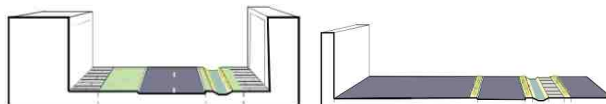

Bedrijvenzone Oostendelaan

RUP nr. 25
Middelkerke

- Stedenbouwkundige voorschriften-



Sweco Belgium nv



i.o.v. gemeente Middelkerke

oktober 2016

Verantwoording

Titel	Bedrijvenzone Oostendelaan
Subtitel	RUP nr. 25 - Middelkerke
Projectnummer	
Referentienummer	2168-0001
Datum	oktober 2016
Auteur(s)	Sil Goossens// Piet De Rycke
E-mail adres	sil.goossens@swecobelgium.be

Gecontroleerd door	Sil Goossens
--------------------	--------------

Paraaf gecontroleerd	✓
----------------------	---

Goedgekeurd door	Griet Van Waes
------------------	----------------

Paraaf goedgekeurd	✓
--------------------	---

Contact



Sweco Belgium nv
Elfjulistraat 43
B-9000 Gent
gent@swecobelgium.be
www.swecobelgium.be

Inhoud

<i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	1
<i>Algemene bepalingen</i>	3
<i>Specifieke bepalingen</i>	10

Gemeente Middelkerke
Voorontwerp // Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering

van . . . / . . . / 2016

op bevel,

De Secretaris
P. Ryckewaert

De Voorzitter
M. Landuyt

Zegel van de gemeente

Verantwoordelijke Ruimtelijk Planner

Sil Goossens

Stedenbouwkundige voorschriften

Algemene bepalingen

Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
0.1	Algemene voorschriften	
0.1.1	<p><u>Onderhouds-, renovatie- en instandhoudingswerken</u></p> <p>Binnen de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen, steeds onderhouds-, renovatie- en instandhoudingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaand volume.</p> <p>Bestaande vergunde of vergund geachte verhardingen en constructies andere dan bebouwing die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen blijven bestaan</p> <p><u>Verbouwen/uitbreiden</u></p> <p>Er dient, steeds verbouwd te worden en uitgebreid te worden volgens de inrichtingsvoorschriften van dit RUP.</p> <p><u>Herbouw/nieuwbouw</u></p> <p>Voor bestaande vergunde of vergund geachte functies die aan de bestemmingvoorschriften voldoen geldt volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij herbouw of nieuwbouw van een hoofdzakelijk vergund, niet verkrot gebouw of een deel van een dergelijk gebouw, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. <p>Voor bestaande vergunde of vergund geachte functies die niet aan de bestemmingvoorschriften voldoen geldt volgende:</p> <p>Herbouw blijft steeds mogelijk i.f.v. voortzetting van de bestaande functie zowel bij vrijwillige afbraak als bij overmacht.</p>	<p><i>Vergund geachte constructies: voor bedrijven betekent dit dat de voor een normale bedrijfsvoering kennelijk noodzakelijke constructies vergund of geacht vergund zijn. Voor andere constructies (o.a. woningen) betekent het dat ten minste 90% van het bruto-bouwwolume van het hoofdgebouw vergund of geacht vergund is.</i></p> <p><i>Betreffende de overgangsbepaling wordt ook verwezen naar art. 5.6.7 van de Vlaamse Codex: de overheden die krachtens de milieuvergunningregelgeving moeten beslissen over milieuvergunningaanvragen, kunnen bij het verlenen van de milieuvergunningen voor de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die bij het van kracht worden van dit RUP niet voldoen aan de voorschriften, afwijken van de bepalingen van dit RUP, op voorwaarde dat de goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.</i></p>
0.1.2	<p><u>Bestaande functie/bestemming</u></p> <p>De bestaande vergunde of vergund geachte functies die niet aan de bestemmingvoorschriften voldoen, kunnen behouden blijven tot het moment dat de functie vrijwillig en definitief worden stopgezet.</p> <p><u>Nieuwe functies</u></p> <p>Nieuwe functies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>	<p>Onder functies wordt begrepen: kleinhandel, bedrijvigheid, ... m.a.w. daar waar momenteel de functie kleinhandel in het gebied aanwezig is kan dit zowieso blijven bestaan tot er een functiewijziging gebeurt naar een andere hoofdfunctie (lokale bedrijvigheid,...).</p> <p>Vb. de winkel 'Decotuin' in het uiterste zuidwesten van het plangebied kan van eigenaar en van uitbater veranderen, er kan een nieuwe kleinhandelszaak komen, tot zolang er geen functiewijziging wordt aangevraagd tot vb. lokale bedrijvigheid.</p>

Stedenbouwkundige voorschriften

Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
0.1.3	<p><u>Inplantingen van openbaar nut:</u></p> <p>Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming. De inplanting mag de bestemming van de betreffende zone niet verhinderen.</p> <p>Het herstellen, heraanleggen en verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen is toegestaan, als ook het aanleggen van nieuwe leidingen.</p>	<p><i>Met dit voorschrift willen we ervoor zorgen dat alle noodzakelijke werken van openbaar nut steeds mogelijk zijn, ongeacht de specifieke inrichtingsvoorschriften.</i></p> <p><i>Zo kunnen bijvoorbeeld ook steeds ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden.</i></p>
0.1.4	<p><u>Bouwhoogte:</u></p> <p>De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximaal 0,4m 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 bovenkant van de kroonlijst.</p>	<p><i>Bij schoorstenen en verluchtingsschouwen kan gemotiveerd een afwijking gevraagd worden van de bepalingen betreffende de maximale bouwhoogte. Er zal dan advies gevraagd worden aan desbetreffende instantie in functie van de aanvliegroutes voor de luchthaven van Oostende.</i></p> <p><i>Momenteel betreft het de instantie Belgocontrol.</i></p>
0.1.5	<p><u>Waterhuishouding en integraal waterbeheer:</u></p> <p>In alle bestemmingzones zijn werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig zijn voor het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer.</p> <p>Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.</p> <ul style="list-style-type: none">· Verharde oppervlakten moeten maximaal afwateren naar voldoende brede infiltreerbare randzone (min. 25% van de betrokken verharde oppervlakte).· Indien niet mogelijk moet de verharding in waterdoorlatende materialen worden aangelegd op een waterdoorlatende fun-dering.· Indien geen van deze inrichtingen mogelijk is, dient de verharde oppervlakte aangesloten te worden op een infiltratievoorziening. <p>Daar waar vanuit milieukundig oogpunt door de aard van de activiteiten kans op vervuiling van de ondergrond/grondwater is, moet verplicht gebruik gemaakt worden van niet-waterdoorlatende materialen. Het water moet dan opgevangen worden en afgeleid naar het openbare gescheiden rioleringsstelsel of naar een daartoe voorziene opvang of zuiveringspunt.</p> <p>Het afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater en afgevoerd naar de openbare riolering. Grachten en waterlopen worden ingericht en beheerd met het oog op zowel de vlotte afvoer van het regenwater als een goede ecologische kwaliteit.</p>	<p><i>Alle werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de waterbeheersing en voor het voorkomen van wateroverlast, zoals het (her)aanleggen, verplaatsen en onderhouden van open grachten of infrastructuur in functie van retentie van regenwater van het regionaal bedrijventerrein (een bufferbekken) en voor het in stand houden van het bergingsvolume.</i></p> <p><i>In functie van de gevoeligheid voor wateroverlast van de betrokken percelen wordt een te bufferen volume vooropgesteld van 330m³/ha verharde oppervlakte bij een ledigingsdebiet van 10l/s/ha en een terugkeerperiode van 10 jaar voor overloop bij constante doorvoer.</i></p>

Stedenbouwkundige voorschriften

Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
0.1.6	<p><u>Daktuinen of –terrassen:</u></p> <p>Daktuinen en/of dakterrassen zijn toegelaten, indien ze zich situeren binnen de toegelaten bouwzone.</p>	<p><i>Zij moeten steeds voldoen aan de regelgeving inzake lichten en zichten.</i></p>
0.1.7	<p><u>Reliëfwijzigingen:</u></p> <p>Reliëfwijzigingen zijn toegelaten als deze beperkt worden tot wat nodig is voor het realiseren van de bestemming en/of het functioneren van de bedrijfsactiviteiten.</p>	
0.1.8	<p><u>Bemalingen</u></p> <p>Bemaling moet steeds beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. Bij grote werken is retourbemaling verplicht om de wijziging aan de watertafel zo veel mogelijk te beperken.</p>	<p><i>Door de nabijheid van de zee is het gehele grondgebied van Middelkerke omschreven als (zeer) grondwaterstromingsgevoelig. Het plangebied is niet in infiltratiegevoelig gebied gelegen, maar is wel zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1). Bij zeer gevoelige gebieden met betrekking tot de grondwaterstroming kunnen beperkte al dan niet plaatselijke wijzigingen van het grondwaterpatroon zich voordoen indien ondergrondse constructies of tijdelijke bemaling worden uitgevoerd.</i></p>
0.1.9	<p><u>Ondergrondse constructies:</u></p> <p>Binnen het plangebied zijn geen 'grote zelfstandige' ondergrondse verdiepingen en ondergrondse parkeergarages toegestaan.</p> <p>Beperkte ondergrondse constructies die noodzakelijk zijn voor de bedrijvigheid en niet hinderlijk zijn voor het grondwaterpatroon, kunnen worden toegestaan.</p> <p>Ondergrondse constructies kunnen nooit worden toegestaan binnen de bouwvrije strook langs gewestwegen.</p>	<p><i>Door de nabijheid van de zee is het gehele grondgebied van Middelkerke omschreven als (zeer) grondwaterstromingsgevoelig. Het plangebied is niet in infiltratiegevoelig gebied gelegen, maar is wel zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1). Bij zeer gevoelige gebieden met betrekking tot de grondwaterstroming kunnen beperkte al dan niet plaatselijke wijzigingen van het grondwaterpatroon zich voordoen indien ondergrondse constructies of tijdelijke bemaling worden uitgevoerd.</i></p> <p><i>Onder beperkte ondergrondse constructies, noodzakelijk voor de bedrijvigheid worden o.a. verstaan: controleput, ondergrondse reservoirs bij carwash,...)</i></p>
0.1.10	<p><u>Groenaanleg:</u></p> <p>Opgelegde groenbuffering, lijnbuffers, groenzones dienen uiterlijk het eerste plantseizoen na afleveren van de stedenbouwkundige vergunning aangelegd te worden.</p>	<p><i>De gemeente kan omtrent het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning nadere regels bepalen.</i></p>
0.1.11	<p><u>Afsluitingen:</u></p> <p>Het voorzien van afsluitingen tussen de percelen dient zoveel als mogelijk vermeden te worden, indien toch aanwezig, dienen zij te bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none">· Een draadafsluiting met een maximale hoogte van 2m, eventueel begroeid met een klimplant of hoog gras.· Tussen de rooilijn en de voorbouwlijn mag deze afsluiting een maximale hoogte van 1,2m hebben.· De draadafsluiting dient een neutrale sobere kleur te hebben.	<p><i>i.f.v. de leesbaarheid en zichtbaarheid bij in- en uitrijden.</i></p>

Art.

Verordenende voorschriften

- Ter hoogte van de Oostendelaan kan deze tevens vorm krijgen als haag met streekeigen duinbeplanting met minimale hoogte van 0,7m

0.1.12

Inrichtingsstudie en mobiliteitsstudie

Bij stedenbouwkundige aanvragen voor een project met een belangrijke ruimtelijke impact en/of voor nieuwe bebouwing moet een inrichtingsstudie en mobiliteitsstudie toegevoegd worden.

Stedenbouwkundige aanvragen omtrent een beperkte verbouwing/ uitbreiding met een oppervlakte van minder dan 200m² zijn hiervan vrijgesteld.

De inrichtingsstudie omvat een ontwerp van inrichting voor de volledige betreffende deelzone.

Bij een inrichtingsstudie moet minstens aandacht besteed zijn aan volgende kwalitatieve beoordelingscriteria:

- een zuinig en optimaal gebruik van de bebouwbare oppervlakte
- duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik
- minimale hinder t.a.v. omgeving op vlak van mobiliteit, reclame, bebouwing en t.o.v. luchthaven
- kwalitatieve aanleg gebieden met (semi-)publiek gebruik
- de inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de deelzone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de deelzone
- elke nieuwe aanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De mobiliteitsnota geeft minstens een toelichting bij de te verwachten verkeersbewegingen (aard, aantal, tijdstip) en geeft aan of er voldoende parkeerplaatsen en voldoende comfortabele fietstallingen zijn voorzien.

Toelichtende voorschriften



neutrale sobere kleur: grijs zwart of donkergroen.

De aard en de omvang van het voorgenomen project bepaalt of een inrichtingsstudie al dan niet relevant is.

Volgende projecten hebben o.a. een belangrijke ruimtelijke impact:

- Een project waarbij een verdubbeling van de bruto-vloeroppervlakte wordt nagestreefd.
- Een project waarbij de bouwhoogte verdubbeld wordt.
- Een project waarbij als nieuwe invulling verkeersgenererende functies worden ingevuld, zoals kantoren, supermarkt, ...

Aan de hand van de inrichtingsstudie moet de aanvrager aantonen dat een goede beeldkwaliteit en een kwalitatief project wordt gerealiseerd, rekening houdend met de bestaande situatie en waarbij voldoende mogelijkheden blijven om een kwalitatief project te realiseren op aanpalende delen.

Deze inrichtingsstudie kan om dit te staven informatie bevatten over:

- *inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing*
- *duurzame aspecten*
- *ontsluiting, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers, voetgangers)*
- *situering en types van groene ruimten*
- *situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen*
- *de wateropvang en -buffering*
- *de relatie met de omliggende percelen*
- *verhouding tot normering luchthaven*
- *(eventueel) gefaseerde realisatie*
- ...

Ontsluiting van nieuwe projecten gebeurt steeds in overleg met de wegbeheerder van aanpalende wegen.

De vorm en inhoud van de mobiliteitsnota hangt af van de aard en omvang van het voorgenomen project.

Stedenbouwkundige voorschriften

Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
0.1.13	<p><u>Seveso</u></p> <p>Zowel hoog- als laagdrempelige Seveso bedrijven worden uitgesloten.</p>	<p><i>Om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen worden toelichtend indicatief enkele kencijfers meegegeven voor vergunningaanvrager en voor vergunningverlener:</i></p> <p><i>Voor supermarkt food moeten minimaal 4,5 tot 6,5 parkeerplaatsen per 100m² brutovloeroppervlakte aanwezig zijn.</i></p> <p><i>Voor grootschalige detailhandel moeten minimaal 2 parkeerplaatsen per 100m² brutovloeroppervlakte aanwezig zijn.</i></p> <p><i>Voor lokale bedrijven moet gerekend worden met minimaal 1,2 parkeerplaatsen per 100m² brutovloeroppervlakte.</i></p> <p><i>De vestiging van Seveso bedrijven kan overwogen worden op het toekomstige regionaal bedrijventerrein.</i></p>
Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
0.2	Verklarende begrippen	<p><i>Onder ambachtelijk bedrijf worden ook kleine ambachten als o.a. loodgieter, schilder, fietsenmaker,... beschouwd, gezien hier ook handwerk primeert en gezien deze activiteit niet hinderlijk is aan de omgeving.</i></p>
0.2.1	<p><u>Ambachtelijk bedrijf:</u></p> <p>Bedrijf waar handwerk primeert, dat niet hinderlijk is voor de omgeving en onderworpen is aan de wetgeving ter zake.</p>	
0.2.2	<p><u>Atelier/werkplaats/Reparatiebedrijf:</u></p> <p>Constructie- en herstelwerkplaats of ruimte t.b.v. herstel, onderhoud en eventueel bijkomend verhandeling van goederen.</p>	
0.2.3	<p><u>Dienstverlening:</u></p> <p>Bedrijvigheid waarbij diensten worden geleverd die eerder in de zakelijke sfeer kunnen gezien worden.</p>	
0.2.4	<p><u>Distributiebedrijf:</u></p> <p>Opslag en overslag van goederen, al dan niet met eigen verdeelmogelijkheden.</p>	
0.2.5	<p><u>Kantoor als nevenbestemming:</u></p> <p>Gebouw of gedeelte van een gebouw dat gebruikt wordt gebruikt voor dienstverlenende of administratieve activiteiten.</p>	

Stedenbouwkundige voorschriften

- 0.2.6 Autonome kantoren:
Kantoren: gebouwen die volledig worden ingevuld met dienstverlenende of administratieve activiteit. "hoofdarbeid" wordt uitgevoerd. Het betreft ondermeer ruimten van banken, verzekeringsgroep.
- Bijvoorbeeld (hoofd)zetel van een bank, verzekeringsgroep,...*
- 0.2.7 Kantoorachtigen:
kantoorachtigen, dat zijn bedrijven in gebouwen met de uiterlijke vorm van een kantoor maar met een functie en/of hoofdactiviteit die niet gericht is op hoofdzakelijk administratieve en personeelsintensieve dienstverlening.
Voor kantoorachtigen geldt wel dat minimum 2/3 van de vloeroppervlakte voor bedrijvigheid wordt voorzien en maximum 1/3 van de vloeroppervlakte voor de kantoorfunctie.
- Definitie overgenomen uit de typevoorschriften van het gewest*
Voorbeelden van kantoorachtigen zijn offsetbedrijven, labo's, onderzoekscentra, gebouw waarin telecom en computerondersteuning gegeven wordt, ...
De activiteit labo/offset geldt hierbij als bedrijvigheid
- 0.2.8 Groothandel:
Een (commerciële) onderneming die in hoofdzaak voor eigen rekening en risico goederen verhandelt die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd en die in hoofdzaak aan bedrijfsmatige (niet-comsumptieve) afnemers (andere ondernemingen) worden afgeleverd."
- 0.2.9 Kleinhandel/detailhandel:
Met kleinhandel/detailhandel wordt een individuele distributie-eenheid bedoeld waarvan de activiteit bestaat uit het verkopen van producten (incl. diensten) aan eindgebruikers, in eigen naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn.
- Om niet in concurrentie te gaan met de andere handelskernen in de gemeente, wordt in dit RUP enkel kleinhandel in hoofdbestemming met een bruto vloeroppervlakte van min. 1000m² toegestaan. Bestaande handelszaken met een bruto-oppervlakte kleiner dan 1000m² kunnen behouden blijven.*
- 0.2.10 Kleinschalig - grootschalig
De grens tussen kleinschalig en grootschalig wordt vastgelegd op 1000m².
- overeenkomstig omzendbrief RO 2011/01- Afwegingskader voor grootschalige detailhandel van 9 december 2011: In de brutovloeroppervlakte wordt het geheel van stedenbouwkundig vergunde delen van het gebouw of gebouwencomplex (al dan niet in meerdere bouwlagen) en de fysiek aansluitende en/of bouwtechnisch aansluitende constructies bedoeld. De publiek toegankelijke delen die verhard zijn en die als parking gebruikt worden behoren niet tot deze bruto-vloeroppervlakte.*
- 0.2.11 Lokale bedrijven
lokale bedrijven zijn bedrijven (waaronder KMO's) met een lokaal ruimtelijke impact. De definitie is dan vanuit louter de impact van een bedrijf bekeken en niet vanuit zijn verzorgende rol.
- De definitie is dus vanuit louter de impact van een bedrijf bekeken en niet vanuit zijn verzorgende rol. Een bedrijf dat voldoet aan de definitie van een lokaal bedrijf kan dus ook heel de wereld als afzetmarkt hebben.*

Stedenbouwkundige voorschriften

0.2.12

Opslagruimte:

Deel van een bedrijfsgebouw waar goederen tijdelijk worden opgeslagen.

0.2.13

Opslagbedrijf:

Bedrijf met als voornaamste activiteit het (tijdelijk) opslagen van niet ter plaatse vervaardigde goederen.

0.2.14

Toonzaal:

Beperkte ruimte voor tentoonstelling van producten, goederen.

0.2.15

Verwerking/productie:

Geheel van mechanische, fysische of chemische verrichtingen die tot doel hebben de kenmerken van de grondstof of basisproduct te wijzigen.

0.2.16

Hoofdbestemming:

De hoofdbestemming moet minimaal 70% van de totale bruto vloeroppervlakte bedragen, tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften.

o.a. in functie van een toonzaal en/of een bedrijfswoning wordt dit cijfer genuanceerd.

Nevenbestemming:

Alle nevenbestemmingen samen kunnen maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte bedragen tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften.

o.a. in functie van een kleinhandel/toonzaal en/of een bedrijfswoning wordt dit cijfer genuanceerd.

0.2.17

Bedrijfsverzamelgebouw:

gebouw waarin twee of meer complementaire bedrijven zich koppelen in één bebouwing of waarin binnen eenzelfde bebouwing in kleinere units is opgesplitst om in te vullen door (startende) bedrijven.

(startende) bedrijven zoals o.a. een loodgieter, schilder,...

Specifieke bepalingen

Art. 1 Zone voor lokale bedrijven en groothandel

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
1.1	Bestemmingsvoorschriften	
1.1.1	<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · Lokale (ambachtelijke) bedrijven, gericht op verwerking en productie-, herstel-, opslag-, distributie-, en/of onderzoeksactiviteiten · Groothandel 	<p><i>In de definities wordt bepaald welke activiteiten hieronder worden gezien.</i></p> <p><i>'gericht op verwerking en productie-, herstel-, opslag-, distributie-, en/of onderzoeksactiviteiten' laat volgende activiteiten toe:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · Bouwbedrijf · Garagebedrijf (verkoop, onderhoud, herstelling van voertuig) · Opslagbedrijf · Distributiebedrijf · Agrarisch toeleverend en verwerkend bedrijf · Atelier / werkplaats / reparatiebedrijf · Verwerkings-/productiebedrijf · Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten <p><i>Kleinhandel is niet toegelaten in hoofdbestemming, dit wil zeggen dat indien bovenstaande ruimten zijn ingericht i.f.v. verkoop, deze oppervlakte niet kan gezien worden als hoofdbestemming, maar als kleinhandelsruimte wordt gezien.</i></p>
1.1.2	<p><u>Nevenbestemming:</u></p> <p>Per bedrijf/zaak kunnen onderstaande nevenbestemmingen toegelaten worden. Samen mogen zij maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte bedragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Bedrijfsondersteunende en collectieve functies · Kleinschalige openbare nutsvoorzieningen · Kantoren · Dienstverlening · Kleinhandel/toonzaal onlosmakelijk gekoppeld aan één van bovenstaande hoofdbestemmingen kan per bedrijf maximaal 500m² innemen en mag geen grote mobiliteit aantrekken (bovenop deze van een normaal lokaal bedrijf). <p>Er kan ook één bedrijf- of conciërgewoning per bedrijf met hoofdfunctie lokale (ambachtelijke) bedrijvigheid of groothandel geïncorporeerd in bedrijfsgebouw met een maximaal volume van 1000m³.</p>	<p><i>Het gaat om de oppervlakte ingericht i.f.v. deze nevenbestemming t.o.v. de totale vloeroppervlakte.</i></p> <p><i>Tenzij deze 500m² samen met de andere nevenbestemmingen de 30% - regel overschrijdt.</i></p> <p><i>Het gaat hier om een zichtlocatie langs Oostendelaan.</i></p> <p><i>Onder bedrijfsondersteunende en collectieve functie worden o.a. bedoeld: collectief restaurant, administratie, sociale lokalen, technische ruimte, waterbeheersing ...deel uit makend van het bedrijf.</i></p>

Stedenbouwkundige voorschriften

Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
1.1.3	<u>Niet toegelaten</u> <ul style="list-style-type: none">· autonome kleinhandel· autonome kantoren	
1.2	Inrichtingsvoorschriften	
1.2.1	<u>Plaatsing van de gebouwen:</u> <ul style="list-style-type: none">· Plaatsing t.o.v. achterkavelgrens: minimaal 5m of 0m i.f.v. gekoppelde bebouwing· Plaatsing t.o.v. zijkavelgrens: minimaal 4m of 0m i.f.v. gekoppelde bebouwing· Plaatsing t.o.v. de rooilijn: Zoals aangeduid via de voorbouwlijn op het grafisch plan Indien geen voorbouwlijn aangeduid op min. 5m	<p><i>Bestaande bebouwing valt onder de algemene voorschriften ivm. bestaande bebouwing en kan hier dus van afwijken.</i></p> <p><i>Hier kan dan bijvoorbeeld een ambachtelijk bedrijf zich koppelen met een groothandel, waarbij ook een gedeelte kleinhandel bestaat. Doordat deze functies zich onder één dak bevinden, kunnen we stellen dat ze binnen het totale plangebied als één bedrijf profileren.</i></p> <p><i>Door dit te toe te laten, is er een zeer gevarieerd aanbod waarbij bovendien efficiënt ruimtegebruik wordt nagestreefd.</i></p>
1.2.2	<u>Bouwhoogte:</u> <ul style="list-style-type: none">· Kroonlijsthoogte: max. 8m.· Nokhoogte: max. 10m.	
1.2.3	<u>Dakvorm</u> <ul style="list-style-type: none">· Vrij, voor zover de dakhelling kleiner is dan 45°.	
1.2.4	<u>Niet verharde delen:</u> <ul style="list-style-type: none">· Minimaal 10% van de totale oppervlakte van elke groep percelen gekoppeld aan één bedrijf binnen deze zone dient onverhard te blijven in functie van waterbeheer en beleving.· De niet verharde delen worden ingericht als groenzones.· Bij de aanleg van een parking moet één van of combinatie van volgende inrichtingen worden voorzien:<ul style="list-style-type: none">min. 1 boom of plantvak van min. 2,5m² per 10 parkeerplaatsenminimaal 30% van de oppervlakte van de parking moet in groene waterdoorlatende parkeerplaatsen voorzien worden.	<p><i>Deze maatregel wordt getroffen in functie van de beleving enerzijds, de waterhuishouding anderzijds en het voorzien van een aandeel groen binnen de inrichting van een parking.</i></p> <p><i>Dit kan o.a. in grasdallen, betonstroken afgewisseld met groenstroken,...</i></p>
1.2.5	<u>Beplantingen:</u> <ul style="list-style-type: none">· De beplanting van de groenvoorzieningen, niet zijnde afsluitingen dient te worden aangelegd met lage streekeigen duinbeplantingen afgestemd op de plaatselijke bodemcondities.	

Art.

Verordenende voorschriften

- Op eenzelfde bedrijfsperceel moet een samenhang bestaan in de groenaanleg. Infiltratievoorzieningen worden hierbij ook als groenzones aanschouwd.

Toelichtende voorschriften



1.2.6

Toegankelijkheid:

- Per individueel bedrijf mag langs de straatzijde maximaal één ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer worden ingericht met een maximale breedte van 7m, een tweede toegang kan bij uitzondering worden vergund als de noodzaak daartoe wordt aangetoond.
- In functie van de verkeersveiligheid/zichtbaarheid naar de rijweg, dient i.f.v. de afsluitingen en/of groenaanplantingen volstaan te worden aan één van volgende maatregelen:
 - De afsluiting/beplanting wordt verschoven tot min. 3m van de rooilijn.
 - De afsluiting/beplanting heeft een maximale hoogte van 0,5m.

De toegankelijkheid wordt beperkt in functie van de verkeersveiligheid en afsluiting van het terrein.

1.2.7

Parkeren:

- Parkeren wordt toegelaten tussen de voorbouwlijn en desbetreffende rooilijn of geïncorporeerd in de bebouwing.

1.2.8

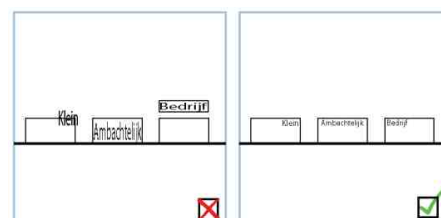
Publiciteit en signalisatie

Publiciteit is enkel toegestaan binnen de bebouwbare zone en aangebracht aan de gevel onder volgende voorwaarden:

- De maximum toelaatbare totale oppervlakte van de publiciteit per bedrijf is 20% van zijn voorgevel.
- Het bedekken van gevelopeningen is altijd verboden.
- Op min. 1 m van de zijdelingse hoek of grens van het gebouw.
- De max. hoogte wordt bepaald door de nokhoogte van desbetreffende en aanpalend gebouw.
- De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels.
- Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven.
- Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.

Uitzonderingsbepaling: Enkel daar waar de omgevingsaanleg wordt ingericht, kan er maximaal 1 publiciteitsinrichting per perceel en per toegang en per bedrijf worden toegestaan, niet aangebracht aan de gevel, onder volgende voorwaarden:

- Inplanting ter hoogte van de toegang.
- Met een duidelijke verticale vorm.
- Met een maximale breedte van 1m.
- Met een maximale oppervlakte van 4m².



Er wordt gestreefd naar een verwijzing op sobere informele wijze, hierboven een schetsmatige voorstelling van wat wel en niet kan.

1 publiciteitsinrichting per perceel en per toegang en per bedrijf werkt cumulatief, m.a.w:

- één bedrijf met 2 toegangen, gelegen op 5 percelen, mag max. 1 publiciteitsinrichting zetten
- drie bedrijven met 1 toegang, mogen max. 1 publiciteitsinrichting zetten.

Stedenbouwkundige voorschriften

Art.	<i>Verordenende voorschriften</i> · Gelijk(w)aardig aan andere publiciteitsinrichtingen binnen deze zone.	<i>Toelichtende voorschriften</i>
Art.	<i>Verordenende voorschriften</i>	<i>Toelichtende voorschriften</i>
1.3	Overdrukzone voor nabestemming lokale bedrijven en groothandel en kantoorachtigen	
1.3.1	Ter hoogte van deze overdrukzone blijven in eerste instantie de bestemmingsvoorschriften en inrichtingsvoorschriften van onderliggende bestemmingszones geldig. De nabestemming treedt in werking vanaf de aflevering van de vergunning voor de nieuwe ontsluitingsweg. Vanaf dan zijn de bestemmingsvoorschriften van artikel 03: zone voor lokale bedrijven, groothandel en kantoorachtigen geldig.	
Art.	<i>Verordenende voorschriften</i>	<i>Toelichtende voorschriften</i>
1.4	Symbolische aanduiding voor omgevingsaanleg	
1.4.1	Ter hoogte van deze overdruk moet een zone voor omgevingsaanleg worden aangelegd van min. 2m i.f.v. de inkleding van het terrein t.o.v. de openbare weg. De zone wordt prioritair ingericht met groenvoorzieningen. Niet toegelaten: · Bebouwing · Constructies met uitzondering van: Constructies in functie van nutsvoorzieningen, brandveiligheid, waterbuffering en/of zuivering. Publiciteitsinrichtingen, zoals bepaald in de inrichtingsvoorschriften van onderliggende zone. · Verhardingen zijn enkel toegelaten i.f.v. ontsluitingen. · Parkeren · Opslag	<i>Groenvoorzieningen met beplantingen zoals bepaald in onderliggende bestemmingszone</i>
Art.	<i>Verordenende voorschriften</i>	<i>Toelichtende voorschriften</i>
1.5	Symbolische aanduiding secundaire ontsluitingsweg	
1.5.1	Ter hoogte van deze symbolische aanduiding kan een ontsluitingsweg worden aangelegd met lokaal openbaar karakter. De ontsluiting met bijhorende inrichting heeft een breedte tussen de rooilijnen van minimaal 8 m.	

Stedenbouwkundige voorschriften

Art.

Verordenende voorschriften

In de zone tussen de rooilijn en de rand van de weg kunnen gemeenschappelijke, openbare parkeerplaatsen gerealiseerd worden in een waterdoorlatende verharding.

Toegelaten voorzieningen:

- Voorzieningen voor het normaal functioneren van verkeer en aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen zijn toegelaten.
- Overheids- en nutsgebouwen en –constructies kunnen eveneens worden opgericht

Deze weg kan maximaal 5m verschuiven t.o.v. de denkbeeldige as van de symbolische aanduiding.

Toelichtende voorschriften

Groenvoorzieningen met beplantingen zoals bepaald in onderliggende bestemmingszone

Art. 2 Zone voor lokale bedrijven in bedrijfsverzamelgebouwen

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
2.1	Bestemmingsvoorschriften	
2.1.1	<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <p>Deze zone is bestemd voor de oprichting van bedrijfsverzamelgebouw(en), met hierin bedrijven met volgende activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Lokale en kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven gericht op verwerking en productie-, herstel-, opslag-, distributie- en/of onderzoeksactiviteiten . · Dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten verlenen aan andere bedrijven). 	<p><i>Zie definities voor definitie bedrijfsverzamelgebouw</i></p> <p><i>In de definities wordt bepaald welke activiteiten hieronder worden gezien.</i></p> <p><i>'gericht op verwerking en productie-, herstel-, opslag-, distributie en/of onderzoeksactiviteiten' laat volgende activiteiten toe:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · Klein bouwbedrijf · Opslagbedrijf · Distributiebedrijf · Atelier / werkplaats / reparatiebedrijf · Klein Verwerkings-/productiebedrijf · Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
2.1.2	<p><u>Nevenbestemming:</u></p> <p>Per bedrijf/zaak kunnen onderstaande nevenbestemmingen toegelaten worden. Samen mogen zij maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte bedragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Bedrijfsondersteunende en collectieve functies · Kleinschalige openbare nutsvoorzieningen · Kantoren · Kleinhandel/toonzaal onlosmakelijk gekoppeld aan één van bovenstaande hoofdbestemmingen kan per bedrijf maximaal 500m² innemen. <p>Er kan ook één bedrijf- of conciërgewoning per bedrijf met hoofdfunctie lokale (ambachtelijke) bedrijvigheid of groothandel geïncorporeerd in bedrijfsgebouw met een maximaal volume van 1000m³.</p>	<p><i>Kleinhandel is niet toegelaten in hoofdbestemming, dit wil zeggen dat indien bovenstaande ruimten zijn ingericht i.f.v. verkoop, deze oppervlakte niet kan gezien worden als hoofdbestemming, maar als kleinhandelsruimte wordt gezien.</i></p> <p><i>Het gaat om de oppervlakte ingericht i.f.v. deze nevenbestemming t.o.v. de totale vloeroppervlakte.</i></p> <p><i>Tenzij deze 500m² samen met de andere nevenbestemmingen de 30% - regel overschrijdt.</i></p> <p><i>Het gaat hier om een zichtlocatie langs een hoofdcirculatie van het bestaande bedrijventerrein en ook hoofd-ontsluitingsweg van het toekomstige achterliggende regionaal bedrijventerrein, de zone is bovendien ook zichtbaar vanaf de N318.</i></p> <p><i>Onder bedrijfsondersteunende en collectieve functie worden o.a. bedoeld: collectief restaurant, administratie, sociale lokalen, technische ruimte, waterbeheersing ...deel uit makend van het bedrijf.</i></p>
2.1.3	<p><u>Niet toegelaten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · autonome kleinhandel · autonome kantoren 	

Stedenbouwkundige voorschriften

Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
2.2	Inrichtingsvoorschriften	
2.2.1	<p><u>Bedrijfsverzamelgebouw:</u></p> <p>In functie van het karakter als bedrijfsverzamelgebouw dient minimum voldaan te worden aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">· Per bedrijfsverzamelgebouw/groep bedrijfsverzamelgebouwen dient de bebouwing eenzelfde uitzicht te hebben.· Onder 1 beheer of samenwerkingscontract van beheerders per bedrijfsverzamelgebouw	
2.2.2	<p><u>Plaatsing van de gebouwen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">· Plaatsing t.o.v. achterkavelgrens: minimaal 5m of 0m i.f.v. gekoppelde bebouwing· Plaatsing t.o.v. zijkavelgrens: minimaal 4m of 0m i.f.v. gekoppelde bebouwing· Plaatsing t.o.v. de rooilijn: Zoals aangeduid via de voorbouwlijn op het grafisch plan Indien geen voorbouwlijn aangeduid op min. 5m	<p><i>Bestaande bebouwing valt onder de algemene voorschriften ivm. bestaande bebouwing en kan hier dus van afwijken.</i></p> <p><i>Hier kan dan bijvoorbeeld een ambachtelijk bedrijf zich koppelen met een groothandel, waarbij ook een gedeelte kleinhandel bestaat. Doordat deze functies zich onder één dak bevinden, kunnen we stellen dat ze binnen het totale plangebied als één bedrijf profileren.</i></p> <p><i>Door dit te toe te laten, is er een zeer gevarieerd aanbod waarbij bovendien efficiënt ruimtegebruik wordt nagestreefd.</i></p>
2.2.3	<p><u>Bouwhoogte:</u></p> <ul style="list-style-type: none">· Bouwhoogte: max. 8m.· De bouwhoogte binnen één bedrijfsverzamelgebouw of groep bedrijfsverzamelgebouwen dient op elkaar afgestemd te worden.	
2.2.4	<p><u>Dakvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none">· Vrij, voor zover de dakhelling kleiner is dan 45°.· De dakvorm binnen één bedrijfsverzamelgebouw of groep bedrijfsverzamelgebouwen dient op elkaar afgestemd te worden.	
2.2.5	<p><u>Niet verharde delen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">· De niet verharde delen worden ingericht als groenzones.· Bij de aanleg van een collectieve parking moet één van of combinatie van volgende inrichtingen worden voorzien:<ul style="list-style-type: none">min. 1 boom of plantvak van min. 2,5m² per 10 parkeerplaatsenminimaal 30% van de oppervlakte van de parking moet in groene waterdoorlatende parkeerplaatsen voorzien worden.	<p><i>Deze maatregel wordt getroffen in functie van de beleving enerzijds, de waterhuishouding anderzijds en het voorzien van een aandeel groen binnen de inrichting van een parking.</i></p> <p><i>Dit kan o.a. in grasdallen, betonstroken afgewisseld met groenstroken,...</i></p>

Art. Verordenende voorschriften

Toelichtende voorschriften

2.2.6

Bepantingen/waterberging:

- De beplanting van de groenvoorzieningen, niet zijnde afsluitingen dient te worden aangelegd met lage streekeigen duinbeplantingen afgestemd op de plaatselijke bodemcondities.
- Binnen percelen met eenzelfde beheerder of groep beheerders moet een samenhang bestaan in de groenaanleg. Infiltratievoorzieningen worden hierbij ook als groenzones aanschouwd.
- Groendak is verplicht voor minimum 75% van het dakoppervlak.
- De waterhuishouding moet per bedrijfsverzamelgebouw in een collectief systeem worden uitgewerkt en ingericht.



2.2.7

Toegankelijkheid:

- Een ontsluiting/toegang op de gewestweg of op minder dan 20m van de rotonde is niet toegelaten.
- De ontsluitingen/toegangen voor gemotoriseerd verkeer dienen collectief ingericht te worden per bedrijfsverzamelgebouw of groep bedrijfsverzamelgebouwen.
- Per bedrijfsverzamelgebouw mogen maximaal 2 ontsluitingen ingericht worden voor gemotoriseerd verkeer.
- Ter hoogte van de aansluiting met de openbare weg mag elke ontsluiting een maximale breedte van 7m hebben.
- In functie van de verkeersveiligheid/zichtbaarheid naar de rijweg, dient i.f.v. de afsluitingen en/of groenaanplantingen voldaan te worden aan één van volgende maatregelen:
 - De afsluiting/beplanting wordt verschoven tot min. 3m van de rooilijn.
 - De afsluiting/beplanting heeft een maximale hoogte van 0,5m.

De toegankelijkheid wordt beperkt in functie van de verkeersveiligheid en afsluiting van het terrein.

2.2.8

Parkeren

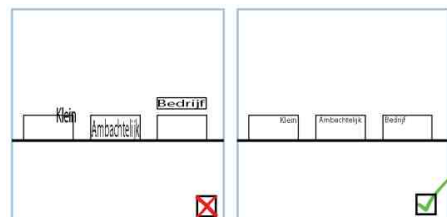
- Parkeren dient voor minimaal 3/4 collectief ingericht te worden. Er wordt vooropgesteld om een collectieve parking per bedrijfsverzamelgebouw of per meerdere bedrijfsverzamelgebouwen te voorzien.
- Maximaal 1/4 van de parkeerplaatsen kunnen niet collectief worden ingericht i.f.v. parkeerplaatsen voor levering en afhaling en/of tijdelijke parkeerplaatsen.

2.2.8

Publiciteit en signalisatie

Publiciteit is enkel toegestaan binnen de bebouwbare zone en aangebracht aan de gevel onder volgende voorwaarden:

- De maximum toelaatbare totale oppervlakte van de publiciteit per bedrijf is 20% van zijn voorgevel.
- Het bedekken van gevelopeningen is altijd verboden.
- Op min. 1 m van de zijdelingse hoek of grens van het gebouw.
- De max. hoogte wordt bepaald door de nokhoogte van desbetreffende en aanpalend gebouw.



Er wordt gestreefd naar een verwijzing op sobere informele wijze, hierboven een schetsmatige voorstelling van wat wel en niet kan.

Art.

Verordenende voorschriften

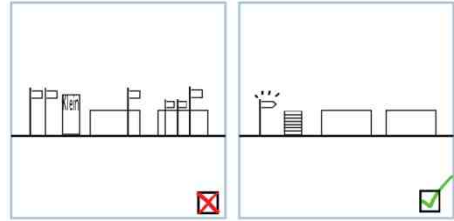
- De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels.
- Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven.
- Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.
- De publiciteit van bedrijven ondergebracht in eenzelfde bedrijfsverzamelgebouw of groep bedrijfsverzamelgebouwen dient op elkaar afgestemd te worden.

Ter hoogte van het kruispunt Rietstraat x Oostendelaan is een uniform bewegwijzeringsconcept met wegwijzer en infobord mogelijk onder volgende voorwaarden:

- Duidelijk gericht op bedrijvigheid
- Enkel gericht naar de handelszaken en bedrijven gelegen in de Rietstraat en Biezenstraat.

Uniforme en neutrale vormgeving.

Toelichtende voorschriften



Er wordt gestreefd naar een verwijzing op sobere informele wijze, hierboven een schetsmatige voorstelling van het bewegwijzeringsconcept waarvan sprake. Hieronder ook enkele relevante beelden:



Art.

Verordenende voorschriften

2.3 Overdrukzone voor nabestemming lokale bedrijven, groothandel en kantoorachtigen

2.3.1 Ter hoogte van deze overdrukzone blijven de bestemmingsvoorschriften en inrichtingsvoorschriften van onderliggende bestemmingszones geldig tot op het ogenblik van de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg, vertrekkende vanop het kruispunt Rietstraat x Biezenstraat. Vanaf dan zijn de bestemmingsvoorschriften van artikel 03: zone voor lokale bedrijven groothandel, en kantoorachtigen geldig.

Toelichtende voorschriften

Art.

Verordenende voorschriften

2.4 Symbolische aanduiding voor omgevingsaanleg

2.4.1 Ter hoogte van deze overdruk moet een zone voor omgevingsaanleg worden aangelegd van min. 2m i.f.v. de inkleding van het terrein t.o.v. de openbare weg. De zone wordt prioritair ingericht met groenvoorzieningen.

Niet toegelaten:

- Bebouwing

Toelichtende voorschriften

Groenvoorzieningen met beplantingen zoals bepaald in onderliggende bestemmingszone

Stedenbouwkundige voorschriften

Art.

Verordenende voorschriften

- Constructies met uitzondering van:
 - Constructies in functie van nutsvoorzieningen, brandveiligheid, waterbuffering en/of zuivering.
 - Publiciteitsinrichtingen, zoals bepaald in de inrichtingsvoorschriften van onderliggende zone.
- Verhardingen zijn enkel toegelaten i.f.v. ontsluitingen.
- Parkeren
- Opslag

Toelichtende voorschriften

Art.

Verordenende voorschriften

2.5

Symbolische aanduiding secundaire ontsluitingsweg

2.5.1

Ter hoogte van deze symbolische aanduiding kan een ontsluitingsweg worden aangelegd met lokaal openbaar karakter.

De ontsluiting met bijhorende inrichting heeft een breedte tussen de rooilijnen van minimaal 8 m.

In de zone tussen de rooilijn en de rand van de weg kunnen gemeenschappelijke, openbare parkeerplaatsen gerealiseerd worden in een waterdoorlatende verharding.

Toegelaten voorzieningen:

- Voorzieningen voor het normaal functioneren van verkeer en aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen zijn toegelaten.
- Overheids- en nutsgebouwen en –constructies kunnen eveneens worden opgericht

Deze weg kan maximaal 5m verschuiven t.o.v. de denkbeeldige as van de symbolische aanduiding.

Toelichtende voorschriften

Groenvoorzieningen met beplantingen zoals bepaald in onderliggende bestemmingszone

Art. 3 Zone voor lokale bedrijven, groothandel en kantoorachtigen

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Art. Verordenende voorschriften

Toelichtende voorschriften

3.1 Bestemmingsvoorschriften

3.1.1 Hoofdbestemming:

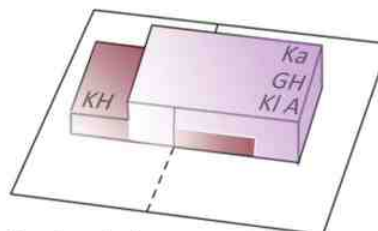
- Lokale (ambachtelijke) bedrijven gericht op verwerking en productie-, herstel-, opslag-, distributie- en/of onderzoeksactiviteiten.
- Groothandel
- Kantoorachtigen
- Dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten verlenen aan andere bedrijven)

In de definities wordt bepaald welke activiteiten hieronder worden gezien.

'gericht op verwerking en productie-, herstel-, opslag-, distributie en/of onderzoeksactiviteiten' laat volgende activiteiten toe:

- Klein bouwbedrijf
- Opslagbedrijf
- Distributiebedrijf
- Atelier / werkplaats / reparatiebedrijf
- Klein verwerkings-/productiebedrijf
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten

Kleinhandel is niet toegelaten in hoofdbestemming, dit wil zeggen dat indien bovenstaande ruimten zijn ingericht i.f.v. verkoop, deze oppervlakte niet kan gezien worden als hoofdbestemming, maar als kleinhandelsruimte wordt gezien.



Functioneel uitermate geschikt voor een combinatie van functies,

3.1.2 Nevenbestemming:

Per bedrijf/zaak kunnen onderstaande nevenbestemmingen toegelaten worden. Samen mogen zij maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte bedragen:

- Bedrijfsondersteunende en collectieve functies
- Kleinschalige openbare nutsvoorzieningen
- Kleinhandel/toonzaal onlosmakelijk gekoppeld aan één van bovenstaande hoofdbestemmingen kan per bedrijf maximaal 300m² innemen.

Er kan ook één bedrijf- of conciërgewoning per bedrijf met hoofdfunctie lokale (ambachtelijke) bedrijvigheid of groothandel geïncorporeerd in bedrijfsgebouw met een maximaal volume van 1000m³

Het gaat om de oppervlakte ingericht i.f.v. deze nevenbestemming t.o.v. de totale vloeroppervlakte.

Tenzij deze 300m² samen met de andere nevenbestemmingen de 30% - regel overschrijdt.

Het gaat hier niet om een zichtlocatie.

Onder bedrijfsondersteunende en collectieve functie worden o.a. bedoeld: collectief restaurant, administratie, sociale lokalen, technische ruimte, waterbeheersing ...deel uit makend van het bedrijf.

3.1.3 Niet toegelaten

- autonome kleinhandel

Art. Verordenende voorschriften

Toelichtende voorschriften

3.2 Inrichtingsvoorschriften

3.2.1 Plaatsing van de gebouwen:

- Plaatsing t.o.v. achterkavelgrens: minimaal 5m of 0m i.f.v. gekoppelde bebouwing
- Plaatsing t.o.v. zijkavelgrens: minimaal 4m of 0m i.f.v. gekoppelde bebouwing
- Plaatsing t.o.v. de rooilijn:
 - Zoals aangeduid via de voorbouwlijn op het grafisch plan
 - Indien geen voorbouwlijn aangeduid op min. 5m

Bestaande bebouwing valt onder de algemene voorschriften ivm. bestaande bebouwing en kan hier dus van afwijken.

Hier kan dan bijvoorbeeld een ambachtelijk bedrijf zich koppelen met een groothandel, waarbij ook een gedeelte kleinhandel bestaat. Doordat deze functies zich onder één dak bevinden, kunnen we stellen dat ze binnen het totale plangebied als één bedrijf profileren.

Door dit te toe te laten, is er een zeer gevarieerd aanbod waarbij bovendien efficiënt ruimtegebruik wordt nagestreefd.

3.2.2 Bouwhoogte:

- Bouwhoogte: max. 8m.

3.2.3 Dakvorm

- Vrij, voor zover de dakhelling kleiner is dan 45°.

3.2.4 Niet verharde delen:

- De niet verharde delen worden ingericht als groenzones.
- Langs de grenzen van het bedrijfsperceel moet een onverharde groenzone aangelegd worden met een minimale breedte van 1m ter hoogte van de rooilijn en 0,5m ter hoogte van de zijperceelsgrens, hiervan kan worden afgevoerd ter hoogte van de perceelsgrens tussen twee bedrijfspercelen indien cumulatief voldaan aan volgende voorwaarden:
 - Bij koppelbouw
 - Gekoppelde toegang tot de bedrijfspercelen
 - Gezamenlijk gebruik parking.
- De groenzone kan onderbroken worden ter hoogte van de ontsluiting tot de percelen.
- Bij de aanleg van een parking moet één van of combinatie van volgende inrichtingen worden voorzien:
 - min. 1 boom of plantvak van min. 2,5m² per 10 parkeerplaatsen
 - minimaal 30% van de oppervlakte van de parking moet in groene waterdoorlatende parkeerplaatsen voorzien worden.

Deze maatregel wordt getroffen in functie van de beleving enerzijds, de waterhuishouding anderzijds en het voorzien van een aandeel groen binnen de inrichting van een parking. Dit kan o.a. in grasdallen, betonstroken afgewisseld met groenstroken,...

3.2.5 Beplantingen:

- De beplanting van de groenvoorzieningen, niet zijnde afsluitingen dient te worden aangelegd met lage streekeigen duinbeplantingen afgestemd op de plaatselijke bodemcondities.
- Op eenzelfde bedrijfsperceel moet een samenhang bestaan in de groenaanleg. Infiltratievoorzieningen worden hierbij ook als groenzones aanschouwd.



Art. Verordenende voorschriften

- Groendak is verplicht voor minimum 75% van het dakoppervlak.

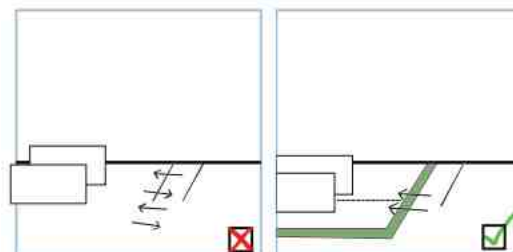
3.2.6

Toegankelijkheid/toeritten:

- Per individueel bedrijf mag langs de straatzijde maximaal één ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer worden ingericht met een maximale breedte van 7m, een tweede toegang kan bij uitzondering worden vergund als de noodzaak daartoe wordt aangetoond.
- Deze ontsluitingen mogen samen maximaal 1/3 van de breedte van het bedrijfsperceel ter hoogte van de rooilijn innemen.
- In functie van de verkeersveiligheid/zichtbaarheid naar de Biezenstraat, dient i.f.v. de afsluitingen en/of groenaanplantingen voldaan te worden aan één van volgende maatregelen:
 - De afsluiting/beplanting wordt verschoven tot min. 3m van de rooilijn.
 - De afsluiting/beplanting heeft een maximale hoogte van 0,5m.

Toelichtende voorschriften

De toegankelijkheid wordt beperkt in functie van de verkeersveiligheid en afsluiting van het terrein.



1 toegang voor bezoekers

De toegankelijkheid wordt beperkt in functie van de verkeersveiligheid en afsluiting van het terrein.

3.2.7

Parkeren

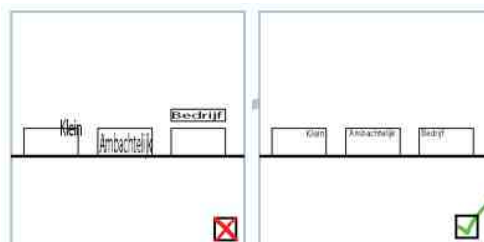
- Parkeren wordt enkel toegelaten tussen de voorbouwlijn en desbetreffende rooilijn of geïncorporeerd in de bebouwing.

3.2.8

Publiciteit en signalisatie

Publiciteit is enkel toegestaan binnen de bebouwbare zone en aangebracht aan de gevel onder volgende voorwaarden:

- De maximum toelaatbare totale oppervlakte van de publiciteit per bedrijf is 20% van zijn voorgevel.
- Het bedekken van gevelopeningen is altijd verboden.
- Op min. 1 m van de zijdelingse hoek of grens van het gebouw.
- De max. hoogte wordt bepaald door de nokhoogte van desbetreffende en aanpalend gebouw.
- De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels.
- Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven.
- Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.



Art. 4 Zone voor grootschalige kleinhandel, groothandel en lokale bedrijven

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
4.1	Bestemmingsvoorschriften	
4.1.1	<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · Grootschalige kleinhandel is enkel toegelaten voor de bebouwing die gericht is met de voorzijde naar de Oostendelaan · Groothandel · Lokale (ambachtelijke) bedrijven gericht op verwerking en productie-, herstel-, opslag-, distributie,- en/of onderzoeksactiviteiten' · Publiek toegankelijke tankstations 	<p><i>In de definities wordt bepaald welke activiteiten hieronder worden gezien.</i></p> <p><i>'gericht op verwerking en productie-, herstel-, opslag-, distributie,- en/of onderzoeksactiviteiten' laat volgende activiteiten toe:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Bouwbedrijf</i> · <i>Garagebedrijf (verkoop, onderhoud, herstelling van voertuig) /carwash</i> · <i>Opslagbedrijf</i> · <i>Distributiebedrijf</i> · <i>Atelier / werkplaats / reparatiebedrijf</i> · <i>Verwerkings-/productiebedrijf</i> · <i>Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten</i>
4.1.2	<p><u>Nevenbestemming:</u></p> <p>Per bedrijf/zaak kunnen onderstaande nevenbestemmingen toegelaten worden. Samen mogen zij maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte bedragen, met een maximale totale vloeroppervlakte van 300m² gericht op de Rietstraat/biezenstraat en 500m² gericht op de Oostendelaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> · Kantoren · Bedrijfsondersteunende en collectieve functies · Kleinschalige openbare nutsvoorzieningen <p>Er kan ook één bedrijf- of conciërgewoning per bedrijf met hoofdfunctie lokale (ambachtelijke) bedrijvigheid of groothandel geïncorporeerd in bedrijfsgebouw met een maximaal volume van 1000m³</p>	<p><i>Niet van toepassing op de bedrijfswoning</i></p> <p><i>Nuance i.f.v. al dan niet gelegen aan zichtlocatie.</i></p> <p><i>Onder bedrijfsondersteunende en collectieve functie worden o.a. bedoeld: collectief restaurant, administratie, sociale lokalen, technische ruimte, waterbeheersing ...deel uitmakend van het bedrijf.</i></p>
4.1.3	<p><u>Niet toegelaten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · autonome kantoren 	
4.2	Inrichtingsvoorschriften	
4.2.1	<p><u>Plaatsing van de gebouwen, uitgezonderd tankstation:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · Plaatsing t.o.v. achterkavelgrens: minimaal 5m of 0m i.f.v. gekoppelde bebouwing 	<p><i>Bestaande bebouwing valt onder de algemene voorschriften ivm. bestaande bebouwing en kan hier dus van afwijken.</i></p> <p><i>Hier kan dan bijvoorbeeld een ambachtelijk bedrijf zich koppelen met een groothandel, waarbij ook een gedeelte kleinhandel bestaat. Doordat deze functies zich onder één dak</i></p>

Art.

Verordenende voorschriften

- Plaatsing t.o.v. zijkavelgrens: minimaal 4m of 0m i.f.v. gekoppelde bebouwing
- Plaatsing t.o.v. de rooilijn:
 - Zoals aangeduid via de voorbouwlijn op het grafisch plan
 - Indien geen voorbouwlijn aangeduid op min. 8m
 - Uitgezonderd een tankstation, deze kan worden ingericht voor de voorbouwlijn op min. 8m van de rooilijn, waarbij de huidige inrichting als prioritaire inplantingskeuze wordt vooropgesteld.

Toelichtende voorschriften

bevinden, kunnen we stellen dat ze binnen het totale plangebied als één bedrijf profileren.

Door dit te toe te laten, is er een zeer gevarieerd aanbod waarbij bovendien efficiënt ruimtegebruik wordt nagestreefd.

Een tankstation is rechtstreeks gelinkt aan de parkeerfunctie en kan hierdoor afwijkend worden geplaatst voor de voorbouwlijn.

4.2.2

Bouwhoogte:

- Bouwhoogte: max. 6m.
- Hiervan kan in de eerste 30m gerekend vanaf de voorbouwlijn langs de Oostendelaan worden afgeweken tot een max. hoogte van 8m onder volgende voorwaarden:
 - Het bedrijf voldoet aan de nieuwe voorschriften omtrent publiciteit.
 - Er worden in dit gebouw twee nuttige bouwlagen voorzien.
 - Het gebouw is langs de Oostendelaan voorzien van een open voorgevel met vitrine en/of raamopeningen voor min. 40% van het geveloppervlak.
- Hiervan kan worden afgeweken tot een maximale hoogte van 8m onder volgende voorwaarden:
 - I.f.v. de inrichting van een parkeergebouw
 - Of i.f.v. inrichting 25% parkeren in/onder het gebouw.

Met 'onder' het gebouw wordt bedoeld binnen het bouwvolume, niet onder het maaiveld (dit is niet toegelaten volgens algemene voorschriften).

4.2.3

Dakvorm

- Vrij, voor zover de dakhelling kleiner is dan 45°.

4.2.4

Publiek toegankelijke tankstations

Binnen deze zone is de inrichting van een publiek (toegankelijk) tankstation mogelijk, langs de Oostendelaan onder volgende voorwaarden:

- op min. 8m van de rooilijn en 17m van de as van de weg.
- de huidige inplanting als prioritaire inplantingskeuze wordt vooropgesteld.
- Bebouwing is niet toegelaten
- Overdekte constructies zijn mogelijk tot maximaal 100m² per tankstation.
- De gehele inrichting neemt per tankstation maximaal 200m² in.
- De constructies hebben een maximale hoogte van 6m.

Het betreft publiek toegankelijke tankstations, inrichtingen naar brandstofbevoorraading eigen aan een bedrijf zijn indien verantwoord en gemotiveerd steeds mogelijk als constructie binnen de bebouwbare zones in dit RUP

Art. Verordenende voorschriften

Toelichtende voorschriften

4.2.5

Niet verharde delen:

- De niet verharde delen worden ingericht als groenzones.
- In de zone tussen de bebouwingslijn en de rooilijn langs de Biezenstraat moet een onverharde groenzone aangelegd worden met een minimale breedte van 1m ter hoogte van de rooilijn en 0,5m ter hoogte van de zijperceelsgrens. Ter hoogte van een toegang voor gemotoriseerd verkeer mag deze groenzone maximaal 0,5m hoog reiken.

Van de aanleg van deze groenzone kan worden afgeweken ter hoogte van de perceelsgrens tussen twee bedrijfspercelen indien cumulatief voldaan aan volgende voorwaarden:

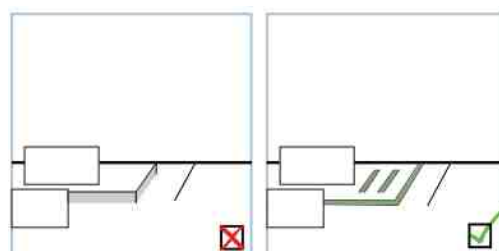
Bij koppelbouw

Gekoppelde toegang tot de bedrijfspercelen

Gezamenlijk gebruik parking.

- De groenzone kan onderbroken worden ter hoogte van de ontsluiting tot de percelen.
- Bij de aanleg van een parking in de zone tussen de bebouwingslijn en de rooilijn langs de Biezenstraat moet één van of combinatie van volgende inrichtingen worden voorzien:
 - min. 1 boom of plantvak van min. 2,5m² per 10 parkeerplaatsen
 - minimaal 30% van de oppervlakte van de parking moet in groene waterdoorlatende parkeerplaatsen voorzien worden.

Deze maatregel wordt getroffen in functie van de beleving enerzijds, de waterhuishouding anderzijds en het voorzien van een aandeel groen binnen de inrichting van een parking.



Dit kan o.a. in grasdallen, betonstroken afgewisseld met groenstroken,...

4.2.6

Beplantingen:

- De beplanting van de groenvoorzieningen, niet zijnde afsluitingen dient te worden aangelegd met lage streekeigen duinbeplantingen afgestemd op de plaatselijke bodemcondities.
- Binnen deze bestemmingszone moet een samenhang bestaan in de groenaanleg. Infiltratievoorzieningen worden hierbij ook als groenzones aanschouwd.



4.2.7

Toegankelijkheid/toeritten:

- Per individueel bedrijf mag langs de straatzijde maximaal één ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer worden ingericht met een maximale breedte van 7m, een tweede toegang kan bij uitzondering worden vergund als de noodzaak daartoe wordt aangetoond.
- Deze ontsluitingen mogen samen maximaal 1/3 van de breedte van het bedrijfsperceel ter hoogte van de rooilijn innemen.
- Er zijn geen afsluitingen toegelaten tussen de Oostendelaan en de voorbouwlijn, de verschillende percelen moeten doorgang verlenen aan elkaar.
- In functie van de verkeersveiligheid/zichtbaarheid naar de rijweg, dient i.f.v. de afsluitingen en/of groenaanplantingen voldaan te worden aan één van volgende maatregelen:

De toegankelijkheid wordt beperkt in functie van de verkeersveiligheid en afsluiting van het terrein.

Art.

Verordenende voorschriften

De afsluiting/beplanting wordt verschoven tot min. 3m van de rooilijn.
De afsluiting/beplanting heeft een maximale hoogte van 0,5m.

4.2.8

Parkeren:

- Parkeren wordt enkel toegelaten tussen de voorbouwlijn en desbetreffende rooilijn of geïncorporeerd in de bebouwing.

4.2.9

Publiciteit en signalisatie

Publiciteit is enkel toegestaan binnen de bebouwbare zone en aangebracht aan de gevel onder volgende voorwaarden:

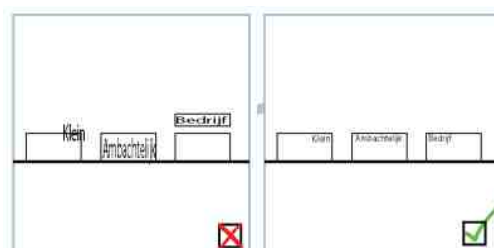
- De maximum toelaatbare totale oppervlakte van de publiciteit per bedrijf is 20% van zijn voorgevel.
- Het bedekken van gevelopeningen is altijd verboden.
- Op min. 1 m van de zijdelingse hoek of grens van het gebouw.
- De max. hoogte wordt bepaald door de nokhoogte van desbetreffende en aanpalend gebouw.
- De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels.
- Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven.
- Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.

Uitzonderingsbepaling: Enkel daar waar de omgevingsaanleg wordt ingericht, kan er maximaal 1 publiciteitsinrichting per toegang en per bedrijf worden toegestaan, niet aangebracht aan de gevel, onder volgende voorwaarden:

- Inplanting ter hoogte van de toegang.
- Met een duidelijke verticale vorm.
- Met een maximale breedte van 1m.
- Met een maximale hoogte van 6m
- Met een maximale oppervlakte van 6m².
- Gelijk(w)aardig aan andere publiciteitsinrichtingen binnen deze zone.

In de zone tussen de voorbouwlijn en de rooilijn van de Oostendelaan kunnen op de perceelgrens tussen twee bedrijfspercelen max. 3 vlaggen worden ingericht met een maximale hoogte van 6m.

Toelichtende voorschriften



Sobere eenvormige reclame

1 publiciteitsinrichting per toegang en per bedrijf werkt cumulatief, m.a.w:

- één bedrijf met 2 toegangen, gelegen op 5 percelen, mag max. 1 publiciteitsinrichting zetten
- drie bedrijven met 1 toegang, mogen max. 1 publiciteitsinrichting zetten.

Niet:



Wel:



Stedenbouwkundige voorschriften

Art.	<i>Verordenende voorschriften</i>	<i>Toelichtende voorschriften</i>
4.3	Symbolische aanduiding voor omgevingsaanleg	
4.3.1	<p>Ter hoogte van deze overdruk moet een zone voor omgevingsaanleg worden aangelegd van min. 2m i.f.v. de inkleding van het terrein t.o.v. de openbare weg. De zone wordt prioritair ingericht met groenvoorzieningen.</p> <p>Niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">· Bebouwing· Constructies met uitzondering van:<ul style="list-style-type: none">Constructies in functie van nutsvoorzieningen, brandveiligheid, waterbuffering en/of zuivering.Publiciteitsinrichtingen, zoals bepaald in de inrichtingsvoorschriften van onderliggende zone.· Verhardingen zijn enkel toegelaten i.f.v. ontsluitingen.· Parkeren· Opslag	<i>Groenvoorzieningen met beplantingen zoals bepaald in onderliggende bestemmingszone</i>

Art. 5 Zone voor grootschalige kleinhandel, groothandel en bestaande lokale bedrijven

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
5.1	Bestemmingsvoorschriften	
5.1.1	<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · Grootschalige kleinhandel · Groothandel · Bestaande lokale (ambachtelijke) bedrijven gericht op verwerking en productie-, herstel-, opslag-, distributie,- en/of onderzoeksactiviteiten' 	<p><i>In de definities wordt bepaald welke activiteiten hieronder worden gezien.</i></p> <p><i>'gericht op verwerking en productie-, herstel-, opslag-, distributie,- en/of onderzoeksactiviteiten' laat volgende activiteiten toe:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Bouwbedrijf</i> · <i>Garagebedrijf (verkoop, onderhoud, herstelling van voertuig) /carwash</i> · <i>Opslagbedrijf</i> · <i>Distributiebedrijf</i> · <i>Atelier / werkplaats / reparatiebedrijf</i> · <i>Verwerkings-/productiebedrijf</i> · <i>Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten</i>
5.1.2	<p><u>Nevenbestemming:</u></p> <p>Per bedrijf/zaak kunnen onderstaande nevenbestemmingen toegelaten worden. Samen mogen zij maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte bedragen, met een maximale totale vloeroppervlakte van 300m² gericht op de biezenstraat/Kalkaartweg en Papaverstraat en 500m² gericht op de Oostendelaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> · Lokale (ambachtelijke) bedrijvigheid · Kantoren · Bedrijfsondersteunende en collectieve functies · Kleinschalige openbare nutsvoorzieningen <p>Er kan ook één bedrijf- of conciërgewoning per bedrijf met hoofdfunctie lokale (ambachtelijke) bedrijvigheid of groothandel geïncorporeerd in bedrijfsgebouw met een maximaal volume van 1000m³</p>	<p><i>Onder bedrijfsondersteunende en collectieve functie worden o.a. bedoeld: collectief restaurant, administratie, sociale lokalen, technische ruimte, waterbeheersing ...deel uit makend van het bedrijf.</i></p>
5.1.3	<p><u>Niet toegelaten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · autonome kantoren 	
5.2	Inrichtingsvoorschriften	
5.2.1	<p><u>Plaatsing van de gebouwen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · Plaatsing t.o.v. achterkavelgrens: minimaal 5m of 0m i.f.v. gekoppelde bebouwing · Plaatsing t.o.v. zijkavelgrens: minimaal 4m of 0m i.f.v. gekoppelde bebouwing 	<p><i>Bestaande bebouwing valt onder de algemene voorschriften ivm. bestaande bebouwing en kan hier dus van afwijken. Hier kan dan bijvoorbeeld een ambachtelijk bedrijf zich koppelen met een groothandel, waarbij ook een gedeelte kleinhandel bestaat. Doordat deze functies zich</i></p>

Art.

Verordenende voorschriften

- Plaatsing t.o.v. de rooilijn:
Zoals aangeduid via de voorbouwlijn op het grafisch plan
Indien geen voorbouwlijn aangeduid op min. 5m.

Toelichtende voorschriften

onder één dak bevinden, kunnen we stellen dat ze binnen het totale plangebied als één bedrijf profileren.

Door dit te toe te laten, is er een zeer gevarieerd aanbod waarbij bovendien efficiënt ruimtegebruik wordt nagestreefd.

5.2.2

Bouwhoogte:

- Bouwhoogte: max. 6m.
- Hiervan kan in de eerste 30m gerekend vanaf de voorbouwlijn langs de Oostendelaan worden afgeweken tot een max. hoogte van 8m onder volgende voorwaarden:
Het bedrijf voldoet aan de nieuwe voorschriften omtrent publiciteit.
Er worden in dit gebouw twee nuttige bouwlagen voorzien.
Het gebouw is langs de Oostendelaan voorzien van een open voorgevel met vitrine en/of raamopeningen voor min. 40% van het geveleppervlak.
- Hiervan kan worden afgeweken tot een maximale hoogte van 8m onder volgende voorwaarden:
I.f.v. de inrichting van een parkeergebouw
of i.f.v. inrichting 25% parkeren in/onder het gebouw.

Met 'onder' het gebouw wordt bedoeld binnen het bouwvolume, niet onder het maaiveld (dit is niet toegelaten volgens algemene voorschriften).

5.2.3

Dakvorm

- Vrij, voor zover de dakhelling kleiner is dan 45°.
- Parkeren op het dak is toegelaten.

5.2.4

Niet verharde delen:

- De niet verharde delen worden ingericht als groenzones.
- Bij de aanleg van een parking moet één van of combinatie van volgende inrichtingen worden voorzien:
min. 1 boom of plantvak van min. 2,5m² per 10 parkeerplaatsen
minimaal 30% van de oppervlakte van de parking moet in groene waterdoorlatende parkeerplaatsen voorzien worden.

Deze maatregel wordt getroffen in functie van de beleving enerzijds, de waterhuishouding anderzijds en het voorzien van een aandeel groen binnen de inrichting van een parking.

5.2.5

Beplantingen:

- De beplanting van de groenvoorzieningen, niet zijnde afsluitingen dient te worden aangelegd met lage streekeigen duinbeplantingen afgestemd op de plaatselijke bodemcondities.
- Binnen deze bestemmingszone moet een samenhang bestaan in de groenaanleg. Infiltratievoorzieningen worden hierbij ook als groenzones aanschouwd.



Art.

Verordenende voorschriften

Toelichtende voorschriften

5.2.6

Toegankelijkheid:

- Per individueel bedrijf mag langs de gewestweg maximaal één ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer worden ingericht met een maximale breedte van 7m, een tweede toegang kan bij uitzondering worden vergund als de noodzaak daartoe wordt aangetoond.
- De zones achter de voorbouwlijn zijn enkel toegankelijk i.f.v. personeel en levering, niet i.f.v. bezoekers of parkeren.
- In functie van de verkeersveiligheid/zichtbaarheid naar de rijweg, dient i.f.v. de afsluitingen en/of groenaanplantingen voldaan te worden aan één van volgende maatregelen:
 - De afsluiting/beplanting wordt verschoven tot min. 3m van de rooilijn.
 - De afsluiting/beplanting heeft een maximale hoogte van 0,5m.

De toegankelijkheid wordt beperkt in functie van de verkeersveiligheid en afsluiting van het terrein.

5.2.7

Parkeren:

- Parkeren wordt enkel toegelaten tussen de voorbouwlijn en desbetreffende rooilijn of indien geïncorporeerd in de bebouwing, tot eenzelfde afstand tot de rooilijn als waar geparkeerd wordt in de bebouwing.
- Langs de huidige Papaverstraat mogen geen parkeerplaatsen worden ingericht i.f.v. bezoekers.

Dit wil zeggen dat parkeren enkel langs de Lisdoddenlaan, Rietstraat, Oostendelaan en Kalkaartweg mogelijk is.

5.2.8

Publiciteit en signalisatie

Publiciteit is enkel toegestaan binnen de bebouwbare zone en aangebracht aan de gevel onder volgende voorwaarden:

- De maximum toelaatbare totale oppervlakte van de publiciteit per bedrijf is 20% van zijn voorgevel.
- Het bedekken van gevelopeningen is altijd verboden.
- Op min. 1 m van de zijdelingse hoek of grens van het gebouw.
- De max. hoogte wordt bepaald door de nokhoogte van desbetreffende en aanpalend gebouw.
- De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels.
- Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven.
- Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.

Daar waar langs de Oostendelaan omgevingsaanleg wordt ingericht (zie symbolische aanduiding voor omgevingsaanleg), kan er maximaal 1 geclusterde publiciteitsinrichting per toegang tot het openbaar domein en per bedrijf/handelszaak worden toegestaan, niet aangebracht aan de gevel, onder volgende voorwaarden:

- Inplanting ter hoogte van de toegang.
- Met een duidelijke verticale vorm.
- Met een maximale breedte van 1m.
- Met een maximale hoogte van 6m.
- Met een maximale oppervlakte van 6m².

1 publiciteitsinrichting per perceel en per bedrijf werkt cumulatief, m.a.w:

- één bedrijf met 2 toegangen, gelegen op 5 percelen, mag max. 1 publiciteitsinrichting zetten
- drie bedrijven met 1 toegang, mogen max. 1 publiciteitsinrichting zetten.

Niet:



Art.

Verordenende voorschriften

- Gelijk(w)aardig aan andere publiciteitsinrichtingen binnen deze zone.

In de zone tussen de voorbouwlijn en de rooilijn van de Oosten-delaan kunnen op de perceelgrens tussen twee bedrijfspercelen max. 3 vlaggen worden ingericht met een maximale hoogte van 6m.

Langs de Biezenstraat kan per handelszaak 1 publiciteitsinrichting niet aangebracht aan de gevel worden toegestaan onder volgende voorwaarden:

- Inplanting tussen de voorbouwlijn en de rooilijn worden ingericht
- Met een duidelijke verticale vorm.
- Met een maximale breedte van 1m.
- Met een maximale hoogte van 4m.
- Met een maximale oppervlakte van 4m².
- Gelijk(w)aardig aan andere publiciteitsinrichtingen binnen deze zone.

Langs de Papaverstraat zijn geen publiciteitsinrichtingen toegestaan.

Toelichtende voorschriften

Wel:



Art.

Verordenende voorschriften

5.3

Symbolische aanduiding voor omgevingsaanleg

5.3.1

Ter hoogte van deze overdruk moet een zone voor omgevingsaanleg worden aangelegd van min. 2m i.f.v. de inkleding van het terrein t.o.v. de openbare weg. De zone wordt prioritair ingericht met groenvoorzieningen.

Niet toegelaten:

- Bebouwing
- Constructies met uitzondering van:
 - Constructies in functie van nutsvoorzieningen, brandveiligheid, waterbuffering en/of zuivering.
 - Publiciteitsinrichtingen, zoals bepaald in de inrichtingsvoorschriften van onderliggende zone.
- Verhardingen zijn enkel toegelaten i.f.v. ontsluitingen.
- Parkeren
- Opslag

Toelichtende voorschriften

Groenvoorzieningen met beplantingen zoals bepaald in onderliggende bestemmingszone

Art. 6 Zone voor kleinhandel

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
6.1	Bestemmingsvoorschriften	
6.1.1	<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · Kleinhandel en dienstverlening met een bruto-oppervlakte van minimum 1000m² per handelszaak en/of duidelijk verkeersgenererend karakter. · Bestaande handelszaken met een bruto-oppervlakte kleiner dan 1000m² kunnen behouden blijven, enkel indien ze behoorlijk vergund of vergund geacht zijn. · Er zijn twee locaties waar een recazaak wordt toegelaten, specifiek aangeduid op het grafisch plan. · Publiek toegankelijke tankstations 	<p><i>Recazaak = restaurant en café (hotel niet toegelaten)</i></p>
6.1.2	<p><u>Nevenbestemming:</u></p> <p>Per bedrijf/zaak kunnen onderstaande nevenbestemmingen toegelaten worden. Samen mogen zij maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte bedragen, met een maximale totale vloeroppervlakte van 300m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Kantoren · Bedrijfsondersteunende en collectieve functies · Kleinschalige openbare nutsvoorzieningen 	<p><i>Onder bedrijfsondersteunende en collectieve functie worden o.a. bedoeld: collectief restaurant, administratie, sociale lokalen, technische ruimte, waterbeheersing ...deel uit makend van het bedrijf.</i></p>
6.1.3	<p><u>Niet toegelaten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · autonome kantoren; 	
6.2	Inrichtingsvoorschriften	
6.2.1	<p><u>Plaatsing van de gebouwen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · Plaatsing t.o.v. achterkavelgrens: minimaal 5m of 0m i.f.v. gekoppelde bebouwing · Plaatsing t.o.v. zijkavelgrens: minimaal 4m of 0m i.f.v. gekoppelde bebouwing · Plaatsing t.o.v. de rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> · Zoals aangeduid via de voorbouwlijn op het grafisch plan 	<p><i>Bestaande bebouwing valt onder de algemene voorschriften ivm. bestaande bebouwing en kan hier dus van afwijken.</i></p> <p><i>Hier kan dan bijvoorbeeld een ambachtelijk bedrijf zich koppelen met een groothandel, waarbij ook een gedeelte kleinhandel bestaat. Doordat deze functies zich onder één dak bevinden, kunnen we stellen dat ze binnen het totale plangebied als één bedrijf profileren.</i></p> <p><i>Door dit te toe te laten, is er een zeer gevarieerd aanbod waarbij bovendien efficiënt ruimtegebruik wordt nagestreefd.</i></p>

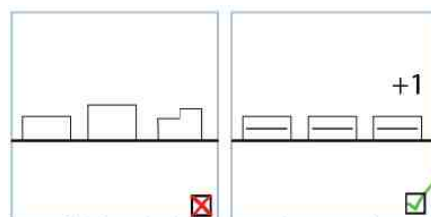
Art. Verordenende voorschriften

6.2.2

Bouwhoogte:

- Kroonlijsthoogte = nokhoogte = verplicht 8m.

Toelichtende voorschriften



Eenzelfde kroonlijsthoogte, twee verdiepen

6.2.3

Dakvorm

Mogelijke dakvormen:

- Plat dak
- Groendak

6.2.4

Publiek toegankelijke tankstations

Binnen deze zone is de inrichting van een publiek (toegankelijk) tankstation mogelijk, langs de Oostendelaan onder volgende voorwaarden:

- op min. 8m van de rooilijn en 17m van de as van de weg.
- de huidige inplanting als prioritaire inplantingskeuze wordt vooropgesteld.
- Bebouwing is niet toegelaten
- Overdekte constructies zijn mogelijk tot maximaal 100m² per tankstation.
- De gehele inrichting neemt per tankstation maximaal 200m² in.
- De constructies hebben een maximale hoogte van 6m.

Het betreft publiek toegankelijke tankstations, inrichtingen naar brandstofbevoorraading eigen aan een bedrijf zijn indien verantwoord en gemotiveerd steeds mogelijk als constructie binnen de bebouwbare zones in dit RUP.

6.2.5

Niet verharde delen:

- De niet verharde delen worden ingericht als groenzones.
- In de zone tussen de bebouwingslijn en de rooilijn langs de Biezenstraat ten zuidoosten van de Lisdoddenstraat moet een onverharde groenzone aangelegd worden met een minimale breedte van 1m ter hoogte van de rooilijn en 0,5m ter hoogte van de zijperceelsgrens. Hiervan kan worden afgeweken ter hoogte van de perceelsgrens tussen twee bedrijfspcelen indien cumulatief voldaan aan volgende voorwaarden:
 - Bij koppelbouw
 - Gekoppelde toegang tot de bedrijfspcelen
 - Gezamenlijk gebruik parking.
- De groenzone kan onderbroken worden ter hoogte van de ontsluiting tot de pcelen.
- Bij de aanleg van een parking in de zone tussen de bebouwingslijn en de rooilijn langs de Biezenstraat ten zuidoosten van de Lisdoddenstraat moet één van of combinatie van volgende inrichtingen worden voorzien:
 - min. 1 boom of plantvak van min. 2,5m² per 10 parkeerplaatsen

Deze maatregel wordt getroffen in functie van de beleving enerzijds, de waterhuishouding anderzijds en het voorzien van een aandeel groen binnen de inrichting van een parking.

Art.

Verordenende voorschriften

minimaal 30% van de oppervlakte van de parking moet in groene waterdoorlatende parkeerplaatsen voorzien worden.

6.2.6

Bepantingen:

- De beplanting van de groenvoorzieningen, niet zijnde afsluitingen dient te worden aangelegd met lage streekeigen duinbeplantingen afgestemd op de plaatselijke bodemcondities.
- Binnen deze bestemmingszone moet een samenhang bestaan in de groenaanleg. Infiltratievoorzieningen worden hierbij ook als groenzones aanschouwd.

6.2.7

Toegankelijkheid:

- Er is maximaal 1 toegang toegelaten tot de Oostendelaan, gelegen op min. 50m van de zone voor kleinhandelsplein.
- Er zijn geen afsluitingen toegelaten tussen de Oostendelaan en de voorbouwlijn, de verschillende percelen moeten doorgang verlenen aan elkaar.
- In functie van de verkeersveiligheid/zichtbaarheid naar de rijweg, dient i.f.v. de afsluitingen en/of groenaanplantingen voldaan te worden aan één van volgende maatregelen:
 - De afsluiting/beplanting wordt verschoven tot min. 3m van de rooilijn.
 - De afsluiting/beplanting heeft een maximale hoogte van 0,5m.

6.2.8

Parkeren:

- Parkeren enkel toegelaten tussen de rooilijn en voorbouwlijn.

6.2.9

Gevelopeningen:

- min. 25% van de gevel dient te bestaan uit vitrines en/of andere gevelopeningen.

6.2.10

Publiciteit en signalisatie

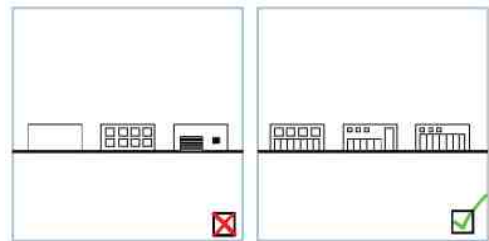
Publiciteit is enkel toegestaan binnen de bebouwbare zone en aangebracht aan de gevel onder volgende voorwaarden:

- De maximum toelaatbare totale oppervlakte van de publiciteit per bedrijf is 20% van zijn voorgevel.
- Het bedekken van gevelopeningen is altijd verboden.
- Op min. 1m van de zijdelingse hoek of grens van het gebouw, hiervan kan worden afgeweken i.f.v. een koppeling van de publiciteitsinrichting met deze op gekoppelde gevel.

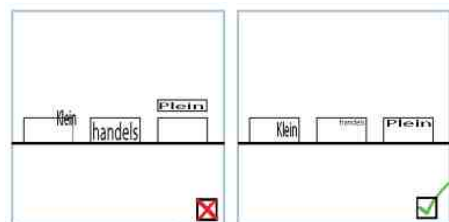
Toelichtende voorschriften



De toegankelijkheid wordt beperkt in functie van de verkeersveiligheid en afsluiting van het terrein.



Open voorgevel-kleinhandelsbeleving



Art.

Verordenende voorschriften

- De max. hoogte wordt bepaald door de nokhoogte van desbetreffende en aanpalend gebouw.
- De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels.
- Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.

Daar waar langs de Oostendelaan omgevingsaanleg wordt ingericht (zie symbolische aanduiding voor omgevingsaanleg), kan er maximaal 1 geclusterde publiciteitsinrichting per toegang tot het openbaar domein en per bedrijf/handelszaak worden toegestaan, niet aangebracht aan de gevel, onder volgende voorwaarden:

- Inplanting ter hoogte van de toegang.
- Met een duidelijke verticale vorm.
- Met een maximale breedte van 1m.
- Met een maximale hoogte van 6m.
- Met een maximale oppervlakte van 6m².
- Gelijk(w)aardig aan andere publiciteitsinrichtingen binnen deze zone.

In de zone tussen de voorbouwlijn en de rooilijn van de Oostendelaan kunnen op de perceelgrens tussen twee bedrijfspercelen max. 3 vlaggen worden ingericht met een maximale hoogte van 6m.

Langs de Biezenstraat en de Papaverstraat zijn geen publiciteitsinrichtingen toegestaan.

Toelichtende voorschriften

1 publiciteitsinrichting per perceel en per bedrijf werkt cumulatief, m.a.w:

- één bedrijf met 2 toegangen, gelegen op 5 percelen, mag max. 1 publiciteitsinrichting zetten
- drie bedrijven met 1 toegang, mogen max. 1 publiciteitsinrichting zetten.

Niet:



Wel:



Art.

Verordenende voorschriften

6.3

Symbolische aanduiding voor omgevingsaanleg

6.3.1

Ter hoogte van deze overdruk moet een zone voor omgevingsaanleg worden aangelegd van min. 2m i.f.v. de inkleding van het terrein t.o.v. de openbare weg. De zone wordt prioritair ingericht met groenvoorzieningen.

Niet toegelaten:

- Bebouwing
- Constructies met uitzondering van:
 - Constructies in functie van nutsvoorzieningen, brandveiligheid, waterbuffering en/of zuivering.
 - Publiciteitsinrichtingen, zoals bepaald in de inrichtingsvoorschriften van onderliggende zone.
- Verhardingen zijn enkel toegelaten i.f.v. ontsluitingen
- Parkeren
- Opslag

Toelichtende voorschriften

Groenvoorzieningen met beplantingen zoals bepaald in onderliggende bestemmingszone

Art. 7 Zone voor hoofdontsluitingsweg

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Art. Verordenende voorschriften

7.1 Bestemmings- en inrichtingsvoorschrift

7.1.1 Deze zone is bestemd voor de inrichting van een hoofdontsluitingsweg met lokaal karakter voor het bedrijventerrein gelegen binnen het plangebied en (nog in te richten) bedrijventerreinen buiten het plangebied.

Voorzieningen voor het normaal functioneren van verkeer en aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen zijn toegelaten.

Overheids- en nutsgebouwen en -constructies kunnen eveneens worden opgericht.

In de zone tussen de rooilijn en de rand van de weg kunnen eventueel gemeenschappelijke, openbare parkeerplaatsen gerealiseerd worden in een waterdoorlatende verharding.

De hoofdontsluiting dient te worden ingericht met:

- Rijstrook voor gemotoriseerd verkeer met een minimale breedte van 6m eventueel uitgebreid met laden/lossenstrook van 3m.
- Groenstrook met een breedte van min. 2m over de gehele lengte langs beide zijden met een, waarvan minimum één van deze stroken ook ingericht is met een open waterloop i.f.v. waterhuishouding in het plangebied. De gracht kan beperkt worden ingekokerd i.f.v. toegankelijkheid.
- Bestaande parkings in de groenstrook mogen behouden worden, indien het gaat om groene waterdoorlatende parkeerstroken. Het inrichten van nieuwe parkeerstroken is niet toegelaten, tenzij aangelegd i.f.v. laden en lossen.
- Pad langs beide zijden van de rijweg met een breedte van 2m-2,5m, aangelegd gescheiden van het gemotoriseerd verkeer.
- Eenzelfde materialisatie voor de shoppingzone, rustoase en de paden uit de zone voor kleinhandelsplein met openbaar karakter en alle zones voor secundaire en hoofdontsluitingsweg.

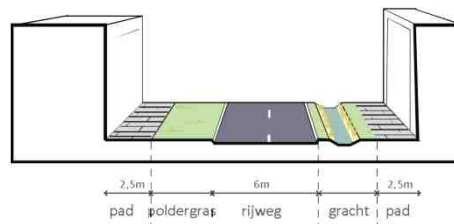
Enkel lage streekgebonden beplantingen gelinkt aan de polder worden toegestaan.

Toelichtende voorschriften

Met overheids- en nutsgebouwen en -constructies worden o.a. bedoeld: bushaltes, verdeelkabinen voor distributie, ...

De zone heeft op het grafisch plan een breedte van rooilijn tot rooilijn van 20m.

Onderstaande schets geeft een optimaal wegenisprofiel weer, zoals vooropgesteld:



Art. 8 Zone voor secundaire ontsluitingsweg

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Art.

Verordenende voorschriften

Toelichtende voorschriften

8.1

Bestemmings- en inrichtingsvoorschrift

8.1.1

Deze zone is bestemd voor de inrichting van een secundaire ontsluiting met lokaal karakter voor het bedrijventerrein gelegen binnen het plangebied en (eventueel gekoppelde nog in ter richten) bedrijventerreinen buiten het plangebied.

Voorzieningen voor het normaal functioneren van verkeer en aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen zijn toegelaten.

Overheids- en nutsgebouwen en -constructies kunnen eveneens worden opgericht.

Vanaf de Rietstraat tot het kleinhandelsplein dient deze nevenontsluiting ingericht te worden ingericht:

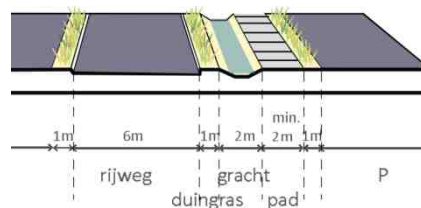
- Omgevingsgroen van min .1m (kan eventueel ook voorzien worden op privaat domein).
- Rijstrook voor gemotoriseerd verkeer met een minimale breedte van 6m.
- Pad met een minimale breedte van 2m, aangelegd gescheiden van het gemotoriseerd verkeer door een groenzone van min. 2,5m waarbij de strook ook gedeeltelijk ingevuld is met een open waterloop i.f.v. waterhuishouding in het gebied. De strook kan beperkt worden onderbroken i.f.v. toegankelijkheid.
- Het inrichten van parkeerstroken is niet toegelaten.
- Eenzelfde materialisatie voor de shoppingzone, rustoase en de paden uit de zone voor kleinhandelsplein met openbaar karakter en alle zones voor secundaire en hoofdontsluitingsweg.

Enkel streekgebonden beplantingen gelinkt aan de duinen en duingrassen worden toegestaan.

Met overheids- en nutsgebouwen en - constructies worden o.a. bedoeld: bushaltes, verdeelkabines voor distributie, ...

De zone heeft tussen de Rietstraat en de zone voor kleinhandelsplein op het grafisch plan een breedte van rooilijn tot rooilijn van 15m.

Onderstaande schets geeft een optimaal wegenisprofiel weer, zoals vooropgesteld:



Art. 9 Zone voor kleinhandelsplein met openbaar karakter

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Art. Verordenende voorschriften

9.1 Bestemmings- en inrichtingsvoorschrift

9.1.1 Deze zone is bestemd voor de inrichting van een plein met openbaar karakter, waarin plaats wordt geboden voor alle verkeersmodi behalve vrachtverkeer.
 Voorzieningen voor het normaal functioneren van verkeer en aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen zijn toegelaten.
 Overheids- en nutsgebouwen en -constructies kunnen eveneens worden opgericht.

Dit kleinhandelsplein dient ingericht te worden met:

- Een duidelijke shoppingzone voor voetverkeer gericht op shopping ter hoogte van de voorgevel van de omliggende bebouwing. In deze zone is geen gemotoriseerd verkeer toegelaten. Binnen deze zone kan een pergolastructuur toegelaten worden.
- Één grote geclusterde publieke parkeerpleinzone voor gemotoriseerd verkeer, waarin wegenis en parking één geheel vormen en geen duidelijke afscheiding heeft. In deze zone dient min. 1 boom of plantvak van min. 2,5m² per 10 parkeerplaatsen ingericht te worden.
- Een rustoase van min. 75m², niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer en ingericht i.f.v. verblijf van minimum 15min. Deze zone dient min. 24m² groeninrichting met min. 12 bomen te bevatten.
- Eenzelfde materialisatie voor de shoppingzone, rustoase en de paden uit alle zones voor secundaire en hoofdontsluitingsweg.

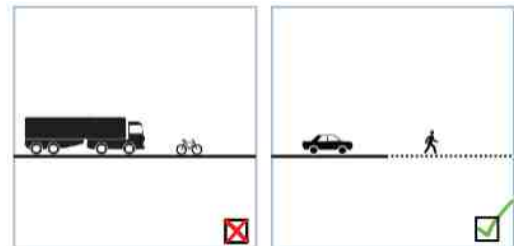
Het kleinhandelsplein heeft max. één ontsluiting naar de Oostendelaan en max. twee naar de Biezenstraat.

Publiciteitsinrichtingen dienen geclusterd te worden ter hoogte van de toegang langs de Oostendelaan onder volgende voorwaarden:

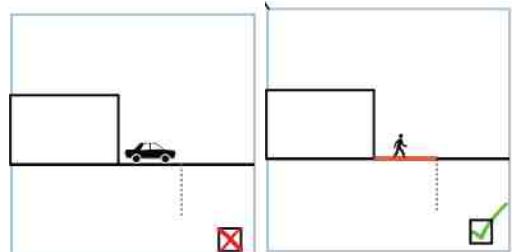
- Maximaal 2 inrichtingen (exclusief vlaggen)
- Met een duidelijke verticale vorm
- Met een maximale breedte van 2m
- Maximale hoogte van 6m
- Met een maximale oppervlakte van 12m².

Vlaggen worden enkel toegelaten geclusterd ter hoogte van de toegang tot de Oostendelaan en geclusterd ter hoogte van de rustoase met een maximale hoogte van 6m.

Toelichtende voorschriften



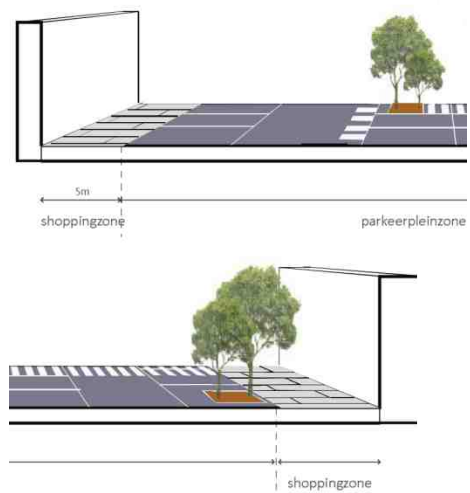
Optimalisatie naar gebruikers kleinhandel



Geen private parking, maar publieke shopping-wandelzone

Met overheids- en nutstgebouwen en -constructies worden o.a. bedoeld: bushaltes, verdeelcabines voor distributie, ...

Onderstaande schets geeft een optimaal wegenisprofiel weer, zoals vooropgesteld:



Als materiaal voor deze shoppingzone, rustoase en paden wordt gesuggereerd om grote betonvloerplaten te gebruiken.

Colofon

Contact

Sweco Belgium nv

Gent

Elfjulistraat 43

9000 Gent

gent@swecobelgium.be