

11 Stedenbouwkundige voorschriften

Op basis van de analyse van de bestaande toestand, de motivering van de bijkomende ruimtebehoefte en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het plangebied worden de essentiële elementen geselecteerd voor opname in het verordenend gedeelte van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit verordenend gedeelte bestaat uit een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften.

De stedenbouwkundige voorschriften worden in een tabel weergegeven. De eerste kolom omvat de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. De tweede kolom geeft waar nodig toelichting bij de eerste kolom en is niet verordenend.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
Artikel 0. Algemene bepalingen	
0.1. Algemene inrichtingsstudie	
<p>Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient het bedrijf een algemene inrichtingsstudie te voegen.</p> <p>De algemene inrichtingsstudie dient zowel de huidige als de gewenste indeling van de bedrijfssite weer te geven.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie geeft aan op welke wijze het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.</p> <p>Volgende zaken dienen onderdeel uit te maken van de inrichtingsstudie:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Inplanting van de bedrijfsgebouwen;▪ Landschappelijke inpassing van het bedrijf;▪ Materiaalgebruik;▪ Parkeerplaatsen, verkeerscirculatie en -afwikkeling;▪ Waterbeheersing en maatregelen naar duurzaam watergebruik;▪ Voorzien van een blusvijver.	<p>De algemene stedenbouwkundige inrichtingsstudie geeft op een duidelijke wijze de beoogde indeling van de volledige bedrijfssite gelegen binnen onderhavig provinciaal RUP grafisch en vergezeld van een toelichting weer.</p> <p>In het bijzonder bevat de inrichtingsstudie maatregelen naar waterbeheersing, de visuele integratie van het bedrijf in het landschap en de impact van de beoogde werken op de omgeving.</p> <p>Uit de inrichtingsstudie moet tevens blijken dat de gebouwen (eventueel met verschillende hoogte) één harmonisch geheel vormen.</p> <p>Gedetailleerde aanplantingsplannen van de niet-bebouwde en verharde zones, in het bijzonder voor de zone voor buffer maken tevens deel uit van het bedrijfsplan. Dit heeft als doel op een afdoende wijze te kunnen aantonen dat een integratie van het bedrijf in het landschap wordt nagestreefd.</p>

0.2. Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen

Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

0.3. Werken en constructies in functie van waterbeheersing

Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van de bedrijvensite niet verminderd worden.

De maatregelen die genomen worden in functie van waterbeheersing moeten gezien worden in relatie met de betrokken bestemmingzone. De schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan mogen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

De afvoer van het hemelwater op de daken van de gebouwen en verharde oppervlakken, moeten worden opgevangen in voldoende gedimensioneerde reservoirs en bufferbekkens. Herbruik van hemelwater is verplicht.

Tenzij anders bepaald door de milieuwetgeving dient alle regenwater van verharding opgevangen te worden in reservoirs voor herbruik.

Vervuild regenwater dient gebufferd en afgevoerd te worden naar de riolering of gezuiverd op eigen terrein alvorens lozing of herbruik.

0.4. Bepaling omtrent hoogte

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximaal 0,40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.

Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bo-

Bij werken van algemeen nut dient de regelgeving terzake gerespecteerd te worden.

Werken en constructies in functie van openbaar nut zijn bijvoorbeeld het onderhoud en inspectie van waterlopen, verdeelcabines voor distributie, bushaltes (bij wegenis), enz.

Milieutechnische ingrepen zijn bijvoorbeeld het omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan rioleringen, pompinstallaties, enz.

Bijvoorbeeld in de bufferzone dient stoc-king van water volgens een natuurlijke manier te gebeuren en niet louter door middel van een betonconstructie.

venkant kroonlijst. Bij vaststelling van de hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt een maximale hoogte van 3 meter toebedacht.

Artikel 1. Zone voor specifieke regionale bedrijvigheid



1.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor een groot-schalige kleinhandelszaak en schrijnwerkerij. Dit in functie van de bestaande activiteit.

Ter ondersteuning van de kleinhandelszaak is een kleinschalige horecazaak als nevenbestemming toegelaten.

Voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering zijn enkel toegelaten in zoverre deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van het grootschalig bedrijf.

In de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid is er één bedrijfswoning toegelaten * met een maximale oppervlakte van 250m².

1.2. Inrichting en beheer

1.2.1. Inplanting

De inplanting dient te gebeuren binnen de grenzen van de bestemmingszone.

1.2.2. Bezettingsgraad

Maximum 45% van de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid mag worden bebouwd.

1.2.3. Netto verkooppoppervlakte

De maximale netto verkooppoppervlakte binnen de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid bedraagt 11 000 m². Er kan slechts in beperkte mate netto verkooppoppervlakte op de verdiepingen worden voorzien, met een maximum van 300 m².

De bestaande activiteiten bestaan uit de verkoop van o.a. elektrische gereedschappen, informatica en huishoudtoestellen, het produceren en verkopen van badkamers, keukens en bureelinrichting, de installatie van sanitair, centrale verwarming, elektriciteit,... en de uitbating van een cafétaria.

Onder noodzakelijke voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering wordt ondermeer verstaan kantoren, tentoonstellingsruimten, personeelsruimten, milieutechnische installaties, toeritten, bedieningswegen, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen,...

Het betreft een bestaande bedrijfswoning langs de Makeveldstraat.

De bezettingsgraad is de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte binnen de bestemmingszone en de oppervlakte van de bestemmingszone.

De netto verkooppoppervlakte is de oppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor de consument, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten. Deze oppervlakte omvat met name de kassazones, de zones die zich achter de kassa's bevinden en de inkomruimte indien deze ook worden aangewend om waren uit te stallen of te

De maximale netto verkoopsoppervlakte kan slechts beperkt worden uitgebreid als gevolg van sectorale wetgeving.

1.2.4. Maximale bouwhoogte

De maximale bouwhoogte binnen de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid bedraagt 5 meter. Voor maximaal 50% van de bebouwde oppervlakte is een maximale bouwhoogte van 7 meter toegelaten.

Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor de in functie van de bedrijfsvoering noodzakelijke verluchtungskanalen, antennes, enz. voor zover deze beperkt zijn, zo centraal mogelijk in het plangebied worden ingeplant en zo weinig mogelijk hinder voor de naburige percelen veroorzaken.

De bestaande bedrijfswoning * kan herbouwd worden met een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen, met inbegrip van het dak.

1.2.5. Zorgvuldig ruimtegebruik en beeldkwaliteit

Bij het beoordelen van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning zal bijzondere aandacht worden besteed aan de manier waarop wordt omgegaan met

verkopen

De netto verkoopsoppervlakte binnen het plangebied kan niet meer toenemen. Daarom werd de bestaande netto verkoopsoppervlakte als maximum genomen. De bestaande netto verkoopsoppervlakte van 11000m² bestaat uit volgende onderdelen:

- Hoofdwinkelruimte (met aftrek van burelen, technische ruimten en magazijn: 10016m²;
- De toonzaal waar de keukens van eigen productie uitgesteld worden (langs de Lauwstraat): 703m²;
- Op de bovenverdieping van deze toonzaal is nog 280m² netto verkoopsoppervlakte aanwezig.

Als gevolg van sectorale wetgeving (bijvoorbeeld brandveiligheid) kan een beperkte uitbreiding van de verkoopsoppervlakte worden toestaan.

Om een evenwicht te zoeken tussen de schaalgrootte van het bedrijf en een efficiënt ruimtegebruik, wordt de mogelijkheid geboden om een bepaald percentage van de gebouwen iets hoger te bouwen waardoor extra stockageruimte kan worden gecreëerd (eventueel 2 bouwlagen).

Hinder voor naburige percelen heeft te maken met schaduw, geluid, geur, licht, enz.

Er wordt gestreefd naar een kwalitatieve beeldvorming en architectuur van de bedrijfsgebouwen. Het integreren van technische installaties in de bedrijfsge-

duurzaam en zuinig ruimtegebruik, het materiaalgebruik en de vormgeving van de bedrijfsgebouwen en de integratie in het landschap.

Daarbij moet de aanvrager aantonen op welke manier de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan volgende principes:

- Bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes, voorzieningen, infrastructuur, constructies, e.d. zodat een zo compact mogelijke inplanting wordt verkregen;
- De inplanting en de vormgeving van de bouwvolumes dragen bij tot de ruimtelijke (rand)-afwerking van de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid en vormen een visueel kwalitatieve overgang naar het omliggende woonweefsel en de open ruimtes;
- De bouwvolumes contrasteren positief met de omgeving door gepast materiaal- en kleurgebruik, ritmering van de gevels, e.d., en geven een meerwaarde aan de uitstraling van het gehele plangebied;
- Voor zover de aard van de activiteiten dit toelaat maximaal gebruik maken van kwalitatieve en duurzame oplossingen en ecologisch verantwoorde technieken wat betreft het stapelen (in open lucht), de opslag en het verwerken van bedrijfsafval, het gebruik van waterdoorlatende verhardingen, waterzuivering, energieverbruik, e.d.

1.2.6. Parking

Binnen de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid moeten voldoende parkeergelegenheden worden voorzien voor personeel en cliënteel. Er kan één afzonderlijke parking voor personeel voorzien worden, gescheiden van de parking voor cliënteel.


De parking dient een kwalitatief en groen karakter te hebben. Restructies moeten beperkt worden en dienen een groene aanleg te krijgen.


bouwen kan hiertoe bijdragen. In sommige gevallen is het echter omwille van bouwtechnische redenen, veiligheidsredenen of bepaalde sectorale wetgeving niet mogelijk de installaties binnen de bedrijfsgebouwen te integreren. In dit geval mogen zij buiten de bedrijfsgebouwen gerealiseerd worden.

De vergunningverlenende overheid zal zich bij het beoordelen en evalueren van de kwaliteit van het ontwerp baseren op de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de hiernaast opgesomde principes.

Voor de aanleg van het parkeerterrein dient een maximum aan waterdoorlatende materialen gebruikt te worden.

1.2.7. Ontsluitingen en verkeerscirculatie

Voor de ontsluiting van de parking naar de Edewallestraat mag er slechts één in- en uitrit aanwezig zijn, al dan niet ruimtelijk gescheiden van elkaar. Deze ontsluiting is indicatief aangeduid  op het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn nog 2 overige ontsluitingen toegelaten naar de Edewallestraat. Deze zijn indicatief aangeduid  op het bestemmingsplan.

Het goederenverkeer en het verkeer van personenwagens dient maximaal ruimtelijk gescheiden te worden. Voor het ontsluiten van het vrachtwagenverkeer vanuit de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid is de aanleg van een ontsluitingsweg naar de Makeveldstraat mogelijk.

Om het afhaalmagazijn en de schrijnwerkerij langs de Edewallestraat bereikbaar te houden, kan een extra ontsluiting naar het openbaar domein noodzakelijk blijken.

Artikel 2. Overdruk voor schermgroen



2.1. Bestemming

De overdruk is bestemd voor de aanleg van een groenscherm en dient maximaal gevrijwaard te worden van bebouwing. De zone heeft een bufferende werking.

Verharding en stapelen zijn niet toegelaten.

2.2. Inrichting

De gemiddelde breedte van de overdruk voor schermgroen bedraagt 5 meter. De minimale breedte bedraagt 2 meter.

De overdruk dient te bestaan uit een doorlopende combinatie van streekeigen traag- en snelgroeiende hoogstammen en struiken. Een kwalitatieve inrichting staat voorop.

Deze buffer dient gerealiseerd het eerste plantseizoen na de aflevering van de eerste stedenbouwkundige vergunning.

Bestaande, reeds vergunde gebouwen en constructies gelegen binnen de overdruk voor schermgroen kunnen be-

De overdruk voor schermgroen dient om:

- Het plangebied visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen;
- De architecturale en esthetische kwaliteit van de bedrijfssite te ondersteunen;
- Een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving.

houden blijven, onder die voorwaarde dat de verplichte buffer van minstens 2 meter kan gerealiseerd worden.

Artikel 3. Zone voor parkeervoorzieningen en groenaanleg



3.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor de aanleg van parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.

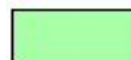
3.2. Inrichting

Binnen de zone voor parkeervoorzieningen en groenaanleg kunnen maximaal 25 parkeerplaatsen aangelegd worden ten behoeve van het personeel van de schrijnwerkerij.

De restructies dienen kwalitatief ingericht te worden met groenaanleg. Deze groenaanleg mag de zichtbaarheid op de Edewallestraat vanuit de Makeveldstraat niet hypothekeren.

Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, een reclamepaneel, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes zijn toegelaten voor zover ze de beeldkwaliteit van de zone niet in het gedrang brengen.

Artikel 4. Achteruitbouwstrook



4.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor groenaanleg.

Alle constructies zijn verboden met uitzondering van afsluitingen, brievenbus-elementen, publiciteitsborden en bewegwijzering ten behoeve van het bedrijf.

Onder groenaanleg wordt verstaan: gazon, bodembedekkers en/of laagstamig groen.

4.2. Inrichting

De breedte van de achteruitbouwzone bedraagt 5 meter.

Binnen de achteruitbouwzone dient een strook van minstens 1,5 meter breed beplant te worden met struiken, bloemen en/of gazon en zodanig gehandhaafd. Er dient over gewaakt te worden dat de groenaanleg de zichtbaarheid vanuit de verkeersontsluitingen van het terrein niet in het gedrang brengt.

De strook met groenaanleg kan enkel onderbroken worden voor het verlenen van ontsluiting naar het openbaar domein. Het aantal onderbrekingen wordt beperkt tot maximaal 4. Deze onderbrekingen dienen correct gedimensioneerd te worden.

Verharding is enkel toegelaten in functie van het verlenen van ontsluiting naar het openbaar domein, parking of ten behoeve van de interne circulatie van voertuigen. Deze verharding dient tot een minimum te worden beperkt.

Door een groenaanleg ter hoogte van de achteruitbouwzone, kan er een visuele scheiding gecreëerd worden tussen de Edewallestraat en het parkeerterrein.

Artikel 5. Zone voor openbare wegen




5.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor openbare wegen en de daarbij horende vrije ruimten.

5.2. Inrichting

Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen voetgangers en overige verkeer niet hinderen.

De Makeveldstraat vormt een voorrangsweg ten opzichte van de nieuwe ontsluitingsweg vanuit de kleinhandelszaak.

De oorspronkelijke Makeveldstraat, aangeduid als deelzone , dient een doodlopende straat te worden. Deze straat wordt afgesloten ter hoogte van de Edewallestraat. Dit deel van de Makeveldstraat zal fungeren als lokale toegangsweg voor de bewoners van de woningen ter hoogte van deze zone.

**6.1. Bestemming**

Deze zone is bestemd als lokale ontsluitingsweg voor het goederenverkeer komende van en gaande naar de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid.

De Lauwstraat wordt opgeheven als openbare weg en zal enkel nog een functie vervullen ten behoeve van het goederenverkeer komende van en gaande naar de site van de grootschalige kleinhandelszaak.

6.2. Inrichting

Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting en straatmeubilair mogen het plaatselijk verkeer niet hinderen.

De lokale ontsluitingsweg kan enkel gebruikt worden door lokaal goederenverkeer. Door middel van signalisatie dient klantenverkeer geweerd te worden, teneinde een maximale scheiding tussen klantenverkeer en goederenverkeer te bekomen.

