categorie 1 "Verkoop van voeding"
- Categorie 2 "Verkoop van goederen voor persoonsuitrusting": met goederen voor persoonsuitrusting wordt de in de kleinhandel aangeboden textiel, kleding, schoenen, lederwaren, reukwerk, cosmetica of sieraden begrepen.
- Categorie 3 "Verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw"
- Categorie 4 "Verkoop van andere producten"



DEFINITIES

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Voor handelszaken waarover discussie kan ontstaan tot welke categorie ze behoren, wordt ervan uitgegaan dat de grootste categorie doorslaggevend is om een handelszaak in te delen in een bepaalde categorie. Onder grootste categorie wordt begrepen, deze die de meeste oppervlakte inneemt in het kleinhandelsbedrijf.

19 Autonome kantoren

Bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten.

20 Reca

Een functioneel geheel van ruimtes met semi-publiek karakter waar al dan niet ter plaatse vervaardigde dranken of maaltijden worden verkocht en genuttigd of meegenomen. Concreet bestaat de recagelegenheid uit een kleinschalige of grootschalige ruimte met semi-publiek karakter (waar het nuttigen van dranken en/of maaltijden plaatsgrijpt), eventueel gekoppeld aan private gedeelten met beperkte oppervlakte. Reca houdt geen hotels of verblijfsrecreatie in.

21 Lokale bedrijven

Lokale bedrijven, ook gekend als “KMO’s” (kleine en middelgrote onderneming), zijn bedrijven met een lokale impact:

- Ruimtelijke impact: bedrijfspercelen met een oppervlakte kleiner dan 5.000m².
- Milieu-impact: bedrijven zonder “milieubelastend” karakter (cf. Vlarem wetgeving). Nieuwe klasse-1-bedrijven worden uitgesloten.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Voorbeelden zijn cafés, tavernes, restaurants, snackbars,...

Voorbeelden van private gedeelten met een beperkte oppervlakte zijn keuken, kantoor,...

DEFINITIES

VERORDENEND	TOELICHTEND
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie
<p>Nieuwe klasse 3 en klasse 2 bedrijven, gevestigd na de inwerkingtreding van het RUP, kunnen niet uitbreiden naar klasse 1.</p> <ul style="list-style-type: none">• Verkeersimpact: weinig verkeergenerende bedrijven. <p>De activiteit van deze bedrijven zou in principe in woongebied kunnen maar zijn door hun ruimtelijke, milieu- en verkeersimpact te groot zodat ze de draagkracht van een woongebied overschrijden.</p> <p>22 Ambachtelijke bedrijven</p> <p>Ambachtelijke bedrijven zijn deze bedrijven waar handwerk primeert, wat het gebruik van machines evenwel niet uitsluit. Deze bedrijven kunnen worden toegelaten in het woongebied voor zover ze om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd (lokaal bedrijventerrein) en voorzover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p>	<p>Voorbeelden zijn kleine graanmaalderijen, pottenbakkersateliers en dergelijke meer.</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 Overgangsbepalingen

Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden voldaan aan de voorschriften van onderhavig RUP mits het een substantiële wijziging betreft die impact heeft op de algemene ruimtelijke ordening of het een categoriewijziging van handelsactiviteit inhoudt.

Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te voldoen aan de voorschriften van onderhavig RUP wanneer de aanvraag een substantiële wijziging ten aanzien van het bestaande, vergunde of vergund geacht gebouw betreft. Onder substantiële wijziging dient te worden verstaan:

- a) een herbouw of nieuwbouw;
- b) een wijziging in de categorie van handelsactiviteiten;
- c) verbouwwerken die een uitbreiding impliceren van meer dan 40 procent van het bestaande of vergunde of vergund geachte bebouwde

Definitie VCRO: verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>volume. Voor een verbouwing waarbij tussen de 10 en 40 procent van het volume van het gebouw gewijzigd wordt, dienen enkel de werkzaamheden waarvoor de vergunning van toepassing is, te voldoen aan de bepalingen van het RUP.</p> <p>3.2 Bepalingen omtrent werken / constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen</p> <p>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.</p> <p>3.3 Bepalingen omtrent technische voorzieningen</p> <p>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 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.</p> <p>3.4 Bepalingen omtrent architecturale en ruimtelijke kwaliteit</p> <ul style="list-style-type: none">• De architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, inkom, uitbouwen, schrijnwerk,...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik.	<p>Technische voorzieningen zoals liftkoker, airco, schoorstenen,...</p>

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- De eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van het lager bouwen en/of het afbouwen dienen te worden afgewerkt.

3.5 Bepalingen omtrent duurzaamheid

- De inrichting van het plangebied van zowel de bedrijvzone, de woonzone als de overgangzone 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 generaties daarin kunnen delen. Het proces van duurzame stedenbouw is flexibel, integreert alle aspecten en betreft alle partijen.

3.6 Bepalingen omtrent verordeningen

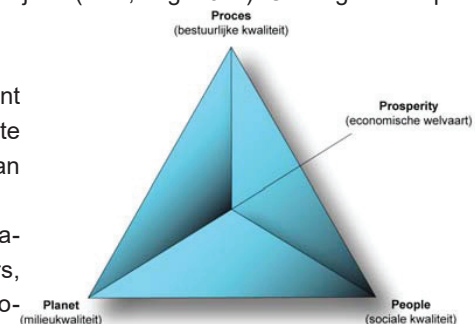
Binnen onderhavig plan zijn de geldende verordeningen van toepassing of anders vermeld. Als een bestaande en/of nieuwe toekomstige stedenbouwkundige verordening strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, dan primeert de regelgeving van onderhavig RUP.

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. Bvb. wordt er in de algemene stedenbouwkundige verordening duurzaamheidsprincipes opgelegd met oa een groendak.

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>3.7 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 voor-alleer het in het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Dit geldt zowel voor sanitair afvalwater als voor bedrijfsafvalwater. <p>3.8 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>3.9 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>De opvang van hemelwater dient te gebeuren conform de meest recente verordeningen. De vereisten omtrent waterbeheersing maken deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning.</p>

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

3.10 Inrichtingsplan voor de handelsgehelen

Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die een wijziging teweegbrengt in de inrichting van een handelsgeheel, zoals aangeduid op het verordenend grafisch plan, moet een globaal inrichtingsplan worden gevoegd. Al naar gelang de aard van de aanvraag moet dit plan uitgebreid of beperkt zijn.

Kleine/individuele ontwikkelingen die geen wijziging teweegbrengen in de inrichting van een handelsgeheel zijn vrijgesteld van de opmaak van een globaal inrichtingsplan.

3.10.1 Bij herbouw of nieuwbouw

Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de herbouw of nieuwbouw van een perceel, moet een uitgebreid globaal inrichtingsplan worden opgemaakt voor het volledige handelsgeheel waarin het perceel gesitueerd is.

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

Het inrichtingsplan dient een ruimtelijk- en mobiliteitsluik, bestaande uit minimum de volgende elementen, te bevatten:

- Ruimtelijk luik:
 - Globaal overzicht en situering van de aanwezig bouwvolumes mbt tot duurzaam ruimtegebruik binnen een handelsgeheel.
 - Landschappelijke inpassing van het handelsgeheel in haar omgeving dmv oa een globaal beplantingsplan voor de niet-bebouwde en niet verharde zones. Bijen- en vlinderminnende beplanting moet onderdeel uitmaken van de beplanting in de niet-bebouwde oppervlakten.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

De inrichtingsstudie of globaal inrichtingsplan is te zien als een modaliteit in stedenbouwkundige voorschriften, cfr. art. 2.2.3, § 1, derde lid VCRO. Een inrichtingsstudie is bedoeld om specifieke informatie te verkrijgen om een vergunningsaanvraag te kunnen beoordelen. Het dient voor onderhavig handelsgeheel aan te tonen dat de geplande ingrepen op een kwalitatieve manier gebeuren en zich maximaal integreren in de omgeving, waarbij de link tussen openbaar domein, bebouwing en onbebouwde delen binnen de zone door realisatie van de specifieke potenties of gewenste ontwikkeling wordt bekomen, en bovendien een meerwaarde betekent voor de directe omgeving. Het voorschrift van art. 3.10 geeft zo aan dat wanneer een herbouw, nieuwbouw of verbouwing wordt gevraagd zonder wijziging in de inrichting van het handelsgeheel, een dergelijk globaal inrichtingsplan niet nodig is.

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke indeling van de centrale open ruimte van het handelsgeheel. • Waterbeheersing en maatregelen inzake duurzaam watergebruik • Opstellen van een huisreglement / beheersplan • Inpassing van de reclamevoorzieningen en 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. • <u>Mobiliteitsluik</u>: <ul style="list-style-type: none"> • Per handelsgeheel de globale verkeersgeneratie, verkeersafwikkeling (in- en uitritten), parkeervoorzieningen voor gemotoriseerd verkeer en fietsers, laad- en loszones,... <p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van minimum volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voldaan aan de handelsgeheelvoorwaarden • Het laden en lossen moet kunnen gebeuren op het handelsgeheel zelf, net als het uitvoeren van manoeuvres ifv het laden en het lossen en is dus niet toegelaten op openbare wegenis. • Fietsenstallingen dienen voorzien te worden zo dicht mogelijk bij de in- en uitgangen van de gebouwen. • Goede organisatie van het parkeren en de verkeerbewegingen binnen het handelsgeheel. • Zorgvuldig ruimtegebruik • Een kwaliteitsvolle aanleg van het perceel en afwerking van de gebouwen • De relatie en de impact op de in de omgeving aanwezige functies en bestemmingen. • De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers en bezoekers 	<p>Vermijden dat er file ontstaat op de openbare weg door wagens die moeten aanschuiven op straat doordat ze verhinderd zijn om de parking op rijden.</p> <p>Impact: o.a. geluid, visuele impact,...</p>

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid op de aanpalende wegen
- Een kwalitatieve aansluiting van de in- en uitrit op de aanpalende wegen, zowel verkeerstechnisch als naar ruimtelijk voorkomen
- Voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens binnen het handelsgeheel voor al de verschillende entiteiten.
- Maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen.
- Groeninrichting van de niet bebouwde en niet-verharde zones met een minimum aan bijen- en vlinderminnende beplanting.

3.10.2 Bij wijzigingen tussen 10 tot 40% bestaand volume en bij een wijziging van categorie van handelsactiviteit

Bij verbouwingwerken, bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor bouwwerken op een perceel, die beantwoorden aan artikel 4.1.1, 12° VCRO, moet een beperkt globaal inrichtingsplan worden opgemaakt voor het volledige handelsgeheel waarin het perceel gesitueerd is.

Het beperkt inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften en voor het gebied.

Het beperkt inrichtingsplan dient een ruimtelijk- en een mobiliteitsluik, bestaande uit minimum de volgende elementen, te bevatten:

- Ruimtelijk luik
 - Globaal overzicht en situering van de aanwezig bouwvolumes binnen een handelsgeheel
 - Landschappelijke inpassing van het handelsgeheel in haar omgeving dmv oa een globaal beplantingsplan voor de niet-bebouwde en niet verharde zones. Bijen- en vlinderminnende beplanting

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen kan ondermeer verwezen worden naar de gewestelijke verordening.

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>moet onderdeel uitmaken van de beplanting in de niet-bebouwde oppervlakten</p> <ul style="list-style-type: none">• Ruimtelijke indeling van de centrale open ruimte van het handelsgeheel• Inpassing van de reclamevoorzieningen en 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• <u>Mobiliteitsluik</u>:<ul style="list-style-type: none">• Per handelsgeheel de globale verkeersgeneratie, verkeersafwikkeling (in- en uitritten), parkeervoorzieningen voor gemotoriseerd verkeer en fietsers, laad- en loszones,... <p>3.11 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 hoogspanningleiding 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.:<ul style="list-style-type: none">• 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.	<p>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 kيبak, heftrucks,... . Graafwerken in de nabijheid van een pyloon kunnen de stabiliteit van de pylonen in gevaar brengen en de funderingen en aardingslussen beschadigen.</p>

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Pylonen moeten steeds toegankelijk zijn voor medewerkers van Elia ten behoeve van controle en onderhoudswerkzaamheden.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

4 Verkavelingen

De volgende verkavelingen binnen het plangebied zullen worden opgegeven bij goedkeuring van onderhavig RUP:

1. Verkaveling nr. V263 (Brugsesteenweg)
2. Verkaveling nr. V272 (Wijnendalestraat)
3. Verkaveling nr. V79 (Brugsesteenweg – Rolariusweg)
4. Verkaveling nr. V234 (Gitsestraat)
5. Verkaveling nr. V246 (Brugsesteenweg)
6. Verkaveling nr. V145 (Brugsesteenweg)
7. Verkaveling nr. V499 (Brugsesteenweg)

ARTIKEL 1 - 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 • Het is toegelaten om de bestaande bedrijfsactiviteiten klasse 1 uit te breiden mits de bedrijfsperceelsoppervlakte niet wordt uitgebreid. <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. • Voor een totaal van maximum 40% van de totale bruto 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>Bestaande activiteiten kunnen blijven (zie ook 3.9. Algemene bepalingen), m.a.w. bestaande kleinhandel ook.</p> <p>Het betreft hier het bestaande bedrijf van Metalen Verhoestraete ten zuiden zuiden van de Wijnen-dalestraat.</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 1 - 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 • Reca en/of hotels - verblijfsrecreatie • Individuele woningen • Verwerking en bewerking van mest en slib • Grondgebonden agrarische productie • Grootschalige transportactiviteiten • Afvalverwerking met inbegrip van recycling, 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>■ Mogelijke interne ontsluitingsweg</p> <ul style="list-style-type: none"> • De ontsluitingsweg is i.f.v. de ontwikkeling van de (nieuwe) activiteiten van het lokaal bedrijventerrein (Art.1 -Zone voor lokale bedrijvigheid) ten zuiden van de Wijnendalestraat alsook ter ontsluiting van de handelsactiviteiten binnen de zone van Art. 2 “Gebied met concentratie aan kleinhandelszones” langsheen de Brugsesteenweg tussen de Wijnendalestraat en de indicatieve ontsluitingsweg onder Art. 2 “Gebied met concentratie aan kleinhandelszones”. • De weg voorziet een aansluiting of op de Wijnendalestraat en/of op de indicatieve ontsluitingsweg van Art.2 “Gebied met concentratie aan kleinhandelszones”. • De voorschriften van Art. 8 “Zone voor openbare wegenis” zijn van toepassing voor deze weg. 	<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> <p>De vergunningverlenende overheid houdt bij de beoordeling van vergunningsaanvragen rekening met een ontsluiting op de mogelijke interne ontsluitingsweg (bvb. op vlak van architecturale kwaliteit).</p>

ARTIKEL 1 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>1.1 Hoge beeldkwaliteit (indicatief)</p> <p>Binnen de zone langsheen de Brugsesteenweg - met een arcering in overdruk - zijn volgende activiteiten eveneens <u>toegelaten</u>:</p> <ul style="list-style-type: none">• Toonzalen en verkoopsruimten in functie van aanwezige bedrijf.• Bestaande handelszaken • Autohandelszaken die ontegensprekelijk kunnen aantonen dat hun project op het gebied van beeldkwaliteit, mobiliteit, schaal en verenigbaarheid met de omgeving werden afgestemd en zo aan alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening voldoen, zijn toegelaten.	<p>Voor de zone ten noorden van de Wijnendalestraat maar langsheen de Brugsesteenweg is het de bedoeling om lokale bedrijvigheid te voorzien met meer ruimte voor showrooms, dit als overgangszone naar de achterliggende regionale bedrijvigheid. Anderzijds kunnen de nu aanwezige handelszaken blijven maar kunnen er geen nieuwe komen. De volledige overdrukzone moet getuigen van hoogwaardige kwaliteit.</p> <p>De beoordeling hieromtrent wordt gemaakt door het CBS (eventueel Deputatie) op advies van diverse instanties en de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.</p>

ARTIKEL 1 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGHEID

VERORDENEND	TOELICHTEND
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie
<p>2 Inrichting en beheer</p> <p>Inrichting van het bedrijventerrein</p> <p>2.1 Ontsluiting</p> <ul style="list-style-type: none">De ontsluiting van onderhavige zone dient te gebeuren via:<ul style="list-style-type: none">Ofwel via de mogelijke bijkomende interne ontsluitingswegOfwel via de Brugsesteenweg of de LiebeekstraatRechtstreekse ontsluitingen op de Wijnendalestraat dienen tot een minimum beperkt te worden. <p>Inrichting van kavel</p> <p>2.2 Kavelgrootte</p> <ul style="list-style-type: none">Nieuwe bedrijfsperven: de maximale perceelsoppervlakte voor nieuwe bedrijfsperven bedraagt 5.000m². Er is een uitzondering voorzien voor één perceel met één of meerdere bedrijfsverzamelgebouwen, startersinfrastructuur of doorgangsgebouwen voor zover de oppervlakte van dit perceel niet groter is dan 10.000m² en voor zover het gaat om infrastructuur voor meerdere bedrijven, waarbij het niet toegestaan is dat dit kan worden samengevoegd tot één bedrijf.Bestaande bedrijfsperven: het is toegelaten om bestaande bedrijfsperven die groter zijn dan 5.000m² te behouden mits deze niet uitbreiden in bedrijfspervenoppervlakte.Het is toegelaten om percelen of delen van percelen van onderhavige zone deel te laten uitmaken van het aanpalende bedrijventerrein Wijnendale mits voldaan aan de voorschriften van onderhavige zone.	<p>Ontsluiting van de bedrijven op de Wijnendalestraat is toegelaten indien ontsluiten op de Liebeekstraat en de nog te ontwikkelen interne ontsluitingsweg niet mogelijk is.</p> <p>Het betreft meerdere bestaande percelen oa het bedrijf Verhoestraete ten zuiden van de Wijnendalestraat: deze kan in zijn huidige hoedanigheid blijven bestaan maar wanneer het bedrijf zou verhuizen en het perceel wordt opgedeeld bedraagt de maximum oppervlakte per perceel 5.000m². Het moet bijvoorbeeld mogelijk zijn om de percelen ten noorden van de Wijnendalestraat (zonder overdrukzone) deel te kunnen laten uitmaken van het bedrijventerrein Wijnendale alsook de ontsluiting ervan op de uitbreiding te richten.</p>

ARTIKEL 1 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Inrichting van bebouwde oppervlakte

2.3 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 alsook i.f.v. parking voor een aanpalend perceel vervalt de verplichting om een gebouw te voorzien.

2.4 Inplanting van gebouwen en verhardingen

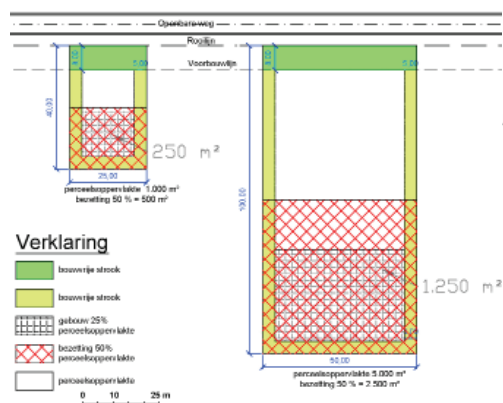
Gebouwen:

- 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.

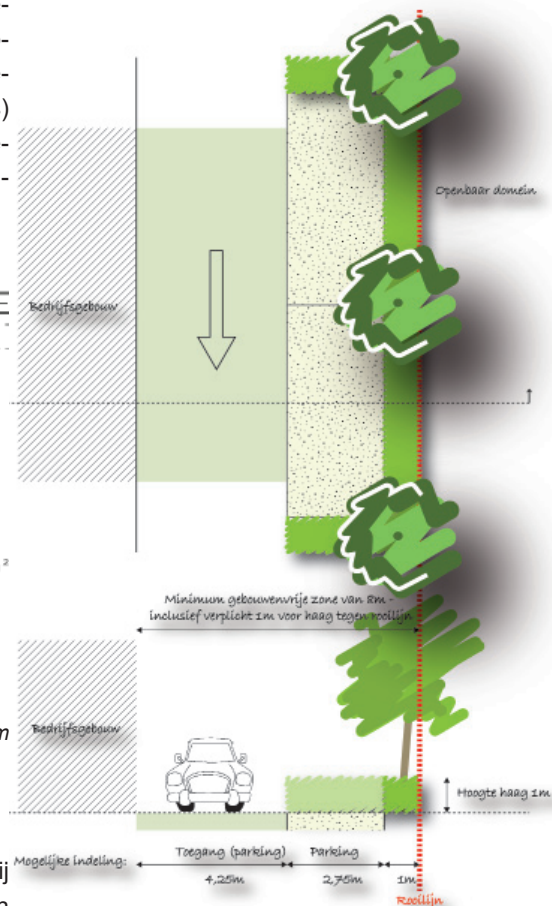
TOELICHTEND

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.



Mogelijke indeling op 8m





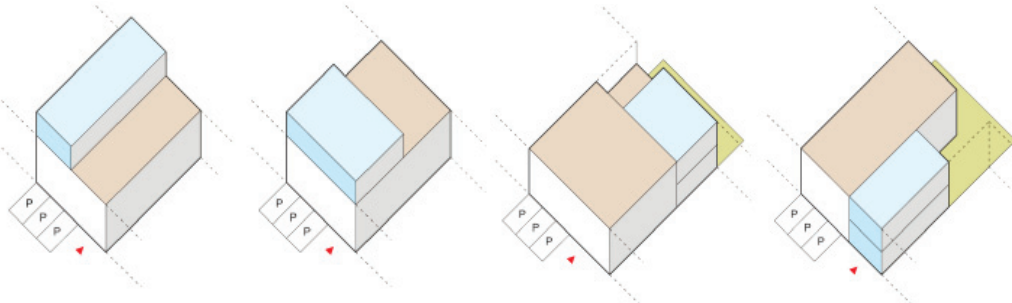
Ten opzichte van de zijkavelgrens dient, bij niet koppeling, een gebouwenvrije zone van minimum 5,00m gerespecteerd te worden: er wordt de voorkeur gegeven om deze 5,00m in te richten met een minimale 4,00m brede doorgang en 1,00m voor groenvoorziening (geen verplichte groenzone).

Onder 'kunstwerken' worden bouwwerken i.f.v. de verkeersafwikkeling bedoeld: bruggen, tunnels,...

ARTIKEL 1 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none">• Ten opzichte van de Wijnendalestraat dient de bebouwing op een voldoende afstand ingeplant te worden om kunstwerken op de kruising Wijnendalestraat - spoorweg mogelijk te houden.• Behoudens bovenstaande afstandsregels is de inplanting vrij, voor zover voldaan wordt aan eisen uit andere wetgeving. <p>Verhardingen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verhardingen zijn binnen de volledige zone toegelaten mits voldaan aan de bebouwingsverplichting. <p>2.5 Bouwhoogte 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 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, technische constructies,... voor zover stedenbouwkundig verantwoord.	

ARTIKEL 1 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGHEID

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>2.6 Dakvorm en dakdoorsteken</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>2.7 Bedrijfs- of conciërgewoning</p> <p>De bedrijfs- of conciërgewoning kan enkel als volgt worden ingericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>2.8 Architectuur</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<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>  <p>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.</p>  <p>Type 1 Type 2 Type 3 Type 4</p>

ARTIKEL 1 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND	TOELICHTEND
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie
<p>dermate geconcipieerd dat ze gemakkelijk aanpasbaar zijn, en bijgevolg een grote flexibiliteit naar invulling toelaten.</p> <ul style="list-style-type: none">• Alle gevels dienen volwaardig ontworpen en afgewerkt te worden.• Binnen de zone in overdruk met hoge beeldkwaliteit:<ul style="list-style-type: none">• De voorgevels dienen gericht te worden op de Brugsesteenweg. Inkom, ontvangsruimte, showroom, burelen, kantoren en parkeerzone dienen aan deze zijde voorzien te worden.• De gebouwen alsook de landschappelijke inkleding en groenaanleg dienen van een hoogwaardige kwaliteit te zijn. De gebouwen en constructies zullen van een architecturale meerwaarde getuigen. De bouwaanvraag dient hieromtrent de nodige informatie en visuele toelichting te verschaffen. <p>2.9 Materiaalgebruik</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>2.10 Opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen</p> <p>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:</p> <p>Algemeen:</p> <ul style="list-style-type: none">• De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving. <p>Binnen de gebouwen-vrije stroken:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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	<p>Duurzame gevelmaterialen zijn bijvoorbeeld silexpanelen. De kleur van de materialen zal omstandig in de bouwaanvraag worden toegelicht.</p> <p>Zie ook punt 2.4. Inplanting van gebouwen en verhardingen voor de situering van de perceelsdelen waar zowel verharding als gebouwen kunnen worden voorzien en waar enkel verharding.</p>

ARTIKEL 1 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>vanaf het openbaar domein door een groenscherm met een maximum hoogte van 2,50m.</p> <p>Buiten de gebouwen-vrije stroken:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 dmv schijningevels. <p>2.11 In- en uitritten</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>2.12 Parkeervoorzieningen en circulatie</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.	<p>Het is toegestaan de in- en uitrit op te splitsen in bijvoorbeeld twee maal 5,00m.</p> <p>De parkeernormen opgelegd in de geldende stedenbouwkundige verordening dienen te worden toegepast.</p> <p>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,...).</p> <p>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,....</p>

ARTIKEL 1 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none">• De circulatie van gemotoriseerd vervoer dient volledig op de bedrijfspercelen voorzien te worden. <p>Inrichting van niet-bebouwde oppervlakte</p> <p>2.13 Groenzones</p> <ul style="list-style-type: none">• Een verplichte minimale groenzone palend aan de rooilijn van de nieuwe interne ontsluitingswegen, de Wijnendalestraat en de Brugsesteenweg dient te worden aangelegd en omvat een haag met een hoogte en breedte van 1,00m met daarin om de ongeveer 6,00m een hoogstammige boom. Bij de inrichting van nieuwe bedrijfspercelen 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.	<p>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,...</p> <p>Onder “niet-bebouwde oppervlakte” wordt de totale grondoppervlakte van de “niet-bebouwde” oppervlakte bedoeld, maw de oppervlakten die <u>niet</u> 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.</p> <p>Bijen- en vlinderminnende beplanting zijn bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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,... <p>Bij de bouwdoSSIERS 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 voorgestelde 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.</p>

ARTIKEL 1 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.14 Erfafscheidingen

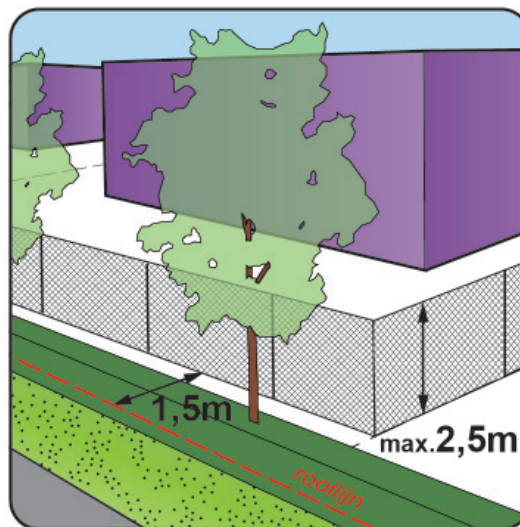
- Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal - al dan niet begroeid door klimplanten - of levende hagen of schijn-gevels zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximum 2,50m hoog.
- Wanneer gekozen wordt op ter hoogte van de rooilijn een afsluiting te voorzien, dan dient deze ingeplant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

2.15 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 2 - GEBIED MET CONCENTRATIE AAN KLEINHANDELSZONES

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>Binnen deze zone zijn volgende activiteiten toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestaande handelsactiviteiten en bestaande recazaken. Onder 'bestaande handelsactiviteiten' worden zowel vergunde als vergund geachte activiteiten begrepen. • Zaalporten en sportinfrastructuur • Bijkomende handelsactiviteiten categorie 3 en 4 mits ze een minimum netto handelsoppervlakte hebben van meer dan 400m² en mits deze geen significante impact hebben op vlak van mobiliteit. • Kleine ambachtelijke bedrijven, dienstverlening en groothandel mits deze geen significante impact hebben op vlak van mobiliteit. • Voor een totaal van maximum 40% van de totale bruto vloeroppervlakte is het toegelaten om per activiteit één bedrijfs- of conciërgewoning te voorzien, mits deze geïntegreerd is en een maximum oppervlakte van 200m² heeft. <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijkomende handelsactiviteiten uit de categorieën 1 en 2 • Bijkomende handelsactiviteiten met een netto handelsoppervlakte van 400m² of minder uit de categorieën 3 en 4 • Bijkomende recazaken • Dancings, danscafés, discotheken en casino's • Wonen • Ruimtebehoevende bedrijven • Autonome kantoren • Hotelfaciliteiten, motel- en congresaccommodaties • Nieuwe autohandelszaken • Opslag van schroot en storten van afval 	<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>Indien een gedeelte horeca wordt voorzien bij de sportinfrastructuur dient deze ondergeschikt te zijn aan de sportactiviteit. Dit om te vermijden dat de horeca op zich gaat functioneren. Onder 'bijkomende handelsactiviteiten' worden hier voornamelijk uitbreidingen of vervangingen (bvb. van categorie 2 naar 4) verstaan, daar dit artikel nagenoeg is volgebouwd en ingevuld met handelsactiviteiten.</p> <p>Volgende categorieën worden als categorieën van handelsactiviteiten beschouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Categorie 1 "Verkoop van voeding" • Categorie 2 "Verkoop van goederen voor persoonsuitrusting": met goederen voor persoonsuitrusting wordt de in de kleinhandel aangeboden textiel, kleding, schoenen, lederwaren, reukwerk, cosmetica of sieraden begrepen. • Categorie 3 "Verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw" • Categorie 4 "Verkoop van andere producten" <p>Voor handelszaken waarover discussie kan ontstaan tot welke categorie ze behoren, wordt ervan uitgegaan dat de grootste categorie doorslaggevend is om een handelszaak in te delen in een bepaalde categorie. De stad wil zeker vermijden dat er mengvormen bestaan of dat een zaak twee maal voorkomt in een verschillende categorie. Onder grootste categorie wordt begrepen, deze die de meeste oppervlakte inneemt in het kleinhandelsbedrijf.</p>

ARTIKEL 2 - GEBIED MET CONCENTRATIE AAN KLEINHANDELSZONES

VERORDENEND	TOELICHTEND																														
<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>1.1 Ontsluitingsweg (indicatief)</p> <ul style="list-style-type: none"> De ontsluitingsweg is ifv de ontwikkeling van de (nieuwe) activiteiten van het lokaal bedrijventerrein (Art.1 -Zone voor lokale bedrijvigheid). Het wegtracé moet bij benadering de grafische voorstelling op het bestemmingsplan volgen. De voorschriften van Artikel 8 - Zone voor openbare wegenis zijn van toepassing voor deze weg. <p>1.2 Handelsgehelen</p> <ul style="list-style-type: none"> De handelsgehelen worden op het grafische plan afgebakend en krijgen een letter toegekend. In de volgende tabel wordt de huidige toestand verordenend vastgelegd met enerzijds de netto handelsoppervlakte (NHO) van de handelsactiviteiten van de categorieën 1 en 2 en anderzijds het aantal eenheden recazaken. <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Geheel B</th> <th style="text-align: center;">Aantal</th> <th style="text-align: center;">NHO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Categorie 1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1.700</td> </tr> <tr> <td>Categorie 2</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">4.366</td> </tr> <tr> <td>Recazaken</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Subtotaal</td> <td style="text-align: center;">9</td> <td style="text-align: center;">6.066</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Geheel C</th> <th style="text-align: center;">Aantal</th> <th style="text-align: center;">NHO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Categorie 1</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Categorie 2</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Recazaken</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Subtotaal</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </tbody> </table>	Geheel B	Aantal	NHO	Categorie 1	1	1.700	Categorie 2	6	4.366	Recazaken	2	0	Subtotaal	9	6.066	Geheel C	Aantal	NHO	Categorie 1	0	0	Categorie 2	0	0	Recazaken	0	0	Subtotaal	0	0	<p>Toelichting en visie</p> <p>Het betreft zowel de ontsluiting van de percelen van het nieuwe lokale bedrijventerrein alsook de nieuwe activiteiten die voorzien worden in de achterliggende gebieden waar er oa ook lokale bedrijvigheid wordt voorzien.</p> <p>De beleidsvisie voor de handelsactiviteiten is om de netto handelsoppervlakte voor de categorieën 1 en 2 alsook het aantal recazaken te bevroren. Bestaande handelsactiviteiten voor de categorieën 1 en 2 worden behouden, bijkomende worden niet toegelaten. Met het verordenend opnemen van de concrete cijfers wordt een 0-opname vastgelegd.</p> <p>Naar monitoring toe: Per handelsgeheel worden enkel de netto handelsoppervlakte voor de categorieën 1 en 2 bevroren en het zal dus aan de aanvrager zijn om aan te geven waar en binnen welke cluster hij "zijn" netto m²s neemt. De aanvrager zal binnen de m²s moeten blijven die per handelsgeheel vastligt.</p> <p>In geval van tegenstrijdigheid primeren de oppervlaktes van de werkelijk afgeleverde SE-vergunningen die gerealiseerd worden door de aanvrager op de verordenend vastgelegde cijfers in de tabellen.</p>
Geheel B	Aantal	NHO																													
Categorie 1	1	1.700																													
Categorie 2	6	4.366																													
Recazaken	2	0																													
Subtotaal	9	6.066																													
Geheel C	Aantal	NHO																													
Categorie 1	0	0																													
Categorie 2	0	0																													
Recazaken	0	0																													
Subtotaal	0	0																													

ARTIKEL 2 - GEBIED MET CONCENTRATIE AAN KLEINHANDELSZONES

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Geheel D	Aantal	NHO
Categorie 1	0	0
Categorie 2	1	1.070
Recazaken	1	0
Subtotaal	2	1.070

Geheel E	Aantal	NHO
Categorie 1	1	390
Categorie 2	1	418
Recazaken	1	0
Subtotaal	3	808

Geheel J	Aantal	NHO
Categorie 1	0	0
Categorie 2	0	0
Recazaken	0	0
Subtotaal	0	0

Geheel K	Aantal	NHO
Categorie 1	1	60
Categorie 2	9	6.296
Recazaken	1	0
Subtotaal	11	6.356

Geheel L	Aantal	NHO
Categorie 1	0	0
Categorie 2	0	0
Recazaken	0	0
Subtotaal	0	0

ARTIKEL 2 - GEBIED MET CONCENTRATIE AAN KLEINHANDELSZONES

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften			TOELICHTEND																														
			Toelichting en visie																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Geheel M</th> <th>Aantal</th> <th>NHO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Categorie 1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Categorie 2</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Recazaken</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Subtotaal</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Geheel N</th> <th>Aantal</th> <th>NHO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Categorie 1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Categorie 2</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Recazaken</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Subtotaal</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>			Geheel M	Aantal	NHO	Categorie 1	0	0	Categorie 2	0	0	Recazaken	0	0	Subtotaal	0	0	Geheel N	Aantal	NHO	Categorie 1	0	0	Categorie 2	0	0	Recazaken	0	0	Subtotaal	0	0	
Geheel M	Aantal	NHO																															
Categorie 1	0	0																															
Categorie 2	0	0																															
Recazaken	0	0																															
Subtotaal	0	0																															
Geheel N	Aantal	NHO																															
Categorie 1	0	0																															
Categorie 2	0	0																															
Recazaken	0	0																															
Subtotaal	0	0																															
<ul style="list-style-type: none"> De netto handelsoppervlakte voor de categoriën 1 en 2 worden bevrozen per handelsgeheel. Het aantal recazaken worden bevrozen per handelsgeheel. 			M.a.w. kan er ter vervanging van een handelszaak enkel een handelsactiviteit uit categorie 1 of 2 komen indien de oppervlakte van de 0-meting niet wordt overschreden.																														
<p>1.3 Hoofdontsluiting (indicatief) Op het grafische verordening plan is indicatief aangeduid hoeveel hoofdontsluitingen er per handelsgeheel zijn toegelaten.</p>			In de handelsgehelen waar momenteel meerdere ontsluitingen naar de openbare weg aanwezig zijn, zijn de witte pijltjes op het bestemmingsplan een indicatieve aanduiding waar de hoofdontsluitingen zich dienen te bevinden indien het handelsgeheel voor een groot deel / in zijn geheel herontwikkeld wordt (wijziging in de inrichting van het handelsgeheel).																														
<p>1.4 Buffer (indicatief) Binnen desbetreffende zone moet een buffer voorzien worden tussen de activiteiten in de handelsgehelen en de woningen langs de Gitsestraat (Art. 6) zodoende verbindingen voor mechanisch verkeer tussen tussen Art. 6 “Woonzone met halfopen en gesloten bebouwing” en Art. 2 “Gebied met concentratie aan kleinhandelszones” onmogelijk te maken.</p>																																	

ARTIKEL 2 - GEBIED MET CONCENTRATIE AAN KLEINHANDELSZONES

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2 Inrichting en beheer

Inrichting van het handelsgeheel

2.1 Ontsluiting / in- en uitritten

De ontsluiting van de activiteiten dient te gebeuren per handelsgeheel met volgende voorwaarden:

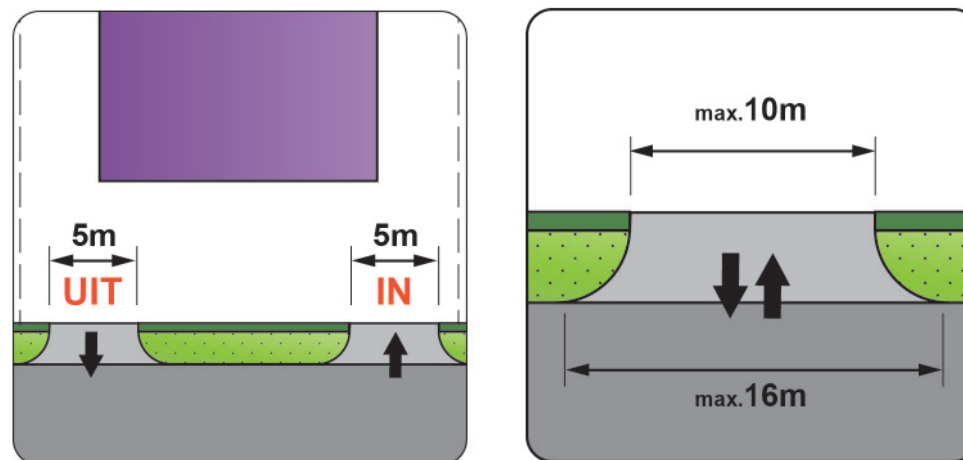
- De hoofdontsluiting van het handelsgeheel vanaf de openbare weg, bestaande uit een in- en uitrit, dient te gebeuren ter hoogte van de aansluiting met de openbare weg zoals indicatief aangeduid met de witte pijltjes op het grafisch plan. Rechtstreekse ontsluitingen vanaf de openbare weg (Art.8 - Zone voor openbare wegen) zijn niet toegelaten. Ook rechtstreekse ontsluitingen van parkeerplaatsen vanaf de openbare wegenis zijn niet toegelaten.
- Per ontsluiting zoals indicatief aangeduid met de witte pijltjes op het grafisch plan wordt er maximum één inrit en één uitrit voorzien met een gezamenlijke maximum breedte van 10,00m. De maximum breedte mag opgedeeld worden. Deze in- en uitritten dienen eveneens gebruikt te worden voor toelieferingen van de activiteiten van de handelsgehelen.
- Fiets- en voetgangerstoegangen enerzijds vanaf het openbaar domein naar het handelsgeheel en anderzijds tussen de handelsgehelen zijn overal toegelaten.
- Autoverkeer tussen handelsgehelen is niet toegelaten.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een perceel (percelen) binnen een handelsgeheel, die een wijziging teweegbrengt in de inrichting van een handelsgeheel, dient een globaal inrichtingsplan voor het volledige handelsgeheel én een gedetailleerd inrichtingsplan voor het desbetreffende perceel (percelen) opgemaakt te worden (zie ook algemene bepalingen, 3.10. Inrichtingsplan)

Het is toegestaan voor de hoofdontsluiting de in- en uitrit op te splitsen in bvb. twee maal 5m.



Principe op- en afritten hoofdontsluiting

Per handelsgeheel is er hoofdzakelijk één hoofdontsluiting vanaf de Brugsesteenweg, de nieuwe ontsluitingswegen (indicatief aangeduid) of de Rotsestraat voorzien, behalve voor:

- De handelsgehelen die aansluiten op de Rolariusweg kunnen ook hierop een (bijkomende) hoofdontsluiting op voorzien.
- De handelsgehelen die tussen de Brugsesteenweg en de mogelijke nieuwe ontsluitingsweg voorzien worden krijgen twee hoofdontsluitingen.

Bestaande in- en uitritten kunnen behouden blijven bij kleine/individuele ontwikkelingen die geen wijziging teweegbrengen in de inrichting van het handelsgeheel.

ARTIKEL 2 - GEBIED MET CONCENTRATIE AAN KLEINHANDELSZONES

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Inrichting van bebouwde oppervlakte binnen een handelsgeheel

2.2 Terreinbezetting - bebouwingsverplichting

De terreinbezetting per handelsgeheel bedraagt maximaal 50%.

2.3 Inplanting van gebouwen en verhardingen

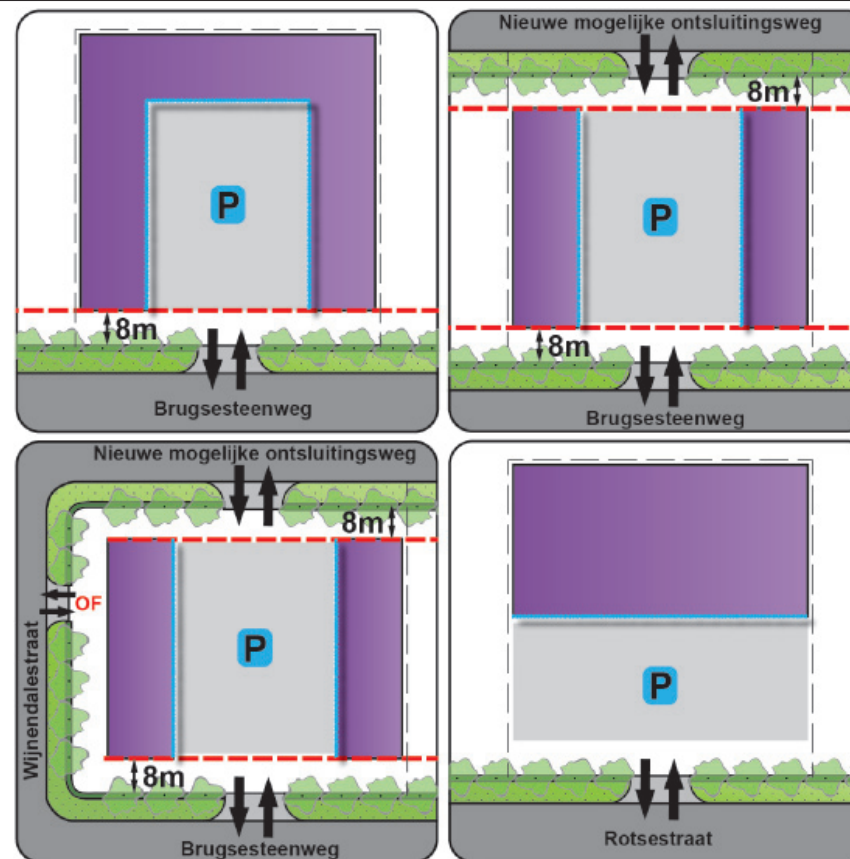
Algemeen:

- Het handelsgeheel moeten worden ontworpen met de gebouwen aan de buitenzijde en centraal een open ruimte die nuttig gebruikt dient te worden ifv de aanpalende activiteiten. De voorzijden van deze gebouwen moeten gericht worden naar de centraal gelegen open ruimte.
- De gebouwen binnen een handelsgeheel moeten maximaal gekoppeld worden. Onderdoorgangen zijn toegelaten.
- Het is niet toegelaten om etalages te voorzien die gericht zijn op de openbare wegeis. Voor de handelsgehelen die aansluiten op de Rotsestraat is dit verbod niet van toepassing.

- Wanneer de indicatieve ontsluitingsweg gerealiseerd wordt (zie 2.1.1.) kunnen bij herbouw overdekte gaanderijen toegelaten worden tot op de rooilijn van deze nieuwe rijweg.

TOELICHTEND

Toelichting en visie



Principe inrichting van de handelsgehelen

Deze inrichtingsprincipes zijn niet van toepassing bij kleine/individuele ontwikkelingen die geen wijziging teweegbrengen in de inrichting van het handelsgeheel.

Dit geldt niet voor gesloten wanden, m.a.w. zijn gesloten wanden niet toegelaten tot op de rooilijn.

ARTIKEL 2 - GEBIED MET CONCENTRATIE AAN KLEINHANDELSZONES

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Gebouwen:

- Ten opzichte van de rooilijn:
 - Minimum 8,00m van de Wijnendalestraat, Rolariusweg, Rotsestraat en de ontsluitingsweg.
 - De zijgevels evenwijdig met de rooilijn van de Brugsesteenweg zijn blinde zijgevels die minimum 50% van de totale breedte van het handelsgeheel inneemt. Indien noodzakelijk kunnen deze gevels deels bestaan uit een schijngevel.
- Ten opzichte van de handelsgeheelgrenzen:
 - Minimum 0,00m.
 - Minimum 5,00m grenzend aan woongebied

Verhardingen:

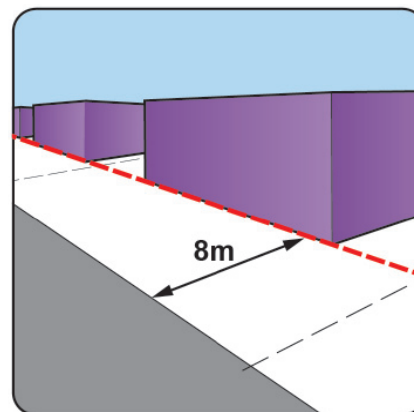
- Verhardingen zijn binnen de volledige zone toegelaten.

2.4 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 blinde gevels t.o.v. de Brugsesteenweg moeten een minimum hoogte hebben van 8,00m, indien noodzakelijk kunnen deze gevels deels bestaan uit een schijngevel.
- Afwijkingen van de maximale bouwhoogte worden toegestaan voor schoorstenen, silo's, technische constructies, organisatie parkeervoorzieningen en fietsenstallingen op het dak,... voor zover stedenbouwkundig verantwoord.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

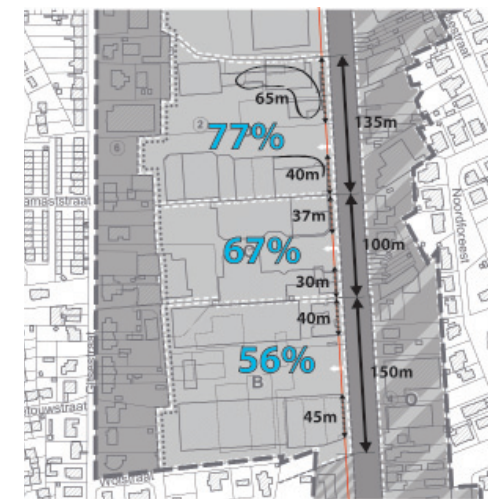
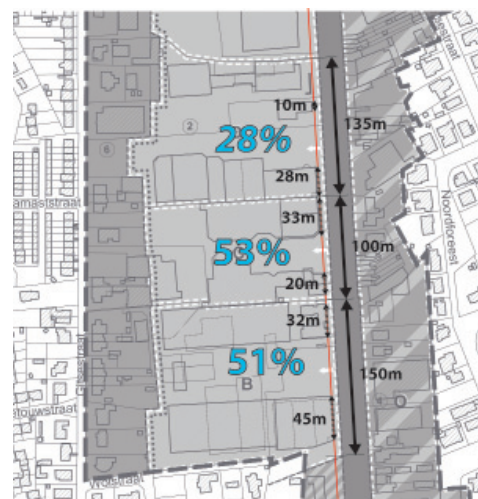


De Brugsesteenweg is een gewestweg, de hogere overheid legt een bouwvrije strook op van minimum 8m langsheen een gewestweg.

Het is toegelaten om, indien noodzakelijk, een toelevingsweg te voorzien op de grens tussen twee handelsgehelen (aan de achterzijde van de gebouwen).

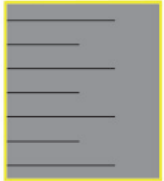

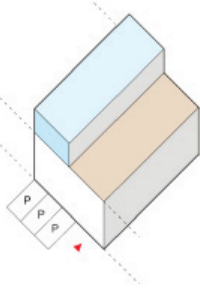
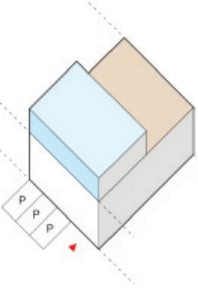
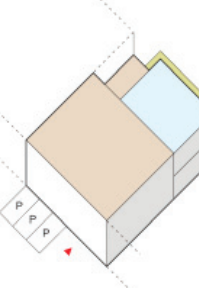
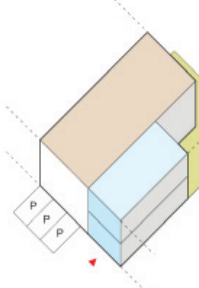
Met een blinde gevel wordt er bedoeld dat er geen raamen/of deuropeningen kunnen aangebracht worden in deze gevel.

Bij individuele/kleine ontwikkelingen die de inrichting van het handelsgeheel niet wijzigen zijn blinde gevels niet verplicht en zijn de perceelsgrenzen van tel i.p.v. de handelsgeheelgrenzen.



Links: huidig percentage gevels op bouwlijn t.o.v. Brugsesteenweg, rechts gewenst percentage voor handelsgehelen B, C,D

ARTIKEL 2 - GEBIED MET CONCENTRATIE AAN KLEINHANDELSZONES

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>2.5 Dakvorm en dakdoorsteken</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>2.6 Bedrijfs- of conciërgewoning</p> <p>De bedrijfs- of conciërgewoning kan enkel als volgt worden ingericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> Maximum 40% van de totale brutp vloeroppervlakte innemen met een maximum van 200m². Er één architecturale geheel wordt gevormd tussen activiteit en woning, uitgewerkt volgens één van de volgende inrichtingstypes: <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>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.</p> <p style="text-align: right;"><u>Principe van uitzicht plat dak</u></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>  <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  <p>Type 1</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Type 2</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Type 3</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Type 4</p> </div> </div>

ARTIKEL 2 - GEBIED MET CONCENTRATIE AAN KLEINHANDELSZONES

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.7 Architectuur

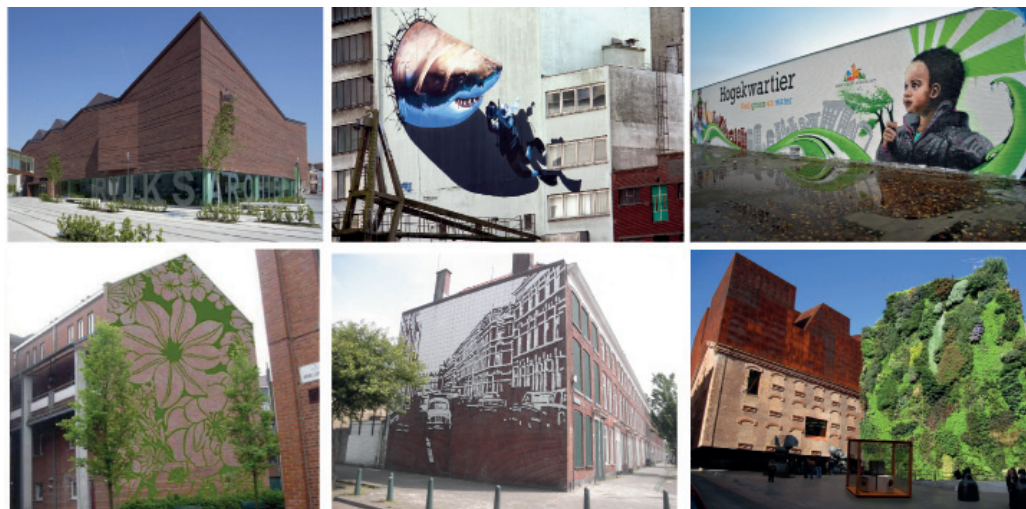
- De blinde gevels op de bouwlijn t.o.v. de Brugsesteenweg moeten getuigen van een hoge beeldkwaliteit:
 - De afwerking moet bestaan uit een professioneel kunstwerk, een verticale tuin of een gevelafwerking met een hoge architecturale beeldkwaliteit.
 - De gevel kan enkel tekst bevatten die verwijst naar het handelsgeheel als een geheel. Tekst/naamsaanduiding/reclame/logo i.f.v. een individuele activiteit is niet toegestaan.
- 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 geconcipieerd dat ze gemakkelijk aanpasbaar zijn, en bijgevolg een grote flexibiliteit naar invulling toelaten.
- De achtergevels dienen volwaardig ontworpen en afgewerkt te worden.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

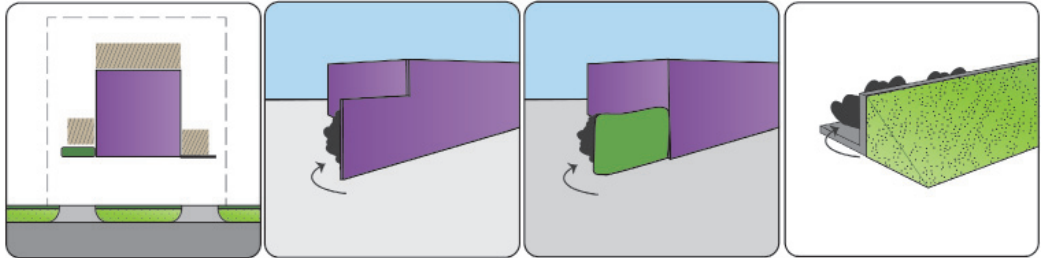
De bebouwing op de bouwlijn t.o.v. de Brugsesteenweg moeten opgetrokken worden als blinde zijgevels maar het mag niet de bedoeling zijn dat deze gevels die gericht zijn naar het openbaar domein bestaan uit een saaie grijze massa: de gevel kan bijvoorbeeld afgewerkt worden met een kunstproject (muurschildering, professionele graffiti-kunst,...) of een architecturaal hoogstaande gevelafwerking.

Onder 'individuele activiteit' worden zowel handelsactiviteiten in de (directe) omgeving bedoeld alsook reclame voor andere activiteiten en/of producten.



Referenties ter afwerking van de blinde gevels.

ARTIKEL 2 - GEBIED MET CONCENTRATIE AAN KLEINHANDELSZONES

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>2.8 Materiaalgebruik</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Zijn verboden als gevelbekleding: plasticpanelen en kunststof golfplaten. <p>2.9 Opslag van producten en afval</p> <p>De opslag van de producten en afval dient maximaal binnen het gebouw georganiseerd te worden. De opslag in open lucht is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De opslag mag niet fysiek hinderlijk en niet esthetisch vervuilend zijn voor de aanpalende gebouwen en de omgeving. Preventief dienen de nodige maatregelen hieromtrent genomen te worden. • De opslag mag niet visueel zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. • De stapelhoogte in open lucht wordt beperkt tot maximum 2,50m. <p>2.10 Parkeervoorzieningen en circulatie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ieder handelsgeheel dient per handelsgeheel in te staan voor haar eigen behoeften aan fietsenstallingen en parkeervoorzieningen, en dit voor alle wagens en (brom)fietsen van personeel en bezoekers, waar mogelijk groen ingericht en ruimtelijk geïntegreerd in het geheel. • Zo nodig kunnen er parkeervoorzieningen en fietsenstallingen ondergronds of bovenop de bebouwing georganiseerd worden. • Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient door de aanvrager hiervan bewijs worden geleverd. • De circulatie van gemotoriseerd vervoer dient volledig binnen het handelsgeheel voorzien te worden. 	<p>Duurzame gevelmaterialen zijn bijvoorbeeld silexpanelen. De kleur van de materialen zal omstandig in de bouwaanvraag worden toegelicht.</p>  <p><i>Om de opslag af te schermen kan er bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van schijngevels, groenschermen, talud,...</i></p> <p>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,....</p> <p>Het is wenselijk om het bezoekersverkeer en het zwaar verkeer i.f.v. leveringen van elkaar te scheiden.</p>

ARTIKEL 2 - GEBIED MET CONCENTRATIE AAN KLEINHANDELSZONES

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Inrichting van niet-bebouwde oppervlakte

2.11 Groenzones

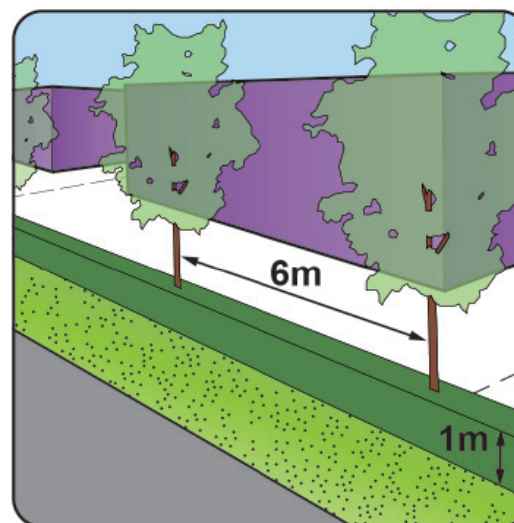
- Een verplichte minimale groenzone palend aan de rooilijn van de Brugsesteenweg, Wijnendalestraat, Rolariusweg, nieuwe wegenis en de Rotsestraat dient te worden aangelegd en omvat een haag met een hoogte van 1,00m met daarin om de ongeveer 6,00m een hoogstammige boom. Voor de nieuwe wegenis staat de 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. De stad Roeselare staat in voor de keuze.
- De groenstructuur met bomen en hagen mag enkel onderbroken worden voor de in- en uitritten van de handelsgehelen.
- Niet-bebouwde oppervlakten dienen als groenzones in een nette en niet hinderende wijze aangelegd en onderhouden te worden.
- Bijen- en vlinderminnende beplanting moet onderdeel uitmaken van de beplanting in de niet-bebouwde oppervlakten.

2.12 Erfafscheidingen

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

TOELICHTEND

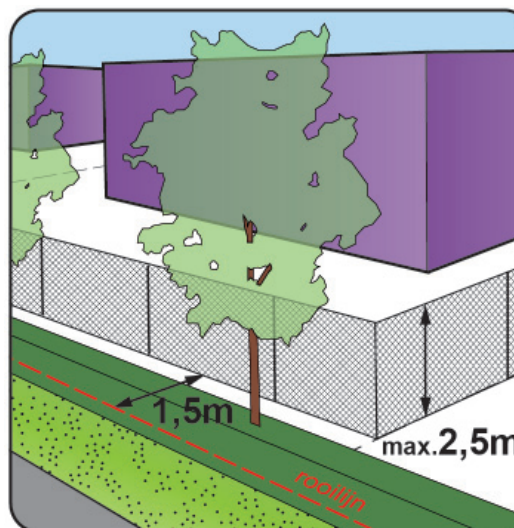
Toelichting en visie



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,...



Erfafscheidingen

ARTIKEL 2 - GEBIED MET CONCENTRATIE AAN KLEINHANDELSZONES

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.13 Reclame

- Per handelsgeheel worden er maximaal twee zuilen voorzien per hoofdonsluiting van het handelsgeheel. Op de zuilen worden de logo's van al de handelszaken binnen desbestreffende handelsgeheel opgenomen.
- Het uniform basisontwerp van de zuil wordt door de stad voorgesteld.
- Het is niet toegelaten om naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclame en/of logo's aan te brengen op de blinde gevel langsheen de Brugsesteenweg en de mogelijke ontsluitingsweg.

2.14 Indicatieve buffer

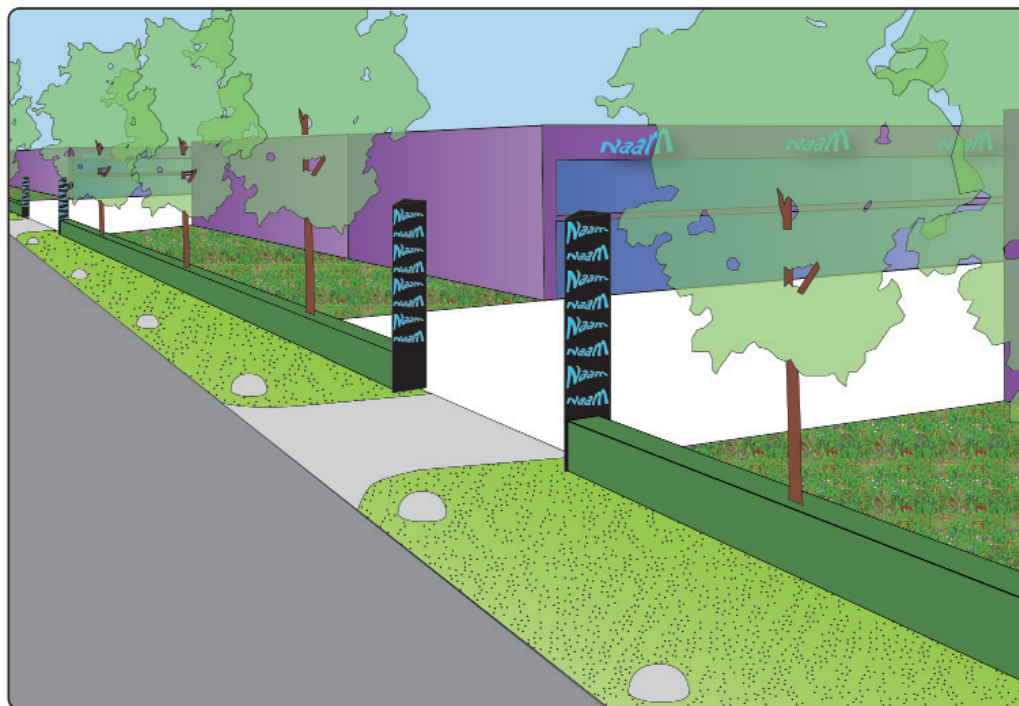
Zoals op het verordenend grafisch plan aangegeven dient er een buffer tussen de activiteiten in de handelsgehelen en de woningen langsheen de Gitsestraat te worden ingericht:

- De inrichting van de buffer moet de verbinding voor mechanisch verkeer tussen tussen Art.6 "Woonzone met halfopen en gesloten bebouwing" en Art. 2 "Gebied met concentratie aan kleinhandelszones" praktisch onmogelijk maken.
- De inrichting ervan kan enkel als volgt:
 - Met groenvoorzieningen op een talud, al dan niet met een erfafscheiding zoals omschreven in 2.11. Het geheel moet minimaal tot op een hoogte van 2,50m een visueel gesloten scherm vormen en een breedte hebben van minimum 10m.
 - Indien er geen ruimte is voor een groenbuffer met een minimum breedte van 10m moet deze buffer minimaal bestaan uit een akoestische wand met een minimale hoogte van 2,5m en moet deze wand met groen worden voorzien (vertikale tuin) langsheen beide zijden.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

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



Principe van de zuilen met naamaanduidingen aan de in- en uitritten van de handelsgehelen, hagen met boomstructuur langsheen rooilijn, blinde gevels langsheen zijde openbare weg, handelszaken die gericht zijn naar de centrale ruimte, het gebruik van bijen- en vlinderminnende beplanting ter hoogte van niet-bebouwde of verharde oppervlakten,...

ARTIKEL 3 - GEBIED VOOR GEMENGDE FUNCTIES

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>Binnen deze zone zijn volgende activiteiten toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sport en socio-culturele activiteiten • Buitenschoolse opvang • Bestaande handelsactiviteiten, bestaande recazaken en hotel. Onder 'bestaande handelsactiviteiten' worden zowel vergunde als vergund geachte activiteiten begrepen. • Bijkomende handelsactiviteiten categorie 3 en 4 mits ze een minimum netto handelsoppervlakte hebben van meer dan 400m² en mits deze geen significante impact hebben op vlak van mobiliteit. • Kleine ambachtelijke bedrijven en dienstverlening mits deze geen significante impact hebben op de mobiliteit. • Voor een totaal van maximum 40% van de totale vloeroppervlakte is het toegelaten om per activiteit één bedrijfs- of conciërgewoning te voorzien, mits deze geïntegreerd is en een maximum oppervlakte van 200m² heeft. • Groothandel <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijkomende handelsactiviteiten uit de categorieën 1 en 2 • Bijkomende handelsactiviteiten met een netto handelsoppervlakte van 400m² of minder uit de categorieën 3 en 4 • Bijkomende recazaken en/of hotelfaciliteiten • Motel- en congresaccommodaties • Dancings, danscafés, discotheken en casino's • Wonen • Ruimtebehoevende bedrijven • Nieuwe autohandelszaken • Autonome kantoren • Opslag van schroot en storten van afval 	<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>In tegenstelling tot de bestemmingen in Art. 2 - Gebied met concentratie aan kleinhandelszones worden hier functies verwacht met een grotere verwevenheid met wonen (vooral in functie van het nieuwe aanpalende woongebied Gitsestraat) maar aangepast accommodatie vragen die - wanneer ze midden in een woongebied zouden liggen - voor tijdelijke (geluids)overlast zou kunnen zorgen. Met sport en socio-culturele activiteiten wordt bvb. gedacht aan lokalen voor jeugdbewegingen, sportinfrastructuur, buitenschoolse opvang,... . De buitenschoolse opvang zou ook in het weekend moeten kunnen om bvb. de kinderen op te vangen van de ouders die in de aanpalende handelszaken werken.</p> <p>Onder 'bijkomende handelsactiviteiten' worden hier voornamelijk uitbreidingen of vervangingen (bvb. van categorie 2 naar 4) verstaan, daar dit artikel nagenoeg is volgebouwd en ingevuld met handelsactiviteiten.</p> <p>Volgende categorieën worden als categorieën van handelsactiviteiten beschouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Categorie 1 "Verkoop van voeding" • Categorie 2 "Verkoop van goederen voor persoonsuitrusting": met goederen voor persoonsuitrusting wordt de in de kleinhandel aangeboden textiel, kleding, schoenen, lederwaren, reukwerk, cosmetica of sieraden begrepen. • Categorie 3 "Verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw" • Categorie 4 "Verkoop van andere producten" <p>Voor handelszaken waarover discussie kan ontstaan tot welke categorie ze behoren, wordt ervan uitgegaan dat de grootste categorie doorslaggevend is om een handelszaak in te delen in een bepaalde categorie. De stad wil zeker vermijden dat er mengvormen bestaan of dat een zaak twee maal voorkomt in een verschillende categorie. Onder grootste categorie wordt begrepen, deze die de meeste oppervlakte inneemt in het kleinhandelsbedrijf.</p>

ARTIKEL 3 - GEBIED VOOR GEMENGDE FUNCTIES

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND																																																												
<p>1.1 Handelsgehelen</p> <ul style="list-style-type: none"> De handelsgehelen worden op het grafische plan afgebakend en krijgen een letter toegekend. In de volgende tabel wordt de huidige toestand verordenend vastgelegd met enerzijds de netto handelsoppervlakte (NHO) van de handelsactiviteiten van de categorieën 1 en 2 en anderzijds het aantal eenheden recazaken. <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Geheel F</th> <th style="text-align: center;">Aantal</th> <th style="text-align: center;">NHO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Categorie 1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">1.292</td> </tr> <tr> <td>Categorie 2</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Recazaken</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Subtotaal</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">1.292</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Geheel G</th> <th style="text-align: center;">Aantal</th> <th style="text-align: center;">NHO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Categorie 1</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Categorie 2</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">986</td> </tr> <tr> <td>Recazaken</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Subtotaal</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">986</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Geheel H</th> <th style="text-align: center;">Aantal</th> <th style="text-align: center;">NHO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Categorie 1</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Categorie 2</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">1.337</td> </tr> <tr> <td>Recazaken</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Subtotaal</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">1.337</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Geheel I</th> <th style="text-align: center;">Aantal</th> <th style="text-align: center;">NHO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Categorie 1</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Categorie 2</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Recazaken</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Subtotaal</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </tbody> </table>	Geheel F	Aantal	NHO	Categorie 1	2	1.292	Categorie 2	0	0	Recazaken	1	0	Subtotaal	3	1.292	Geheel G	Aantal	NHO	Categorie 1	0	0	Categorie 2	1	986	Recazaken	2	0	Subtotaal	3	986	Geheel H	Aantal	NHO	Categorie 1	0	0	Categorie 2	2	1.337	Recazaken	0	0	Subtotaal	2	1.337	Geheel I	Aantal	NHO	Categorie 1	0	0	Categorie 2	0	0	Recazaken	2	0	Subtotaal	2	0	<p>De beleidsvisie voor de handelsactiviteiten is om de netto handelsoppervlakte voor de categorieën 1 en 2 alsook het aantal recazaken te bevroren. Bestaande handelsactiviteiten voor de categorieën 1 en 2 worden behouden, bijkomende worden niet toegelaten. Met het verordenend opnemen van de concrete cijfers wordt een 0-opname vastgelegd.</p> <p>Naar monitoring toe: Per handelsgeheel worden enkel de netto handelsoppervlakte voor de categorieën 1 en 2 bevroren en het zal dus aan de aanvrager zijn om aan te geven waar en binnen welke cluster hij "zijn" netto m²s neemt. De aanvrager zal binnen de m²s moeten blijven die per handelsgeheel vastligt.</p> <p>In geval van tegenstrijdigheid primeren de oppervlaktes van de werkelijk afgeleverde SE-vergunningen die gerealiseerd worden door de aanvrager op de verordenend vastgelegde cijfers in de tabellen.</p> <p>Voor handelsgeheel F: de handelszaak cat. 1 met NHO van 509m² (zijnde Aronde) moet een combinatie betreffen met diepvriesvoeding en groothandel.</p>
Geheel F	Aantal	NHO																																																											
Categorie 1	2	1.292																																																											
Categorie 2	0	0																																																											
Recazaken	1	0																																																											
Subtotaal	3	1.292																																																											
Geheel G	Aantal	NHO																																																											
Categorie 1	0	0																																																											
Categorie 2	1	986																																																											
Recazaken	2	0																																																											
Subtotaal	3	986																																																											
Geheel H	Aantal	NHO																																																											
Categorie 1	0	0																																																											
Categorie 2	2	1.337																																																											
Recazaken	0	0																																																											
Subtotaal	2	1.337																																																											
Geheel I	Aantal	NHO																																																											
Categorie 1	0	0																																																											
Categorie 2	0	0																																																											
Recazaken	2	0																																																											
Subtotaal	2	0																																																											

ARTIKEL 3 - GEBIED VOOR GEMENGDE FUNCTIES

VERORDENEND	TOELICHTEND
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none">• De netto handelsoppervlakte voor de categorieën 1 en 2 worden bevrozen per handelsgeheel.• Het aantal recazaken worden bevrozen per handelsgeheel. <p>1.2 Hoofdontsluiting (indicatief) Op het grafische verordenend plan is indicatief aangeduid hoeveel hoofdontsluitingen er per handelsgeheel zijn toegelaten.</p>	<p>M.a.w. kan er ter vervanging van een handelszaak enkel een handelsactiviteit uit categorie 1 of 2 komen indien de oppervlakte van de 0-meting niet wordt overschreden.</p> <p>Binnen deze bestemmingszone is 1 hotel aanwezig, deze kan blijven maar er worden er geen bijkomende toegelaten.</p> <p>In de handelsgehelen waar momenteel meerdere ontsluitingen naar de openbare weg aanwezig zijn, zijn de witte pijltjes op het bestemmingsplan een indicatieve aanduiding waar de hoofdontsluitingen zich dienen te bevinden indien het handelsgeheel voor een groot deel / in zijn geheel herontwikkeld wordt (wijziging in de inrichting van het handelsgeheel).</p>

ARTIKEL 3 - GEBIED VOOR GEMENGDE FUNCTIES

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2 Inrichting en beheer

De inrichting van onderhavige zone dient de stedenbouwkundige voorschriften van Art.2 - Gebied met concentratie aan kleinhandelszones te volgen mits rekening houdende met volgende bijkomende beperkingen en/of aanvullingen:

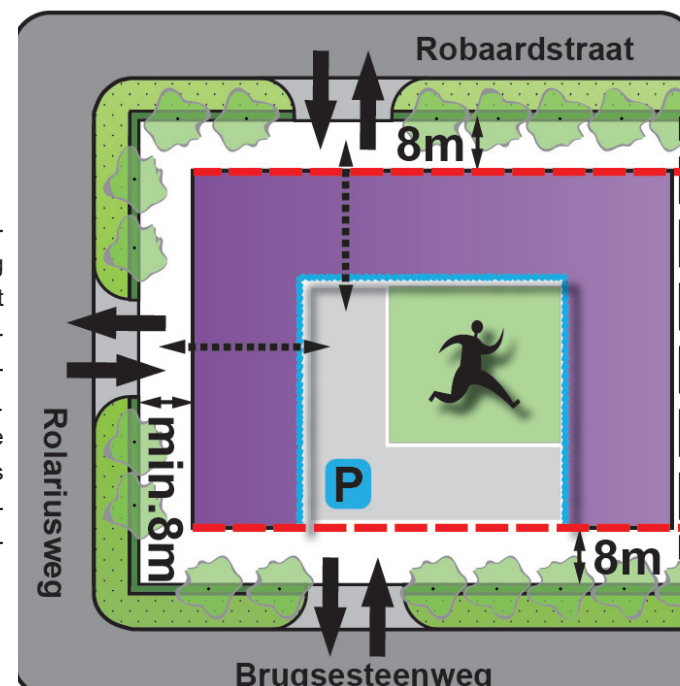
- Ontsluiting: de hoofdontsluiting van de handelsgehelen binnen de onderhavige zone vindt plaats via de Brugsesteenweg, de Rolariusweg en/of de Robaardstraat.

- Inplanting gebouwen: De bebouwing t.o.v. de Brugsesteenweg zijn blinde gevels behoudens het individuele/kleine ontwikkelingen betreft die de inrichting van het handelsgeheel niet wijzigen. De bouwvrije zone mag wel verhard worden indien noodzakelijk.
- Groenzones: een verplichte minimale groenzone palend aan de rooilijn van de Robaardstraat dient eveneens te worden aangelegd met een haag met een hoogte van 1,00m met daarin om de ongeveer 6,00m een hoogstammige boom.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

- Bij de inrichting van de centrale ruimte dient rekening gehouden te worden dat jeugdverenigingen, kinderopvang,... eveneens toegelaten zijn binnen deze zone. Conflicten tussen de zwakke weggebruiker/speelruimtes en het gemotoriseerd verkeer moeten maximaal vermeden worden.



- De Brugsesteenweg is een gewestweg, de hogere overheid legt een bouwvrije strook op van minimum 8m langsheen een gewestweg.
- In de kleinhandelszone is eveneens een bouwvrije zone tov de rooilijn van minimum 8,00m te respecteren.
- In Art. 2 is de groenstructuur eveneens opgelegd t.o.v. al de openbare wegen. Binnen onderhavige zone moeten dezelfde voorwaarden gevolgd worden.

ARTIKEL 4 - KLEINHANDELSARME WOONZONE MET OPEN EN HALF OPEN BEBOUWING

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	Toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>Binnen deze zone vormen wonen en handel samen met de daarbij horende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofd-functies voor zover ze de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden.</p> <p>Binnen deze zone zijn volgende activiteiten toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen • Bestaande handelsactiviteiten, bestaande reczakken voor zover deze qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving en voor zover de parkeerproblematiek op eigen terrein wordt opgelost. Onder 'bestaande handelsactiviteiten' worden zowel vergunde als vergund geachte activiteiten begrepen. • Diensten en kantoren mits deze geen significantie impact hebben op vlak van mobiliteit. • Bijkomende handelsactiviteiten categorie 3 en 4 mits ze een minimum netto handelsoppervlakte hebben van meer dan 400m² en mits deze geen significante impact hebben op vlak van mobiliteit. • Kleinschalige ambacht met ondergeschikte handelsactiviteit voor zover deze functies qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving, verenigbaar zijn met de omgeving en de rust ervan niet aantasten en mits deze geen significante impact hebben op de vlak van mobiliteit. 	<p>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)</p> <p>Onder 'bijkomende handelsactiviteiten' worden hier voornamelijk uitbreidingen of vervangingen (bvb. van categorie 2 naar 4) verstaan, daar dit artikel nagenoeg is volgebouwd en ingevuld met handelsactiviteiten.</p> <p>Met 'ondergeschikte handelsactiviteit' wordt de nevenbestemming bedoeld zoals vermeld in de definities: de nevenbestemming is de bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. De nevenbestemming neemt maximum 40% van de totale bruto-voervlakte in tenzij dit anders vermeld wordt in de zonevoorschriften.</p> <p>Volgende categorieën worden als categorieën van handelsactiviteiten beschouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Categorie 1 "Verkoop van voeding" • Categorie 2 "Verkoop van goederen voor persoonsuitrusting": met goederen voor persoonsuitrusting wordt de in de kleinhandel aangeboden textiel, kleding, schoenen, lederwaren, reukwerk, cosmetica of sieraden begrepen. • Categorie 3 "Verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw" • Categorie 4 "Verkoop van andere producten"

ARTIKEL 4 - KLEINHANDELSARME WOONZONE MET OPEN EN HALF OPEN BEBOUWING

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie															
<p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijkomende handelsactiviteiten uit de categorieën 1 en 2 • Bijkomende handelsactiviteiten met een netto handelsoppervlakte van 400m² of minder uit de categorieën 3 en 4 • Bijkomende recazaken • Dancings, danscafés, discotheken en casino's • Ruimtebehoevende bedrijven • Hotels • Groothandel <p>1.1 Handelsgeheel</p> <p>Het handelsgeheel wordt op het grafische plan afgebakend en krijgt een letter toegekend. In de volgende tabel wordt de huidige toestand verordenend vastgelegd met enerzijds de netto handelsoppervlakte (NHO) van de handelsactiviteiten van de categorieën 1 en 2 en anderzijds het aantal eenheden recazaken.</p> <table border="1" data-bbox="170 1066 925 1273"> <thead> <tr> <th>Geheel O</th> <th>Aantal</th> <th>NHO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Categorie 1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Categorie 2</td> <td>1</td> <td>1.195</td> </tr> <tr> <td>Reca</td> <td>3</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Subtotaal</td> <td>4</td> <td>1.195</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> • De netto handelsoppervlakte voor de categorieën 1 en 2 worden bevrozen per handelsgeheel. • Het aantal recazaken worden bevrozen per handelsgeheel. 	Geheel O	Aantal	NHO	Categorie 1	0	0	Categorie 2	1	1.195	Reca	3	0	Subtotaal	4	1.195	<p>Voor handelszaken waarover discussie kan ontstaan tot welke categorie ze behoren, wordt ervan uitgegaan dat de grootste categorie doorslaggevend is om een handelszaak in te delen in een bepaalde categorie. De stad wil zeker vermijden dat er mengvormen bestaan of dat een zaak twee maal voorkomt in een verschillende categorie. Onder grootste categorie wordt begrepen, deze die de meeste oppervlakte inneemt in het kleinhandelsbedrijf.</p> <p>De beleidsvisie voor de handelsactiviteiten is om de netto handelsoppervlakte voor de categorieën 1 en 2 alsook het aantal recazaken te bevrozen. Bestaande handelsactiviteiten voor de categorieën 1 en 2 worden behouden, bijkomende worden niet toegelaten. Met het verordenend opnemen van de concrete cijfers wordt een 0-opname vastgelegd.</p> <p>Naar monitoring toe: Per handelsgeheel worden enkel de netto handelsoppervlakte voor de categorieën 1 en 2 bevrozen en het zal dus aan de aanvrager zijn om aan te geven waar en binnen welke cluster hij "zijn" netto m²'s neemt. De aanvrager zal binnen de m²'s moeten blijven die per handelsgeheel vastligt. Er is ook, zij het beperkt, de mogelijkheid tot uitbreiding (wettelijke regelgeving).</p> <p>In tegenstelling tot de handelsgehelen in Art. 2 - Gebied met concentratie aan kleinhandelszones worden er hier geen hoofdonthuizingen aangeduid daar het hier niet mogelijk is (plaatsgebrek) om het aantal onthuizingen te beperken (rechtstreekse onthuizing vanaf Brugsesteenweg).</p> <p>In geval van tegenstrijdigheid primeren de oppervlaktes van de werkelijk afgeleverde SE-vergunningen die gerealiseerd worden door de aanvrager op de verordenend vastgelegde cijfers in de tabellen.</p> <p>M.a.w. kan er ter vervanging van een handelszaak enkel een handelsactiviteit uit categorie 1 of 2 komen indien de oppervlakte van de 0-meting niet wordt overschreden.</p>
Geheel O	Aantal	NHO														
Categorie 1	0	0														
Categorie 2	1	1.195														
Reca	3	0														
Subtotaal	4	1.195														

ARTIKEL 4 - KLEINHANDELSARME WOONZONE MET OPEN EN HALF OPEN BEBOUWING

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>2 Inrichting</p> <p>2.1 Terreinbezetting Maximum 80% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen onderhavige zone mag bebouwd worden, inclusief bijgebouwen.</p> <p>2.2 Parkeervoorzieningen en circulatie</p> <ul style="list-style-type: none">• Er dient aangetoond bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of er voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen voorzien zijn op eigen terrein voor de te vestigen diensten, toegelaten handelsactiviteiten, kantoren, ambachten en (meer)gezinswoningen.• Ondergronds parkeren is toegelaten.• De circulatie van gemotoriseerd vervoer en parkeervoorzieningen dienen, indien mogelijk, volledig op eigen terrein voorzien te worden. <p>2.3 Plaatsing van hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none">• Plaatsing tov de zijkavelgrenzen:<ul style="list-style-type: none">• Bij een half-open bebouwing:<ul style="list-style-type: none">◦ 0,00 m langsheen één zijkavelperceelsgrens.◦ Minimum 3,00 m langsheen één zijkavelgrens.• Bij open bebouwing: minimum 3,00m langsheen zijkavelgrenzen• Plaatsing tov de achterkavelgrens: minimum 3,00m mits respect voor de gabarietregel. <p>2.4 Bouwdiepte</p> <ul style="list-style-type: none">• De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers en verdieping bedraagt maximum 48,00m gemeten vanaf de rooilijn voorzover voldaan aan de bepalingen omtrent terreinbezetting en plaatsing van de hoofdgebouwen.	<p>De parkeernormen opgelegd in de geldende stedenbouwkundige verordening dienen te worden toegepast.</p> <p>Dit om bvb. te verhinderen dat parkeerplaatsen rechtstreeks ontsloten worden vanaf de openbare weg terwijl bij een andere inrichting deze zouden kunnen ontsloten worden via 1 op- en afrit naar de openbare weg.</p> <p>De Brugsesteenweg is een gewestweg, de hogere overheid legt een bouwrijpe strook op van minimum 8m langsheen een gewestweg.</p>

ARTIKEL 4 - KLEINHANDELSARME WOONZONE MET OPEN EN HALF OPEN BEBOUWING

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none">• Inplanting, gecombineerd met bouwdiepte op de verdiepingen en vormgeving van de volumes dienen dermate geconcipieerd zodat er geen noemenswaardige hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen ontstaat. <p>2.5 Bouwhoogte Binnen de onderhavige bestemmingszone is een maximum bouwhoogte van 15,00m toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bij hellende daken zijn maximaal drie volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.• Bij platte daken zijn maximaal vier volle bouwlagen toegelaten• Technische elementen, zoals verluchtungskokers, liftschachten, geplaatst op het dak, worden niet beschouwd als bouwlaag. <p>2.6 Dakvorm De dakvorm is vrij te bepalen, in geval van hellende daken mag de helling niet meer bedragen dan 45° ten aanzien van het horizontale vlak.</p> <p>2.7 Harmonieregel bij aansluiting op aanpalende gebouwen Indien wordt aangebouwd aan bestaande gebouwen op hetzelfde perceel of op aanpalende percelen, dan dient de aansluiting met deze bestaande bebouwing op een harmonieuze, esthetisch verantwoorde manier te gebeuren, volgens de regels van goed vakmanschap en met respect voor de eigenheid van de bestaande bebouwing.</p> <p>2.8 Bijgebouwen Bijgebouwen en constructies, niet inbegrepen in het hoofdvolume, zijn toegelaten mits voldaan wordt aan hoger bepaalde bezettingsgraad en volgende voorwaarden:</p>	

ARTIKEL 4 - KLEINHANDELSARME WOONZONE MET OPEN EN HALF OPEN BEBOUWING

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none">• De oppervlakte van de bijgebouwen wordt uitgedrukt in %. De grondoppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5% van de perceelsoppervlakte.• De bijgebouwen zijn bestemd voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, e.d. die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone.• De inplanting 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 inplanting. De inplanting mag geen abnormale hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.• De bijgebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2.5 m en een maximale nokhoogte van 3.5 m. <p>2.9 Afsluitingen Iedere esthetische verantwoorde en duurzame afsluiting, met een maximum hoogte van 2,00m is toegelaten met uitzondering van de afsluitingen thv de rooilijn en de aansluitende voorbouwstrook waar de hoogte dient beperkt te worden tot 1,00m.</p> <p>2.10 Niet-bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none">• De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone dienen ingericht te worden als tuin of groene zone.• Maximum 1/3 van de oppervlakte van de niet-bebouwde delen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, oprit, parkeervoorzieningen, terrassen, tuinpaden, zwembad, siervijvers en andere constructies die geen gebouw zijn.	

ARTIKEL 5 - KLEINHANDELSARME ZONE VOOR CENTRUMBEBOUWING

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>Binnen deze zone vormen wonen en handel samen met de daarbij horende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofd-functies voor zover ze de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden.</p> <p>Binnen deze zone zijn volgende activiteiten toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen • Bestaande handelsactiviteiten, bestaande recazaken, bestaande diensten en kantoren voor zover deze qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving. Onder 'bestaande handelsactiviteiten' worden zowel vergunde als vergund geachte activiteiten begrepen. • Bestaande handelsactiviteiten categorie 1 en 2 met een netto handelsoppervlakte van meer dan 100m² kunnen met maximum de helft van hun huidige netto vergunde handelsoppervlakte uitbreiden. Onder 'bestaande handelsactiviteiten' worden zowel vergunde als vergund geachte activiteiten begrepen. • Diensten en kantoren voor zover deze worden gecombineerd met een volwaardige woonfunctie en mits deze geen significante impact hebben op vlak van mobiliteit. • Bijkomende handelsactiviteiten categorie 1 en 2 mits in nevenbestemming bij een woonfunctie en mits deze een netto handelsoppervlakte hebben van minder dan 100m². • Bijkomende handelsactiviteiten categorie 3 en 4 mits deze geen significante impact hebben op vlak van mobiliteit. • Kleinschalige ambacht met ondergeschikte handelsactiviteit wanneer ze worden gecombineerd met een volwaardige woonfunctie. Voor zover deze functies qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving, verenigbaar zijn met de 	<p>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)</p> <p>'Bijkomende handelsactiviteiten': in dit artikel is er nog ruimte voor nieuwe handelszaken (bvb. villa's ten noorden van Gryspeerdtshof). Daarom worden er hier beperkingen opgelegd om te vermijden dat bijkomende handelsactiviteiten uit categorie 3 of 4 hinder met zich mee zouden brengen voor het wonen, mobiliteit,... . Volgens het vrijstellingsbesluit is een bijkomende handelsactiviteit met een maximum van 100m² toegelaten.</p> <p>Met 'ondergeschikte handelsactiviteit' wordt de nevenbestemming bedoeld zoals vermeld in de definities: de nevenbestemming is de bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. De nevenbestemming neemt maximum 40% van de totale brutovloeroppervlakte in tenzij dit anders vermeld wordt in de zonevoorschriften.</p>

ARTIKEL 5 - KLEINHANDELSARME ZONE VOOR CENTRUMBEBOUWING

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>omgeving en de rust ervan niet aantasten en deze geen significante impact hebben op vlak van mobiliteit.</p> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijkomende handelsactiviteiten uit de categorieën 1 en 2 in hoofdbestemming. • Bijkomende recazaken • Dancings, danscafés, discotheken en casino's • Ruimtebehoevende bedrijven • Hotels • Groothandel <p>1.1 Ontsluiting van de woonprojectzone (indicatief) Ter ontsluiting van de achterliggende woonprojectzone zijn ter hoogte van de op het verordenend bestemmingsplan aangeduide pijlen ontsluitingen naar de Brugsesteenweg en de Noordlaan mogelijk in de vorm van wegenis en daarbij horende vrije ruimtes.</p> <p>1.2 Bouwkundig erfgoed Het burgerhuis "Brugsesteenweg 249" dient maximaal te worden bewaard met respect voor de erfgoedwaarde.</p>	<p>Volgende categorieën worden als categorieën van handelsactiviteiten beschouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Categorie 1 "Verkoop van voeding" • Categorie 2 "Verkoop van goederen voor persoonsuitrusting": met goederen voor persoonsuitrusting wordt de in de kleinhandel aangeboden textiel, kleding, schoenen, lederwaren, reukwerk, cosmetica of sieraden begrepen. • Categorie 3 "Verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw" • Categorie 4 "Verkoop van andere producten" <p>Voor handelszaken waarover discussie kan ontstaan tot welke categorie ze behoren, wordt ervan uitgegaan dat de grootste categorie doorslaggevend is om een handelszaak in te delen in een bepaalde categorie. De stad wil zeker vermijden dat er mengvormen bestaan of dat een zaak twee maal voorkomt in een verschillende categorie. Onder grootste categorie wordt begrepen, deze die de meeste oppervlakte inneemt in het kleinhandelsbedrijf.</p> <p>Huidige Waterdam</p>

ARTIKEL 5 - KLEINHANDELSARME ZONE VOOR CENTRUMBEBOUWING

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>2 Inrichting</p> <p>2.1 Terreinbezetting Maximum 80% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen onderhavige zone mag bebouwd worden, inclusief bijgebouwen.</p> <p>2.2 Parkeervoorzieningen en circulatie</p> <ul style="list-style-type: none">• Er dient aangetoond bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of er voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen voorzien zijn op eigen terrein voor de te vestigen diensten, toegelaten handelsactiviteiten, kantoren, ambachten en (meer)gezinswoningen.• Ondergronds parkeren is toegelaten.• De circulatie van gemotoriseerd vervoer en parkeervoorzieningen dient, indien mogelijk, volledig op eigen terrein voorzien te worden <p>2.3 Samenvoegen / splitsen van percelen</p> <ul style="list-style-type: none">• Wonen:<ul style="list-style-type: none">• Bestaande woon- en/of handelspercelen kunnen opgedeeld of samengevoegd worden om woonfuncties te voorzien.• Handelsactiviteiten:<ul style="list-style-type: none">• Percelen kunnen niet samengevoegd worden om een handelsactiviteit uit te oefenen, ook niet in combinatie met een woonfunctie.• Percelen die na de inwerkingtreding van onderhavig RUP worden samengevoegd t.b.v. een woonfunctie kunnen vervolgens niet meer omgezet worden naar een perceel met (een) handelsactiviteit(en), ook niet in combinatie met een woonfunctie.	<p>De parkeernormen opgelegd in de geldende stedenbouwkundige verordening dienen te worden toegepast.</p> <p>Dit om bvb. te verhinderen dat parkeerplaatsen rechtstreeks ontsloten worden vanaf de openbare weg terwijl bij een andere inrichting deze zouden kunnen ontsloten worden via 1 op- en afrit naar de openbare weg.</p>

ARTIKEL 5 - KLEINHANDELSARME ZONE VOOR CENTRUMBEBOUWING

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>2.4 Plaatsing van hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none">• Plaatsing tov de rooilijn:<ul style="list-style-type: none">• Minimum 8,00m van de rooilijn van de Noordlaan.• Ifv de ontsluiting van de achterliggende woonprojectzone kan van de verplichte inplanting op de rooilijn worden afgeweken teneinde de verkeerveiligheid te garanderen.• Het voorzien van bouwvolumes boven de ontsluitingsweg naar de achterliggende woonprojectzone is toegelaten.• Tov de rooilijnen van de Prins Boudewijnstraat en de Koning Leopold III-laan dient een afstand van minimum 4,00m gerespecteerd te worden.• Plaatsing tov de zijkavelgrenzen:<ul style="list-style-type: none">• Bij een gesloten bebouwing: 0,00 m.• Bij een half-open bebouwing: minimum 3,00 m.• Plaatsing tov de achterkavelgrens: inplanting afhankelijk van de gabarietregel. <p>2.5 Bouwdiepte</p> <ul style="list-style-type: none">• De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij te bepalen voorzover voldaan aan de bepalingen omtrent terreinbezetting en plaatsing van de hoofdgebouwen.• De toegelaten bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot 15,00m.• Inplanting, gecombineerd met bouwdiepte op de verdiepingen en vormgeving van de volumes dienen dermate geconcipieerd zodat er geen noemenswaardige hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen ontstaat.	<p>De Brugsesteenweg is een gewestweg, de hogere overheid legt een bouwrijke strook op van minimum 8m langsheen een gewestweg.</p>


ARTIKEL 5 - KLEINHANDELSARME ZONE VOOR CENTRUMBEBOUWING

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>2.6 Bouwhoogte Binnen de onderhavige bestemmingszone is een maximum bouwhoogte van 15,00m toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bij hellende daken zijn maximaal drie volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.• Bij platte daken zijn maximaal vier volle bouwlagen toegelaten• Technische elementen, zoals verluchtungskokers, liftschachten, geplaatst op het dak, worden niet beschouwd als bouwlaag. <p>2.7 Dakvorm De dakvorm is vrij te bepalen, in geval van hellende daken mag de helling niet meer bedragen dan 45° ten aanzien van het horizontale vlak.</p> <p>2.8 Harmonieregel bij aansluiting op aanpalende gebouwen Indien wordt aangebouwd aan bestaande gebouwen op hetzelfde perceel of op aanpalende percelen, dan dient de aansluiting met deze bestaande bebouwing op een harmonieuze, esthetisch verantwoorde manier te gebeuren, volgens de regels van goed vakmanschap en met respect voor de eigenheid van de bestaande bebouwing.</p> <p>2.9 Bijgebouwen Bijgebouwen en constructies, niet inbegrepen in het hoofdvolume, zijn toegelaten mits voldaan wordt aan hoger bepaalde bezettingsgraad en volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• De oppervlakte van de bijgebouwen wordt uitgedrukt in %. De grondoppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5% van de perceelsoppervlakte.• De bijgebouwen zijn bestemd voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, e.d. die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone.	

ARTIKEL 5 - KLEINHANDELSARME ZONE VOOR CENTRUMBEBOUWING

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none">• De inplanting 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 inplanting. De inplanting mag geen abnormale hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.• De bijgebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2.5 m en een maximale nokhoogte van 3.5 m. <p>2.10 Afsluitingen Iedere esthetische verantwoorde en duurzame afsluiting, met een maximum hoogte van 2,00m is toegelaten met uitzondering van de afsluitingen thv de rooilijn en de aansluitende voorbouwstrook waar de hoogte dient beperkt te worden tot 1,00m.</p> <p>2.11 Niet-bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none">• De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone dienen ingericht te worden als tuin of groene zone.• Maximum 1/3 van de oppervlakte van de niet-bebouwde delen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, oprit, parkeervoorzieningen, terrassen, tuinpaden, zwembad, siervijvers en andere constructies die geen gebouw zijn.	<p>Bij afwijkingen tov de inplanting tov de rooilijn en langsheen de Prins Boudewijnstraat en de Koning Leopold III-laan</p>

ARTIKEL 6 - WOONZONE MET HALF-OPEN EN GESLOTEN BEBOUWING

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>De percelen van onderhavige zone zijn bestemd voor wonen. In deze zone is zowel half-open als gesloten bebouwing toegelaten in de vorm van grondgebonden woningen. Ook stapelwoningen zijn toegelaten.</p> <p>In nevenbestemming zijn vrije beroepen, diensten en kantoren toegelaten voor zover verenigbaar met de woonomgeving. Groothandel is niet toegelaten.</p>	<p>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)</p> <p>Stapelwoningen zijn twee woningen die in één volume zijn gebouwd en die allebei een toegang hebben op de gelijkvloers / openbaar domein.</p>  <p><i>figuur 1: Principe stapelwoning (Bron: Wispeltuyn te Brugge)</i></p> <p>De in nevenbestemming toegelaten bestemming naast de woonbestemming kunnen enkel gerealiseerd worden als deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy respecteren.</p>

ARTIKEL 6 - WOONZONE MET HALF-OPEN EN GESLOTEN BEBOUWING

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>2 Inrichting en beheer</p> <p>2.1 Algemeen Maximum 50% van de volledige perceelsoppervlakte gelegen binnen onderhavige zone, mag bebouwd worden, inclusief bijgebouwen.</p> <p>2.2 Inplanting</p> <ul style="list-style-type: none">• Binnen onderhavige zone is half-open en gesloten bebouwing toegelaten in de vorm van grondgebonden woningen. Ook stapelwoningen zijn toegealten.• Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor de inplanting tegenover de rooilijn.• Plaatsing tov de zijkavelgrens:<ul style="list-style-type: none">• 0,00m bij gesloten bebouwing• 0,00m langsheen één zijperceelsgrens van half-open bebouwing• Minimum 3,00m langsheen één zijperceelsgrens van half-open bebouwing.• Plaatsing tov de achterkavelgrens: vrij mits voldaan aan de voorwaarden wat betreft toegelaten bouwdiepte (zie punt 2.4 - Bouwdiepte) en met respect voor de gabarietregel.• De inplanting van gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt.• Ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan. <p>2.3 Bouwhoogte Maximum bouwhoogte bedraagt 9m. Dit betreft twee bouwlagen en een hellend dak of een teruggetrokken derde bouwlaag.</p>	

ARTIKEL 6 - WOONZONE MET HALF-OPEN EN GESLOTEN BEBOUWING

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>2.4 Bouwdiepte</p> <ul style="list-style-type: none">• Op het gelijkvloers: 20,00 meter• Op de verdieping: 15,00 meter <p>2.5 Dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none">• De dakvorm is vrij• Indien bij de hoofdgebouwen het dak is samengesteld uit hellende dakvlakken is de minimale hellingsgraad 25° en maximaal 45° ten aanzien van het horizontaal vlak.• Dakuitbouwen zijn beperkt tot 1/3 van de dakvlakbreedte of 1/2 indien minder dan 6,00m. <p>2.6 Garages en/of carports</p> <p>Het plaatsen van garages en/of carports wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:</p> <p>Garages: maximaal twee garages</p> <ul style="list-style-type: none">• Opgenomen in het hoofdgebouw• Aangebouwd aan het hoofdgebouw:<ul style="list-style-type: none">• Maximale oppervlakte van 21,00m² per garage• Ingeplant binnen de inplantingszone van het hoofdgebouw <p>Carports: maximaal één carport</p> <ul style="list-style-type: none">• In te planten tussen het hoofdgebouw en de zijperceelsgrens.• De inplanting 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 inplanting. De inplanting mag geen abnormale hinder veroorzaken ten aanzien van de bewoners van de aanpalende percelen.• De achteruitbouwlijn van de carport mag de achteruitbouwlijn van de woning niet overschrijden.	

ARTIKEL 6 - WOONZONE MET HALF-OPEN EN GESLOTEN BEBOUWING

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none">• Maximale oppervlakte bedraagt 21,00m² met een maximale hoogte van 3,00m.• De carport dient opgebouwd te worden uit een drie-zijdige open constructie en is slecht mogelijk langsheen één zijde van de woning. <p>2.7 Bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none">• Bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 40,00m².<ul style="list-style-type: none">• Zij dienen ingeplant te worden op minimum 1,00m van de zijka-velgrens. Mits akkoord met de eigenaars van het aanpalende kan dit op de zijkavelgrens.• De bijgebouwen hebben een maximale hoogte van 3,50m.• Gebouwen groter dan 40,00m² zijn enkel toegelaten ter realisatie van gegroepeerde garages en zover het maximale bezettingsper-centage niet overschreden wordt. <p>2.8 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none">• De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen on-derhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin.• Maximum 1/3 van de oppervlakte van deze perceeldelen mag ver-hard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen on-derhavige zone.	<p>De bijgebouwen zijn bestemd voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen,... die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone.</p> <p>Dit ten behoeve van een oprit, parkeervoorzieningen, terrassen, tuinpaden en andere constructies die geen gebouw zijn.</p>

ARTIKEL 7 - BUFFERZONE

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor buffer in de vorm van groenvoorziening en landschappelijke inkleiding. 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.</p> <p>2 Inrichting en beheer</p> <ul style="list-style-type: none">• De bufferzone heeft een breedte van 10m t.o.v. de bestaande woonpercelen langsheen de Rotsestraat / Dammestraat en 5m t.o.v. het nieuw te ontwikkelen woongebied in het achterliggende gebied.• De bufferzone dient beplant te worden met een beplanting van heesters, laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.• De buffer dient een landschappelijk aanleg te hebben zonder de algemene visuele geslotenheid te verliezen.• 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 een fiets- en voetgangersverbinding met/en/of een noodontsluiting voor hulpdiensten ifv de achterliggende activiteiten.	<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>De groenbuffer mag een landschappelijke aanleg hebben en dient niet over de volledige breedte even gesloten te voorkomen (bvb. niet ondoordringbare bladhoudend struikgewas achter een deel met losse heesters langsheen een natuurlijk aangelede waterpoel), doch zonder de visuele inkleiding van de handelszone naar de bestaande woningen toe in het gedrang te brengen. Beken, natuurlijke waterafvoer en waterbuffering kunnen deel uitmaken van de landschappelijke aanleg van de groenbuffer alsook een fiets- en voetgangersverbinding / nooduitgang tussen de Rotsestraat en de geplande achterliggende activiteiten. Als het als 'nooduitgang' zou worden ingericht kan dit bvb. door naast het fietspad grasdallen te voorzien zodat hulpdiensten deze doorsteek kunnen gebruiken.</p>

ARTIKEL 8 - ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

1 Bestemming

De zone voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. De openbare weg vervult verkeersfuncties voor diensten, aangelanden, bewoners en bezoekers.

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.

Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimelijke inpassing, kruisende infrastructures, leidingen, infrastructuur voor telecommunicatie, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Bestaande vergunde gebouwen kunnen blijven bestaan indien ze kunnen ingepast worden bij de herinrichting van de wegen.

2 Inrichting

- De aanleg van de wegen gebeurt in functie van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid, met aandacht voor het groene karakter van de omgeving.
- Bij niet-woonfunctie in de aanpalende bestemmingszone zijn geen haakse parkeerplaatsen toegestaan op de openbare wegenis.

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor lijninfrastructuur (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)

ARTIKEL 9 - ZONE VOOR FIETS- EN VOETGANGERSDOORSTEEK

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>Deze zone bestemd de instandhouding van de bestaande fiets- en voetgangersdoorsteek tussen de Brugsesteenweg en het Gryspeerdts Hof. Tevens is de ontsluiting van de aanpalende woning en de groenvoorziening en landschappelijke inkleiding toegelaten.</p> <p>2 Inrichting en beheer</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.• Binnen deze zone is het stapelen van goederen, materialen, afval, grondstoffen, afgewerkte producten, e.d. verboden.• Verhardingen moeten beantwoorden aan de richtlijnen van het vademecum voor fietsvoorzieningen.• Het is verplicht deskundige maatregelen te treffen om doorgaand gemotoriseerd verkeer geen doorgang te geven tussen de Brugsesteenweg en het Gryspeerdts Hof.	<p>Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor lijninfrastructuur (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>De aanpalende woningen moeten de mogelijkheid hebben om hun woning te bereiken vanaf deze doorsteek maar het moet fysiek onmogelijk gemaakt worden (bvb. door verkeerspaaltjes zoals nu reeds aanwezig) dat deze doorsteek gebruikt wordt doorgaand verkeer tussen de Brugsesteenweg en het Gryspeerdts Hof.</p>