

DEEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

INHOUD

0. Algemene bepalingen	3
0.1. Algemene Definities	3
0.1.0. Bouwdiepte	3
0.1.1. Bouwhoogte	3
0.1.2. Inplanting tov de rooilijn	3
0.1.3. Inplanting tov de zijkavelgrens	3
0.2. Algemene voorschriften	4
0.2.1. Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen en gemeenschapsvoorzieningen	4
0.2.2. Voorkomen	4
0.2.3. Beeldkwaliteit: toetsstenen	5
0.2.4. Watertoets	5
0.2.5. Mobiliteitstoets	6
0.2.6. Inrichtingsplan	7
1. Zone voor openbaar domein	8
1.1. Bestemming	8
1.2. Inrichting en beheer	8
2. Bufferzone	9
2.1. Bestemming	9
2.2. Inrichting en beheer	9
3. Zone voor KMO & dienstverlenende bedrijven	11
3.1. Bestemming	11
3.2. Inrichting en beheer	13
3.2.1. Beeldkwaliteit	13
3.2.2. Inrichting van het bedrijfskavel: de bebouwde oppervlakte	13
3.2.3. Inrichting van het bedrijfskavel: de niet-bebouwde oppervlakte	15
3.2.4. Erfafscheidingen	15
3.2.5. Reclame	15
4. Bouwrijke zone met landschappelijke inkleding	16
4.1. Bestemming	16
4.2. Inrichting en beheer	16
4.2.1. Inrichting	16
4.2.2. Beheer	17
5. Indicatieve aanduidingen in overdruk	18
5.1. Zonegrens	18
5.2. Indicatieve aanduiding voor ontsluiting	18
5.3. Indicatieve aanduiding voor verbod tot ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer	19
5.4. Indicatieve aanduiding voor parkeervoorziening	20
5.5. Indicatieve aanduiding voor trage verbinding	20
5.6. Indicatieve aanduiding voor ontsluiting specifiek bedrijf	21

O. Algemene bepalingen

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
Toelichting

O.1. Algemene Definities

O.1.0. Bouwdiepte

Deze afmetingen gelden voor het hoofdgebouw en worden gemeten tussen de uiterste voor- en achtergevel.

O.1.1. Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de dakrand. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Bij geaccidenteerd terrein is het maaiveldniveau in het midden van de gevel als referentie te nemen.

O.1.2. Inplanting tov de rooilijn

Bepaalt de minimum afstand tot de rooilijn, gelegen, tenzij anders vermeld, op de zonegrens tussen de bestemmingszone voor wegeninfrastructuur en de andere bestemmingszones.

O.1.3. Inplanting tov de zijkavelgrens

Bepaalt de minimum afstand tot de zijkavelgrens of zonegrens.

O.2. Algemene voorschriften

O.2.1. Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen en gemeenschapsvoorzieningen

Werken en constructies van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover zij verenigbaar zijn met de inrichtingsvoorschriften van de betreffende bestemmingszone.

O.2.2. Voorkomen

De architectuur in al zijn onderdelen dient te getuigen van kwaliteit, zowel in vormgeving als in materiaalgebruik. De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn, evenals constructief en esthetisch verantwoord. Er dient ten allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. De draagkracht van de omgeving mag niet overschreden worden.

Niet-limitatieve opsomming van werken en constructies van openbaar nut en milieutechnische ingrepen die hieronder kunnen verstaan worden:
o.a.. kleine nutsgebouwtjes, publieke voorzieningen (zowel bovengronds als ondergronds).

0.2.3. Beeldkwaliteit: toetsstenen

Bij elke wezenlijke aanvraag tot stedenbouwkundige-/omgevingsvergunning dient een beeldkwaliteitsnota toegevoegd waarbij minimaal onderstaande "toetsstenen" worden toegelicht die blijk geven van de vereiste beeldkwaliteit. Deze toetsstenen vormen voor de vergunningverlenende overheid verordenende beoordelingscriteria die zorgvuldig dienen afgewogen:

Met meer publiek/openbaar karakter:

- *volwaardige* functionele groenbuffer ten aanzien van de stedelijke begraafplaats
- inrichting van de gemeenschappelijke centrale parkeervoorziening
- functionele en verkeersveilige aanleg van de rijweg, inkledingsgroen en de vrijliggende wandel-/fietsstrook met aandacht voor de positie en leesbaarheid van de opritzones
- waterbuffers

Met meer privaat karakter:

- algemene architectuur, architecturale beoordeling van de bouwhoogte ("krachtige vormgeving" expliciteert niet direct volumes en hoogtes), duurzaam materiaalgebruik en verantwoord kleurgebruik, relatie tot de R32 en de Groenestraat
- landschappelijke inkleding in de bouwvrije strook tussen de bouwvolumes en de R32-Groenestraat
- uniforme groenscheiding ter hoogte van de rooilijn met de nieuwe interne ontsluitingsweg
- private kavelinrichting (aard en aandeel verhardingen, private groeninrichtingen, waterbuffers...)

0.2.4. Watertoets

Het stroomgebied van de Collievijverbeek die uitmondt in de Mandel, is watergevoelig. Het centrum van Roeselare kan door wateroverlast bedreigd worden.

Bij de aanleg van verhardingen worden in functie van de maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur waterdoorlatende materialen gebruikt, tenzij dit

Een beeldkwaliteitsnota is vereist bij elke aanvraag vergunningsaanvraag die een zekere impact kan hebben op het ruimtelijk voorkomen, vb. aanvragen met een volume-uitbreiding. Het is niet de bedoeling een nota toe te voegen bij kleinschalige vergunningsaanvragen (gevelaanpassing, publiciteit, beperkte uitbreiding gebouw of verharding).

Het *volwaardig* karakter van een groenbuffer veronderstelt een relatief dicht/dens groenscherm met betekenisvolle hoogte die instaat voor een visuele afscherming van de stedelijke begraafplaats. Een combinatie van laag en hoogstammige beplanting is hiervoor aangewezen.

Voor onderhavig afwateringsgebieden geldt een vertraagde afvoer van maximum 5 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 820 m³ per hectare verharde oppervlakte wordt opgelegd. Bij elke projectontwikkeling, die een gewijzigde terreintoestand (daken, verhardingen,

milieutechnisch niet verantwoord is. Verhardingen wateren bij voorkeur af naar de onverharde zones op eigen terrein.

Gezamenlijk gebruik van waterbuffering is toegelaten.

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.

Bij de aanleg van verhardingen dient rekening gehouden te worden met de conformiteit met de pesticidentoets.

Bij het bouwen, inrichten en het beheer moet een zo hoog mogelijk niveau van duurzaamheid worden nagestreefd, zowel m.b.t. de ruimte inname, de energiehuishouding, de waterhuishouding, de afvalstromen als m.b.t. het materiaalgebruik.

0.2.5. Mobiliteitstoets

Het doel van de mobiliteitstoets is een eerste, globaal beeld te verkrijgen van de omvang van het project en de te verwachten mobiliteitsconsequenties.

Inhoudelijk dient de mobiliteitstoets minstens te omvatten:

- administratieve gegevens
- projectkenmerken
- bereikbaarheidsprofiel op mesoniveau
- bereikbaarheidsprofiel op microniveau
- mobiliteitsprofiel
- confrontatie bereikbaarheidsprofiel en mobiliteitsprofiel
- milderende maatregelen

De vergunningverlenende instantie kan altijd bijkomende voorwaarden of lagere grenswaarden opleggen indien ze van mening is dat omwille van het specifieke karakter (bv. nieuwe activiteit in een zeer congestiegevoelig gebied of de aansluiting op een drukke verkeersweg) toch een mobiliteitstoets gewenst is. De mobiliteitstoets kan ook de eerste stap zijn i.f.v. de opmaak van een uitgebreidere studie, aangezien uit de eerste toets kan blijken dat er toch aanzienlijke effecten worden verwacht, waarvoor bijkomend onderzoek of zelfs een MOBBER noodzakelijk is.

ophogingen,...) van minstens 200 m² veroorzaakt, dient met dit principe rekening gehouden te worden.

Eveneens wordt de aandacht gevestigd op het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (inwerkingtreding vanaf 1 januari 2014).

Rekening houdend met de lange periodes van droogte worden op verschillende plaatsen aftappunten voorzien voor landbouwers, stadsdiensten,... In de aangelegde bufferbekkens kan water tijdelijk opgeslagen worden en gebruikt worden in bepaalde (nood)situatie of voor wie het nodig heeft. De ontwerper wordt gevraagd om de mogelijkheid van aftappunten op te nemen in de toelichtende kolom, zodat deze ook bij het inrichtingsplan onder de aandacht komen.

0.2.6. Inrichtingsplan


Bij het indienen van een eerste aanvraag voor omgevingsvergunning ter realisatie van dit RUP dient een inrichtingsstudie opgemaakt te worden met uitspraak van specifieke inplanting van de artikelen 5.2.; 5.3.; 5.4.; 5.5. en 5.6. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

1. Zone voor openbaar domein

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND Toelichting

1.1. Bestemming

 art. 1: zone voor openbaar domein

Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur, openbare groenvoorzieningen en aanhorigheden.

1.2. Inrichting en beheer

In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.

De openbare wegenis en daarbij horende vrije ruimten hebben als doel de Groenstraat te verbreden tot een breedte van min. 8,50m uit de as van de Groenstraat.

Categorie van gebiedsaanduiding: "lijninfrastructuur"

-wegen grenzend aan plangebied:

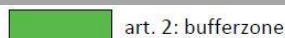
- secundaire weg type I (R32)
- lokaal type III (Groenstraat)

De suggestie is om de zijkanten van de weg aan te leggen met een bloemenweide. Dit in functie van het verhogen van de biodiversiteit.

2. Bufferzone

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

2.1. Bestemming



Deze zone is bestemd voor groeninrichting en alle bijhorende constructies (die geen gebouwen zijn) en aanlegwerken ten behoeven van bufferende functie.

Enkel verhardingen in functie van het realiseren van de "indicatieve aanduiding voor trage verbinding (cfr. art. 5.5)" is toegelaten.

2.2. Inrichting en beheer

In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten ter realisatie van de bufferzone gecombineerd met de aanleg én handhaving van een dens en ondoorzichtig groenscherm bestaande uit een combinatie van streekeigen laag- en hoogstammig groen.

Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de bufferzone, die bijdraagt aan de beeldkwaliteit van zowel de te bufferen zone voor KMO en dienstverlening alsook de aanliggende zone van de stedelijke begraafplaats.

De aanleg van de bufferzone dient steeds samen met de realisatie van de interne ontsluitingsweg te gebeuren, hetzij vooraf, hetzij gelijktijdig, hetzij aansluitend. De omgevingsvergunningsaanvraag ter realisatie van deze ontsluitingsweg dient een beplantingsplan van deze bufferzone te omvatten. Dit beplantingsplan dient minimaal het volgende te omvatten:

- de beschrijving van de plantensoorten
- gebruik van inheemse plantensoorten
- gebruik van hoogstammen

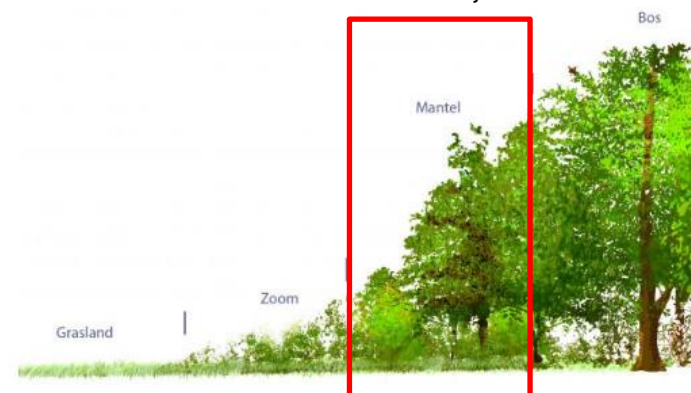
TOELICHTEND Toelichting

Categorie van gebiedsaanduiding: "bedrijvigheid"
(de groenaanleg staat in functie van de bedrijvigheid)

Vb. van bijhorende constructies: keerelement, talud, berm... Niet: voetpaden, parkeerstroken...
De bufferende functie heeft betrekking op zowel visuele als akoestische aspecten.

Boven- en ondergrondse werken kunnen betrekking hebben op bv. keerelementen bij bijhorende fundering, aanleg van bermen/taluds, waterpartij/wadi...

De buffer kan bijvoorbeeld volgens het mantel-zoom-principe worden aangelegd (mantel: = het deel van een bosrand waar het struweel staat).




- gebruik van groenblijvende soorten
- de maximale hoogte van de buffer in volgroeid stadium.

Teneinde de garantie te bieden dat de bufferzone effectief wordt aangelegd met de aanleg van de wegenis, dient de inrichting van de bufferzone integraal deel uit te maken van het wegenisdossier.

3. Zone voor KMO & dienstverlenende bedrijven

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

3.1. Bestemming

 art. 3: zone voor KMO en dienstverlenende bedrijven

-Het gebied is bestemd voor kleine en middelgrote ondernemingen. De volgende activiteiten zijn toegelaten:

- ambacht en kleinbedrijf
- onderzoek- en ontwikkelingsactiviteiten
- groothandel
- dienstverlenende bedrijven
- agrarische productie in de bebouwing en/of op het dak is toegelaten
- per bedrijf is maximum één bedrijfs-/conciërgewoning toegelaten, mits deze in het bedrijfsgebouw is geïntegreerd en een maximum vloeroppervlakte heeft van 200m².

TOELICHTEND Toelichting

Categorie van gebiedsaanduiding: "bedrijvigheid"

Met de activiteiten "ambacht en kleinbedrijf" wordt bedoeld een laagdynamische vorm van produceren en verwerken van goederen op beperktere schaal alsook het stockeren ervan. De aard en omvang van de activiteiten dient dermate afgestemd te zijn op de nabije woonomgeving en stedelijke begraafplaats dat deze geen enkele hinder of negatieve impact (akoestisch & visueel) genereert. Inzake akoestiek dient rekening gehouden te worden met de huidige Vlare-normen.

Met de activiteit 'dienstverlenend bedrijf' worden bedrijven bedoeld die een dienst aan andere bedrijven aanbieden én aan de consument/particulieren. Het betreft hier een laag dynamische vorm van dienstverlening en met een beperkte schaal (dit zowel op vlak van mobiliteit, bezoekersintensiteit, personeelsbezetting, ...). De aard en omvang van de activiteiten dient dermate afgestemd/verenigbaar te zijn met de nabije woonomgeving en stedelijke begraafplaats. De aard van de activiteiten mag geen abnormale hinder en/of risico's met zich mee brengen.

Dienstverlenende activiteiten die het lokale karakter overstijgen, vallen hier niet onder (vb. regionaal uitzendkantoor). Dit zijn dan autonome kantoren.

Met betrekking tot "agrarische productie": 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.

-Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van de toegelaten activiteiten binnen deze zone, zijn toegelaten:

-Volgende activiteiten zijn niet-toegelaten:

- autowerkplaatsen met mogelijkheid tot verkoop gekoppeld aan een showroomaspect
- autonome kleinhandel
- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, niet inherent aan het functioneren van de toegelaten activiteiten binnen deze zone.
- horeca, zaalsporten en vrijetijdsbesteding.
- autonome kantoren
- wonen met uitzondering van bedrijfswoning.
- verwerking en bewerking van mest en slib, biomassa
- verwerken en bewerking van grondstoffen, met inbegrip van delfstoffen
- grootschalige transportactiviteiten
- schrootbedrijven
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage, compostering en verbranding
- Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en

De bedoeling is om een multifunctionele zone voor KMO- en dienstverlenende bedrijven te realiseren. Er wordt ingezet op multifunctioneel ruimtegebruik. Naast het voorzien van de nodige ruimte voor dergelijke bedrijven wordt er ook ruimte mogelijk gemaakt voor activiteiten die voor dit bedrijfsterrein ondersteunend zijn.

Dergelijke functies worden als gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen gezien, inherent aan het functioneren van de toegelaten activiteiten binnen deze zone:

- kantoren, toonzalen/verkoopsruimtes met een oppervlakte van maximaal 500m², ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit, zijn toegelaten voor zover deze geen autonome activiteiten uitmaken.
- Werknemersgerichte voorzieningen als: eetzaal, horeca, bedrijfsrestaurants, ontspanningsmogelijkheden (bv. fitness), kinderopvang, vrijetijdsbestedingen, fietsherstelwerkplaats, ...
- afvalverwerking die inherent is verbonden aan de hoofdactiviteit
- dienstverlening in functie van/als ondersteuning van het bedrijf/de bedrijfsactiviteiten binnen desbetreffende zone
- ...

Autonome/solitaire voorzieningen die geen onlosmakelijke koppeling hebben met een toelaatbare hoofdbestemming (vb. onafhankelijk fitnesscenter) worden niet toegelaten.

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.

<p>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> <p>-Ter ontsluiting en inrichting van de zone is het aanleggen van o.a. een nieuwe openbare wegenis, parkeervoorziening en trage verbindingen toegelaten volgens de respectievelijke overdrukaanduidingen cfr. art. 5.</p>	
<h3>3.2. Inrichting en beheer</h3>	
<p>3.2.1. Beeldkwaliteit</p> <p>Er dient integraal voldaan te worden aan de algemene bepalingen, in het bijzonder van art. 0.2.4. met betrekking tot de beoordelingscriteria voor de beeldkwaliteit, volgens de toetsstenen met enerzijds meer publiek/openbaar karakter en anderzijds met meer privaat karakter.</p> <p>3.2.2. Inrichting van het bedrijfskavel: de bebouwde oppervlakte</p> <p><u>Terreinbezetting - bebouwingsverplichting</u></p> <p>Minimum 50% van het bedrijfsperceel dient bezet te worden. Voor de verhardingen dient maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen.</p> <p>Minimum 25% van het bedrijfsperceel dient ingenomen te worden door een gebouw, luifels en/of uitkragingen. Voor percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen vervalt de verplichting om een gebouw te voorzien.</p> <p>Ingeval van het noodzakelijk gebruik van monoliete, niet-waterdoorlatende materialen, dient voorzien te worden in een aanliggende groenzone die de mogelijkheid biedt tot waterinfiltratie.</p>	<p>Onder de bezette oppervlakte wordt begrepen: de totale grondoppervlakte bestaande uit alle (bedrijfs-)gebouwen, verhardingen (vb. dienstweg, parking) en constructies die geen gebouw (vb. stapelplaats) zijn.</p>

Inplanting van gebouwen en verhardingen

Gebouwen dienen ingeplant te worden:

- op minimum 8.00m uit de rooilijn van de nieuwe interne wegenis
- op minimum 5.00m uit rooilijn van de Groenestraat.
- op minimum 8.00m uit de rooilijn met gewestweg R32]
- om minimum 5.00m van de overige kavelgrenzen of 0.00m bij koppeling.

Behoudens bovenstaande afstandsregels is de inplanting vrij, voor zover voldaan aan de eisen uit andere wetgeving (vb. wegbeheerder).

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

Bouwhoogte van gebouwen

- Een maximale bouwhoogte van 12 meter is toegelaten. In functie van de bedrijfsvoering is een afwijking mogelijk van maximum 30% van de totale footprint van het gebouw

In- en uitritten, parkeervoorzieningen en circulatie

- hiervoor wordt integraal verwezen naar de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

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).

De bijkomende mogelijkheid van hoogte als afwijking wordt mogelijk gemaakt:

- om de architecturale uitstraling en zichtlocatie van het bedrijfsgebouw en het kmo-terrein te verhogen;
- om zuinig ruimtegebruik binnen dit kmo-terrein mogelijk te maken. In de bedrijfsvoering kan dan bijvoorbeeld bovenop de maximale bouwhoogte van 12 meter een ruimte worden voorzien die minder met de bedrijfsvoering te maken heeft zoals bijvoorbeeld de administratie. Door bijvoorbeeld de administratie te schrappen kan de bedrijfsruimte dan specifieker voor de bedrijfsvoering worden ingezet.

De uitwerking van de bijkomende afwijkingsmogelijkheid van bouwhoogte dient onder de vorm van een kwalitatief accent te gebeuren. Het mag dus niet de bedoeling zijn dat deze bijkomende hoogte zich manifesteert als een extra bouwlaag bovenop de maximale toegelaten 12 meter. Het is dus niet de bedoeling dat deze bijkomende hoogte over de gehele lengte of breedte van het gebouw wordt ingeplant.

Mede in het kader van een zuinig ruimtegebruik dringt een gestapelde configuratie van functies zich op

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

3.2.3. Inrichting van het bedrijfskavel: de niet-bebouwde oppervlakte

Groenzones

- alle constructies zijn verboden met uitzondering van: installaties behorende bij nutsleidingen, verhardingen, afsluitingen en technische installaties ivf veiligheid en milieunormen.
- tegen de rooilijn aan moet een levende haag eventueel in combinatie met bomen worden voorzien worden. De haaghoogte is 1.20m. Het bedrijf staat in voor de aanleg, onderhoud en het in stand houden van de haag
- 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.
- De plantenkeuze dient te gebeuren in functie van de beeldcontinuïteit.

3.2.4. Erfafscheidingen

Geen specifieke bepalingen opgenomen.

3.2.5. Reclame

Geen specifieke bepalingen opgenomen.

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

Hiervoor wordt integraal verwezen naar de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Hiervoor wordt integraal verwezen naar de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

4. Bouwrijke zone met landschappelijke inkleding

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

4.1. Bestemming



art. 4: bouwrijke zone met landschappelijke inkleding

De zone is bouwrij.
Enkel werken en handelingen in functie van een landschappelijke inkleding zijn toegelaten.

4.2. Inrichting en beheer

4.2.1. Inrichting

TOELICHTEND Toelichting

Categorie van gebiedsaanduiding: "bedrijvigheid"
(De groenaanleg staat in functie van de bedrijvigheid)

Een landschappelijke inkleding heeft betrekking op de terreinaanleg en de aanplantingen die instaan voor een hoogwaardige inbedding van de bedrijfsgebouwen ten aanzien van de R32. De terreinaanleg kan gepaard gaan met beperkte terreinnivellerings in functie van o.a. heuveltjes, wadi als waterbuffer/infiltratiezones.

De zone vormt een specifieke landschappelijk-architecturale groenzone die in hoofdzaak een hoogwaardige beeldkwaliteit ten aanzien van de R32 en Groenestraat nastreeft.

- binnen onderhavige en aanliggende zones dient ten aanzien van de R32 en de Groenestraat een groene inkledingszone voorzien te worden met een minimale breedte van 5.00m ten aanzien van de Groenestraat en minimaal 8.00m ten aanzien van de R32.
- Deze zone mag worden beplant met zowel lage als hoge beplanting, in functie van de beoogde zichtbaarheid ten aanzien van de aanliggende weginfrastructuur.
- binnen deze zone is het stapelen van goederen, materialen, afval, grondstoffen, afgewerkte producten, e.d. verboden.
- binnen deze zone enkel de strikt noodzakelijke verhardingen en rij-/opstelstroken (o.a. hulpdiensten, brandweer) toelaatbaar.

4.2.2. Beheer


De inrichting van de zone dient ten allen tijden gehandhaafd en onderhouden te worden als een goeie huisvader.

5. Indicatieve aanduidingen in overdruk

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND Toelichting

5.1. Zonegrens

 art. 5.1: zonegrens

De overdrukaanduiding geeft de grens aan tussen de verschillende bestemmingzones/-deelzones. Deze is niet verschuifbaar en grafisch bepaald, desgevallend qua breedte gespecificeerd op het grafisch plan.

5.2. Indicatieve aanduiding voor ontsluiting

 art. 5.2: indicatieve aanduiding voor ontsluiting

Deze aanduiding geeft op indicatieve wijze een nieuw aan te leggen openbaar intern wegenistracé aan dat dienst moet doen als primaire ontsluiting van de zone voor KMO en dienstverlening (art. 3) voor gemotoriseerd verkeer. Deze ontsluiting dient aan te takken op de zone voor openbaar domein als verbreding van de Groenestraat. Alle bedrijfspcelen binnen deze zone mogen enkel via deze interne ontsluitingsweg ontsloten worden. Ontsluitingen rechtstreeks op de bestaande openbare wegenis ('R32 en Groenestraat) is niet toegelaten.

De nieuw aan te leggen ontsluitingsweg heeft een minimale breedte van 12.00m en omvat minimaal: een ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer, een vrijliggende fietsverbinding in beide richtingen en ruimte voor de uitrustingswerken.

Voor de aanduiding in overdruk is een maximale as-verschuiving van 15 meter aan weerszijden toegelaten, voor zover gelegen binnen de betreffende zone voor KMO en dienstverlening.

De weg zelf moet wel geen 12 meter zijn, het gaat eerder om beschikbare ruimte van 12m i.f.v. rijweg zelf, verbinding voor fietsers (heen en terug) met inbegrip van een veiligheidsstrook tussen rijweg en fietsverbinding, ruimte voor nutsleidingen, rioleringen en andere vereiste voorzieningen, ...


De aanleg van de ontsluitingsweg dient steeds samen met de realisatie van de bufferzone te gebeuren, hetzij vooraf, hetzij gelijktijdig, hetzij aansluitend.

De aanleg van de ontsluitingsweg dient steeds samen met de realisatie van de parkeervoorziening (cfr. art. 5.4) en de trage verbinding (cfr. art. 5.5.) te gebeuren.

De ontsluitingsweg wordt ook rechtstreeks verbonden met de parkeervoorziening (art. 5.4.) en de trage verbinding (art. 5.6.).

Zie ook algemene bepaling **0.2.6. Inrichtingsplan**

5.3. Indicatieve aanduiding voor verbod tot ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

 art. 5.3: indicatieve aanduiding voor verbod tot ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

Deze aanduiding geeft aan dat de nieuwe interne openbare ontsluitingsweg (cfr. art. 5.2) geen gemotoriseerde doorsteek mag maken buiten het plangebied aan zuidelijke zijde, alwaar deze aansluiting maakt op een aanliggende bedrijvenzone.

Het vastleggen van deze indicatieve overdruk ter verbod ontsluiting wordt samen bepaald/wordt samen afgestemd met de specifieke inplanting van de ontsluitingsweg (art. 5.2.) en trage verbinding (art. 5.5.).

Zie ook algemene bepaling **0.2.6. Inrichtingsplan**

5.4. Indicatieve aanduiding voor parkeervoorziening



art. 5.4: indicatieve aanduiding voor parkeervoorziening

Deze aanduiding beoogt het realiseren van een parkeervoorziening centraal binnen het plangebied. Deze is dermate gepositioneerd dat trage verbinding met de westelijk gelegen stedelijke begraafplaats mogelijk is. De parkeervoorziening dient een ingegroende inrichting te hebben in functie van een landschappelijke inkleding en goeie beeldkwaliteit.

Deze parkeervoorziening heeft een dubbel doel, namelijk het voorzien in de parkeerbehoefte voor de activiteiten binnen de zone voor KMO en dienstverlening, maar ook als "overloopparking" bij tijdelijke parkeerdruk van de stedelijke begraafplaats.

De aanleg van de parkeervoorziening dient steeds samen met de realisatie van de ontsluitingsweg (cfr. art. 5.2) en de trage verbinding (cfr. art. 5.5.) te gebeuren. De parkeervoorziening wordt ook rechtstreeks verbonden met de ontsluitingsweg (art. 5.2.).

Inzake vlotte bereikbaarheid dient de parking zich centraal in de zone voor kmo- en dienstverlenende bedrijven te bevinden. Daarom dient deze parking zich halverwege van het aangelegde tracé van de hoofdontsluitingsweg (zie 5.2.) te bevinden.

Zie ook algemene bepaling **O.2.6. Inrichtingsplan**

5.5. Indicatieve aanduiding voor trage verbinding



art. 5.5: indicatieve aanduiding voor trage verbinding

De gemotoriseerde ontsluiting binnen de zone voor KMO en dienstverlening is ten zuiden van het plangebied doodlopend. Enkel voor voetgangers en fietsers is een

Parkeerdruk als gevolg van o.a. ceremoniële diensten, begrafenissen, allerheiligenperiode.

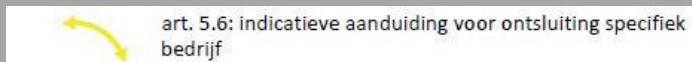
trage verbinding volgens de indicatieve aanduiding mogelijk. Deze is verplicht aan te leggen.

De aanleg van de trage verbinding dient samen te gebeuren met de realisatie van de ontsluitingsweg (art. 5.2.) en de parking (art. 5.4.). Deze trage verbinding dient ook rechtstreeks en op een vlotte/logische manier aan te sluiten op deze ontsluitingsweg.

Deze trage verbinding dient dus mee te schuiven met het vastgelegde tracé van de interne ontsluitingsweg (5.2.).

Zie ook algemene bepaling **0.2.6. Inrichtingsplan**

5.6. Indicatieve aanduiding voor ontsluiting specifiek bedrijf



Ten zuiden het plangebied, aanpalend, is een bestaand bedrijf gevestigd. Dit kent op heden een gebrekkige ontsluiting.

Via de indicatieve aanduiding voor ontsluiting in overdruk, wordt deze gebrekkige ontsluiting weggewerkt. Dit bedrijf dient haar nieuwe ontsluiting te nemen over de zone voor KMO en dienstverlening naar het aanliggende bedrijfsgebied ten westen ontsloten via de zuidelijk gelegen Iepersestraat. Een aantakking op de nieuwe interne ontsluitingsweg van de zone voor KMO en dienstverlening is niet toegelaten.