

STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN

1. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- de stedenbouwkundige voorschriften van het Sectoraal BPA zonevremde bedrijven FASE IV - Deel 2, goedgekeurd met M.B. 22 juni 2005.
- de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP gemengde activiteitenkorrels N50, goedgekeurd met GR 12 september 2016, voor zover gelegen binnen het plangebied worden opgeheven,
- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan. Het gaat om de bestemmingen
 - Gebieden voor milieubelastende industrieën
 - Woongebieden met een landelijk karakter
 - Agrarische gebieden

2. PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE

Conform Art. 2.2.2. §1, 7 van de Vlaamse Codex dient er in voorkomend geval, een register opgenomen te worden, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbateneffening, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbatens, kapitaalschade of gebruikerscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP, te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien.

Er is in dit voorliggend RUP geen sprake van bestemmingswijzigingen.

3. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</p>	
<p>O.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID</p> <p>Er dient altijd en overall gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</p> <p>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...</p>
<p>O.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...</p>
<p>O.3. BESTAANDE BEBOUWING, FUNCTIES EN INRICHTINGEN</p> <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p>	<p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p> <p>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>O.4. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING</p> <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</p>
<p>O.5. GROENBEHEER</p> <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.</p>	
<p>O.6. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergronds constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>De inplanting van grootschalige windturbines is niet toegelaten.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...</p>

1. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID

hoofdcategorie: bedrijvigheid

1.1. BESTEMMING

De zone is bestemd voor bedrijvigheid, meer bepaald één bedrijf. De bestaande bedrijfsite mag niet worden opgesplitst in kleinschaligere bedrijven met uitzondering van tijdelijk gebruik zoals bepaald in overdruk 5.

Als nevenbestemming wordt één bedrijfswoning toegelaten. Kantoren en toonzalen, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van het individuele bedrijf, zijn toegelaten tot een maximale gezamenlijke vloeroppervlakte van 1500 m². De vloeroppervlakte van de toonzaal wordt beperkt tot 200 m².

Volgende bedrijven zijn niet toegelaten:

- afvalverwerking met inbegrip van recyclage;
- verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen;
- Seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het
- 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken';
- bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn;
- bedrijven die alleen en uitsluitend zijn gericht op kleinhandel;
- autonome kantoren of opslagplaatsen.

- Er kan gekozen worden voor bv. 150 m² kantoren en geen toonzaal of bv voor 1300 kantoren en 200 m² toonzaal

De term 'sterk verkeersgenererend' dient te worden beoordeeld in de context van het bedrijventerrein:

- Het aantal van verkeersbewegingen en de parkeerdruk op het publieke domein mag de aanwezige infrastructuur niet overbelasten.
- Ook de aansluitingen op het hoger verkeersnet dienen de nieuwe verkeersbewegingen aan te moeten kunnen.
- Extreme vormen van distributie (distributiecentrum supermarktketen...) zijn bijvoorbeeld te verkeersgenererend.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.2. BOUWVOORSCHRIFTEN</p> <p>Er kan verder uitgebreid worden op het eigen perceel of percelen op voorwaarde dat de bebouwde oppervlakte, inclusief verharding, al dan niet waterdoorlatend, beperkt blijft tot 70 % van de totaaloppervlakte van het plangebied RUP Vanassche.</p> <p>Bouwhoogte (van toepassing op alle bedrijfsgebouwen): maximum 10 m. De dakvorm is vrij.</p> <p>Een bedrijfswoning is toegelaten met een maximaal; volume van 1000 m³, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. De bestaande vrijstaande bedrijfswoning mag worden verbouwd of herbouwd op dezelfde plaats of uitgebreid, mits het totale bruto-volume beperkt blijft tot 1.000 m³.</p>	<p>Het plangebied RUP Vanassche heeft een totale oppervlakte 30 534 m².</p> <p>In het huidige inrichtingsplan wordt een 57,5% aan bebouwde oppervlakte, inclusief verharding, al dan niet waterdoorlatend voorzien.</p> <p>Er is dus nog een mogelijkheid tot uitbreiding van 12,5% extra bebouwde oppervlakte/verharding</p> <p>Er kan dus gekozen worden voor de bestaande vrijstaande woning of een nieuwe geïntegreerde bedrijfswoning met sloop van de bestaande bedrijfswoning. Er is in totaliteit slechts één woning toegelaten (zie voorschrift 1.1)</p>
<p>Alle toegangen moeten voorzien worden via de N50</p> <p>De aangrenzende strook strook t.o.v. de N50 dient ingericht te worden als een groenstrook. Volgende voorschriften zijn van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimale breedte groenstrook: 3 m, langs de rooilijn met de N50. - In de groenstrook zijn enkel streekeigen beplanting en bomen toegelaten. Minimaal wordt om de 6 m een boom aangeplant. - Enkel de toegang tot het bedrijfsperceel mag worden verhard met monolithisch materiaal. De maximale breedte van de toegang(en) (in- en uitrit) moeten tot het minimale worden beperkt en zoveel mogelijk gebundeld worden. 	<p>In huidige inrichtingsplannen is een bestaande toegang van 13 meter voor de toelevering en passage van grote bedrijfsvoertuigen en als ingang van de parking.</p> <p>Bijkomende uitgang van de parking is mogelijk.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

1.3. HET STAPELEN VAN GOEDEREN

De opslag in open lucht is slechts toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Men dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen;
- De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en de omgeving;
- De opslag mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein en vanaf aanpalende woningen;

Eventuele hinder wordt beoordeeld op vlak van stof, geur en geluid (handeling van het stapelen).

1.4. PARKEREN

Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.

Voor de voorzieningen en activiteiten rond bedrijvigheid moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod voor wagens en fietsen worden gemotiveerd in een parkeernota. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Een parkeernota moet minimum volgende elementen bevatten:

- Het aantal verkeersbewegingen;
- Het type verkeersbewegingen;
- Het aantal werknemers;
- Een inschatting van de impact van de ontwikkeling op de verkeersstructuur en het openbaar domein;
- Maatregelen om de impact van de ontwikkeling op de verkeersstructuur en het openbaar domein te beperken.

De hoofdingang naar parkeren moet voorzien worden via N50.


- Alle parkeerplaatsen moet uit waterdoorlatende verharding bestaan.
- Per 10 parkeerplaatsen dient een hoogstammige boom voorzien te worden

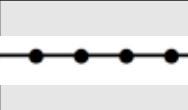

Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.

Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.

De nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

In het kader een goede waterhuishouding, wordt het percentage van monolithische verharding zo laag mogelijk gehouden.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2. OVERDRUK: BUFFERGROEN</p>	
<p>2.1.</p> <p>Deze zone dient te worden ingericht als groene buffer voor de aanpalende bebouwing en zijn omgeving</p>	
<p>2.2.</p> <p>Volgende voorschriften zijn van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De aanleg van een strak groenscherm op de perceelsgrens wordt niet toegelaten. Er dient te worden gewerkt met een verspreid patroon van struiken en hagen in combinatie met de aanplant van hoogstammige bomen, zodat een gefilterde buffering naar het open landschap ontstaat en de aanpalende woning. - Een onderbreking van maximaal 2 meter breed toegelaten waneer deze een voetweg dient. - In het kader van brandveiligheid kan een onderbreking van het buffergroen. Deze onderbreking wordt tot het minimale beperkt. - Enkel streekeigen beplanting wordt toegelaten. - Enkel een perceelsbegrenzing met palen en open draad bedrading wordt toegelaten. 	<p>Voorbeeld van typologie groenscherm:</p>  <p>Afwisseling tussen hoogstammige bomen in combinatie met hagen en struiken</p> <p>Huidige brandweg wordt voorzien in de bocht van de Ginstestraat, deze is gebundeld met de aanwezigheid van een brandhydrant.</p>
<p>2.3.</p> <p>Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning m.b.t. het aanpalende bedrijfsgebouw dient een aanplantingsdossier te worden toegevoegd. Het aanplantingsdossier is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone.</p> <p>De groenaanleg dient conform het aanplantingsdossier te worden uitgevoerd het eerste plantseizoen na het verkrijgen van de omgevingsvergunning.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3. OVERDRUK: BESTAANDE BOVENGRONDSE HOOGSPANNINGSLEIDINGEN</p> 	
<p>De aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten.</p> <p>De pyloon dient steeds toegankelijk te zijn voor controle en onderhoudswerkzaamheden.</p>	<p>Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties).</p> <p>Bij omgevingsvergunningen en werken in de nabijheid van de hoogspanningsleidingen zal het advies van Elia ingewonnen worden</p> <p>Hierbij wordt verwezen naar de vigerende wetgeving met betrekking tot veiligheidsvoorschriften van hoogspanningsleidingen.</p>
<p>4. OVERDRUK: ERFDIENSTBAARHEID</p> 	
<p>4.1.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De ge-arceerde lijn op plan is enkel bestemd voor het verlenen van toegang voor het aangelande perceel. - Deze heeft een minimale breedte van 5,5 meter - De zone moet bouwvrij blijven - De zone mag verhard worden, bij voorkeur in niet monolitische verharding. - Deze doorgang mag enkel bij uitzonderlijke omstandigheden of noodsituatie gebruikt worden als in- of uitrit voor het bedrijf. 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<p>5. OVERDRUK: TIJDELIJK GEBRUIK</p>		
<p>In het bestaand gebouw, op de hoek tussen Brugsesteenweg en de Brugsestraat is;</p> <ul style="list-style-type: none"> - één lokaal bedrijf of; - één opslagplaats of; - één kantoorachtige <p>toegelaten met een beperkt aantal werknemers tot 5 personen. Voor dit tijdelijke gebruik is geen bedrijfswoning toegestaan.</p> <p>Het tijdelijk gebruik wordt toegestaan voor een periode van 15 jaar, startend vanaf de definitieve vaststelling van dit RUP Vanassche.</p> <p>Na het verstrijken van deze periode dient het gebouw of opnieuw opgenomen te worden in het gebruik van de hoofdbestemming of afgebroken te worden.</p>		<p>In het kader van circulair gebruik van bebouwing wordt het tijdelijk gebruik toegelaten onder de vorm van verhuur. Omwille van recente energetische renovatie draagt dit voorschrift bij tot duurzaam ruimte gebruik.</p> <p>Een kadastrale splitsing voor verkoop zal altijd negatief geadviseerd worden door de stad.</p>

