

Gemeente Brakel RUP Industrieterrein

Stedenbouwkundige voorschriften



Gemeente Brakel
Marktplein 1
9660 Brakel

Sweco Belgium nv
Brussel, juni 2018

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 13 maart 2018
Het plan werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 28 maart 2018 tot en met 28 mei 2018

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van _____

Op bevel,

De Algemeen directeur
Jürgen De Mets

De Voorzitter
Alexander De Croo

Zegel van de gemeente

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner

Patrick Roothaer

Verantwoording

Titel : RUP Industrieterrein

Subtitel : Stedenbouwkundige voorschriften

Projectnummer : 7823710002

Referentienummer : 7823710002_04_vs

Revisie :

Datum : Juni 2018

Auteur(s) : Patrick Roothaer
E-mail adres : patrick.roothaer@swecobelgium.be

Gecontroleerd door :
Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door :
Paraaf goedgekeurd :

Contact : Sweco Belgium nv
Arenbergstraat 13, bus 1
B-1000 Brussel
T +32 2 383 06 40
F +32 2 513 44 52
info@swecobelgium.be

Inhoudsopgave

0	Artikel 0: Voorafgaandelijke en algemene bepalingen.....	5
1	Artikel 1: Zone A voor lokale bedrijvigheid en kleinhandel	8
2	Artikel 2: Zone B voor lokale bedrijvigheid en kleinhandel	13
3	Artikel 3: Zone C voor lokale bedrijvigheid en kleinhandel	18
4	Artikel 4: Groenbuffer (overdruk)	23

0 Artikel 0: Voorafgaandelijke en algemene bepalingen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

BOUWHOOGTE

Tenzij in de voorschriften anders gesteld, worden de bouwhoogtes bepaald ten opzichte van het maaiveld. De hoogte van het maaiveld is het gemiddelde peil van de door de constructie, waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, ingenomen grondoppervlakte.

BEPALINGEN BETREFFENDE WATERBEHEER EN REGENWATEROPVANG

De bebouwing binnen het plangebied dient te voldoen aan de vigerende wetgeving inzake hemelwaterputten, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moeten de resultaten van de watertoets worden gemeld, ook indien de betreffende werken geen invloed hebben op de waterhuishouding, en moet aangetoond worden dat de betreffende ingreep geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding. Materialen die gebruikt worden voor verhardingen van wegenis, toegangen, parkings, terrassen, e.d. zullen maximaal waterdoorlatend zijn.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Deze bepaling slaat op alle inrichtingen die vallen onder toepassing van de SEVESO-wetgeving, zowel hogedrempel- als lagedrempelinrichtingen.

De term 'hoofdzakelijk vergunde constructie' omvat ook de geacht vergunde 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-bouwvolume van het hoofdgebouw vergund of geacht vergund is.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Indien er geen gebruik van waterdoorlatende materialen is, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van regenwater genomen worden.

INPLANTINGEN VAN OPENBAAR NUT

Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming. Hun inplanting mag de bestemming van de desbetreffende zone niet hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een omstandig verklarende en verantwoordende nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.

BEPALINGEN BETREFFENDE SEVESO BEDRIJVEN

Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale staat, het Vlaamse gewest, het Waalse gewest en het Brusselse hoofdstedelijke gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten.

BEPALINGEN BETREFFENDE HOOFDZAKELIJK VERGUNDE CONSTRUCTIES DIE NIET AAN DE VERORDENENDE BEPALINGEN VOLDOEN

Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de voorschriften voor de desbetreffende zone, zijn voor bestaande vergunde of geacht vergunde constructies of delen van constructies, die niet aan de verordenende bepalingen voldoen, volgende werken en handelingen toegelaten:

- Instandhoudingswerken, ook structurele;
- verbouwingen binnen het bestaande volume zonder wijzigingen aan

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- het bestaande gabariet;
- verbouwingen binnen het bestaande volume met wijzigingen aan het bestaande gabariet, voor zover het nieuwe gabariet van het verbouwde deel voldoet aan de verordenende bepalingen terzake in de desbetreffende zone.

1 Artikel 1: Zone A voor lokale bedrijvigheid en kleinhandel

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving (schaal van de kern, schaal van het stedelijke gebied,...) en beperkt is van omvang. Een lokaal bedrijventerrein is uitsluitend voor dergelijke lokale bedrijven bestemd.

Kleinhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers.

VERORDENEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	
Artikel 1.1: Gebiedscategorie	
Bedrijvigheid	
Artikel 1.2: Bestemming	
Het zone is bestemd voor lokale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:	
	<ul style="list-style-type: none">• productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;• productie van energie;• onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;• op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;• afvalverwerking met inbegrip van recyclage;• verwerking en bewerking van mest en slib;• verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.
De zone is eveneens bestemd voor kleinhandel.	

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.

In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.

De vermelde percentages hebben betrekking op de bruto grondoppervlakte. Het groenpercentage wordt berekend inclusief de bufferzones, die verplicht als groenstroken moeten worden ingericht.

Ten opzichte van rooilijnen langs openbare wegenis worden gebouwen ingeplant op minstens 4 meter van deze rooilijn.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Autonome kantoren;
- Agrarische productie.

Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteit van individuele bedrijven of winkels, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.

Toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht.

Per individueel bedrijfsgebouw of winkel is één inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² netto vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, toegelaten. Enkel indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

Artikel 1.3: Inrichting

Het maximaal bebouwingspercentage bedraagt 70%.

Het minimaal groenpercentage bedraagt 10%.

De inplanting van gebouwen is vrij, rekening houdend met een achteruitbouwstrook van 4,00 meter ten opzichte van de rooilijnen en met de aangeduide bufferzones volgens Artikel 4.

De inplanting van andere constructies is vrij, rekening houdend met de aangeduide bufferzones volgens Artikel 4.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De maximale oppervlakte is een bruto grondoppervlakte, gemeten met inbegrip van buitenmuren. Binnen de maximale grondoppervlakte kan een grotere vloeroppervlakte gerealiseerd worden. De hoogte is en maximale absolute bouwhoogte. In geval van een plat betreft het de hoogte van de afgewerkte dakrand. In geval van een ander daktype geldt het hoogste punt van de afgewerkte dakconstructie (bijvoorbeeld bovenkant nok bij zadeldaken).

Met bestaande vergunde of geachte vergunde kleinhandel wordt bedoeld kleinhandel die op het moment van inwerkingtreding van het RUP fysiek bestaat, effectief geëxploiteerd wordt en waarvan zowel de bebouwing als de functie vergund of geacht vergund zijn. In het planologisch attest wordt de uitbreiding van de bestaande winkel tot 1.902 m² toegelaten.

In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf. De vloeroppervlakte van woningen voor bewakingspersoneel wordt niet verrekend in de bruto vloeroppervlakte.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Er moet tevens rekening worden gehouden met de vigerende wetgeving betreffende de rooi- en bouwlijnen langs gewestwegen.

Artikel 1.4: Bebouwing

Gebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 8,00 meter. Van de maximale bouwhoogte mag worden afgeweken ten behoeve van het aanbrengen van technische installaties en constructies.

Gebouwen hebben een maximale bruto grondoppervlakte van 2.500 m².

Artikel 1.5: Specifieke bepalingen voor autonome kleinhandel

- Maximum aantal kleinhandelszaken: 1;
- Maximale bruto vloeroppervlakte per kleinhandelszaak: 1.000 m²; voor bestaande vergunde of geacht vergunde kleinhandelszaken is een uitbreiding tot 2.000 m² toegelaten;
- Minimale bruto vloeroppervlakte voor kleinhandel: 800 m²;
- Parkeernorm: 5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte kleinhandel; de parkeernorm is niet van toepassing indien de vergunningsaanvraag louter betrekking heeft op werken zonder toename van de bruto vloeroppervlakte, tenzij het gaat om herbouw.

Daarnaast is het uitbreiden van bestaande vergunde of geacht vergunde gebouwen en constructies voor kleinhandel met maximaal 10% ten opzichte van het bestaande volume toegelaten, op voorwaarde dat dit noodzakelijk is omwille van:

- Milieuvoorwaarden;
- Gezondheids- of veiligheidsredenen;
- Infrastructuurle behoeften verbonden aan de toegankelijkheid van ge-

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Het noordwestelijke plangebied ligt gedeeltelijk in effectief overstromingsgevoelig gebied. Om de waterafvoer van een gebouw te verzekeren, kan het noodzakelijk zijn om een pompinstallatie te voorzien.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

bouwen voor personen met een beperkte mobiliteit.

De noodzaak moet omstandig worden aangetoond in de vergunningsaanvraag.

Bepaling van de bruto vloeroppervlakte

In de bruto vloeroppervlakte worden alle delen van de winkel meegerekend, inclusief de fysiek en of bouwtechnisch aansluitende constructies, doch met uitzondering van (al dan niet overdekte) publiek toegankelijke parkings en van eventuele inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel.

Artikel 1.6: Inrichting van de niet-bebouwde en niet-verharde ruimte

Niet bebouwde en niet-verharde delen worden ingericht en beheerd als groen- of bufferzone.

Artikel 1.7: Voorwaarden betreffende wateropvang en waterbeheer

Bebouwing in effectief overstromingsgevoelige zones zoals aangeduid op de watertoetskaarten moet voldoen aan volgende principes van het 'overstromingsveilig bouwen':

- Ondergrondse ruimtes voor opslag zijn verboden;
- Ondergrondse stookolietanks zijn verboden;
- De waterafvoer van een gebouw moet steeds verzekerd zijn;
- De vloerhoogte van de benedenverdieping bevindt zich minstens 0,30 meter boven het maaiveld van het omliggende terrein;
- Terreinhogingen zijn beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

toegang tot het gebouw.

Het compenseren van alle ingenomen ruimte voor water is verplicht.

2 Artikel 2: Zone B voor lokale bedrijvigheid en kleinhandel

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving (schaal van de kern, schaal van het stedelijke gebied,...) en beperkt is van omvang. Een lokaal bedrijventerrein is uitsluitend voor dergelijke lokale bedrijven bestemd.

Kleinhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers.

VERORDENEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	
Artikel 2.1: Gebiedscategorie	
Bedrijvigheid	
Artikel 2.2: Bestemming	
Het zone is bestemd voor lokale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:	
	<ul style="list-style-type: none">• productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;• productie van energie;• onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;• op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;• afvalverwerking met inbegrip van recyclage;• verwerking en bewerking van mest en slib;• verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.
De zone is eveneens bestemd voor kleinhandel.	

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.

In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.

De vermelde percentages hebben betrekking op de bruto grondoppervlakte. Het groenpercentage wordt berekend inclusief de bufferzones, die verplicht als groenstroken moeten worden ingericht.

Ten opzichte van rooilijnen langs openbare wegenis worden gebouwen ingeplant op minstens 4 meter van deze rooilijn.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Autonome kantoren;
- Agrarische productie.

Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteit van individuele bedrijven of winkels, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.

Toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht.

Per individueel bedrijfsgebouw of winkel is één inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² netto vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, toegelaten. Enkel indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

Artikel 2.3: Inrichting

Het maximaal bebouwingspercentage bedraagt 70%.

Het minimaal groenpercentage bedraagt 10%.

De inplanting van gebouwen is vrij, rekening houdend met een achteruitbouwstrook van 4,00 meter ten opzichte van de rooilijnen en met de aangeduide bufferzones volgens Artikel 4.

De inplanting van andere constructies is vrij, rekening houdend met de aangeduide bufferzones volgens Artikel 4.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De maximale oppervlakte is een bruto grondoppervlakte, gemeten met inbegrip van buitenmuren. Binnen de maximale grondoppervlakte kan een grotere vloeroppervlakte gerealiseerd worden. De hoogte is en maximale absolute bouwhoogte. In geval van een plat betreft het de hoogte van de afgewerkte dakrand. In geval van een ander daktype geldt het hoogste punt van de afgewerkte dakconstructie (bijvoorbeeld bovenkant nok bij zadeldaken).

Met bestaande vergunde of geachte vergunde kleinhandel wordt bedoeld kleinhandel die op het moment van inwerkingtreding van het RUP fysiek bestaat, effectief geëxploiteerd wordt en waarvan zowel de bebouwing als de functie vergund of geacht vergund zijn.

In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf. De vloeroppervlakte van woningen voor bewakingspersoneel wordt niet verrekend in de bruto vloeroppervlakte.

Enkel grootschalige detailhandel, die moeilijk kan verweven worden met de centrumbebouwing, kan op het bedrijventerrein worden toegelaten. Deze bepaling sluit ook uit dat kleine winkels zich op het bedrijventerrein zouden vestigen. Kleine winkels horen immers thuis in de kern. De tweede bepaling moet uitsluiten dat een bestaande winkel zou worden opgedeeld in verschillende eenheden of units en dat via deze 'omweg' er toch kleine winkels op het bedrijventerrein zouden komen.

De parkeernorm is gebaseerd op de parkeerkencijfers voor winkels volgens

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 2.4: Bebouwing

Gebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 8,00 meter. Van de maximale bouwhoogte mag worden afgeweken ten behoeve van het aanbrengen van technische installaties en constructies.

Gebouwen hebben een maximale bruto grondoppervlakte van 2.500 m².

Artikel 2.5: Bijkomende bepalingen voor autonome kleinhandel

- Maximum aantal kleinhandelszaken: 1;
- Maximale bruto vloeroppervlakte per kleinhandelszaak: 1.000 m²; voor bestaande vergunde of geacht vergunde kleinhandelszaken is een uitbreiding tot 2.000 m² toegelaten;
- Minimale bruto vloeroppervlakte voor kleinhandel: 800 m²;
- Parkeernorm: 5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte kleinhandel; de parkeernorm is niet van toepassing indien de vergunningsaanvraag louter betrekking heeft op werken zonder toename van de bruto vloeroppervlakte, tenzij het gaat om herbouw.

Daarnaast is het uitbreiden van bestaande vergunde of geacht vergunde gebouwen en constructies voor kleinhandel met maximaal 10% ten opzichte van het bestaande volume toegelaten, op voorwaarde dat dit noodzakelijk is omwille van:

- Milieuvoorwaarden;
- Gezondheids- of veiligheidsredenen;
- Infrastructuurle behoeften verbonden aan de toegankelijkheid van gebouwen voor personen met een beperkte mobiliteit.

De noodzaak moet omstandig worden aangetoond in de vergunnings-

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

CROW / ASVV 2004.

Het noordwestelijke plangebied ligt gedeeltelijk in effectief overstromingsgevoelig gebied. Om de waterafvoer van een gebouw te verzekeren kan het noodzakelijk zijn om een pompinstallatie te voorzien.

VERORDENEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	
	aanvraag.
	<u>Bepaling van de bruto vloeroppervlakte</u>
	In de bruto vloeroppervlakte worden alle delen van de winkel meegerekend, inclusief de fysiek en of bouwtechnisch aansluitende constructies, doch met uitzondering van (al dan niet overdekte) publiek toegankelijke parkings en van eventuele inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel.
	Artikel 2.6: Ontsluiting
	Ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer naar de Edgar Tinelstraat zijn verboden, tenzij voor de aanleg van brandwegen indien dit om redenen van brandveiligheid zou worden opgelegd.
	Artikel 2.7: Inrichting van de niet-bebouwde en niet-verharde ruimte
	Niet bebouwde en niet-verharde delen worden ingericht en beheerd als groen- of bufferzone.
	Artikel 2.8: Voorwaarden betreffende wateropvang en waterbeheer
	Bebouwing in effectief overstromingsgevoelige zones zoals aangeduid op de watertoetskaarten moet voldoen aan volgende principes van het ‘overstromingsveilig bouwen’:
	<ul style="list-style-type: none"> • Ondergrondse ruimtes voor opslag zijn verboden; • Ondergrondse stookolietanks zijn verboden; • De waterafvoer van een gebouw moet steeds verzekerd zijn; • De vloerhoogte van de benedenverdieping bevindt zich minstens 0,30

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

meter boven het maaiveld van het omliggende terrein;

- Terreinophogingen zijn beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot het gebouw.

Het compenseren van alle ingenomen ruimte voor water is verplicht.

3 Artikel 3: Zone C voor lokale bedrijvigheid en kleinhandel

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving (schaal van de kern, schaal van het stedelijke gebied,...) en beperkt is van omvang. Een lokaal bedrijventerrein is uitsluitend voor dergelijke lokale bedrijven bestemd.

Kleinhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers.

VERORDENEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	
Artikel 3.1: Gebiedscategorie	
Bedrijvigheid	
Artikel 3.2: Bestemming	
Het zone is bestemd voor lokale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:	
	<ul style="list-style-type: none">• productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;• productie van energie;• onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;• op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;• afvalverwerking met inbegrip van recyclage;• verwerking en bewerking van mest en slib;• verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.
De zone is eveneens bestemd voor kleinhandel.	

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.

In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.

De vermelde percentages hebben betrekking op de bruto grondoppervlakte. Het groenpercentage wordt berekend inclusief de bufferzones en de zones voor landschappelijke inpassing, die verplicht als groenstroken moeten worden ingericht.

Ten opzichte van rooilijnen langs openbare wegen is worden gebouwen ingeplant op minstens 4 meter van deze rooilijn.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Autonome kantoren;
- Agrarische productie.

Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteit van individuele bedrijven of winkels, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.

Toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht.

Per individueel bedrijfsgebouw of winkel is één inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² netto vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, toegelaten. Enkel indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

Artikel 3.3: Inrichting

Het maximaal bebouwingspercentage bedraagt 70%.

Het minimaal groenpercentage bedraagt 10%.

De inplanting van gebouwen is vrij, rekening houdend met een achteruitbouwstrook van 4,00 meter ten opzichte van de rooilijnen en met de aangeduide bufferzones volgens Artikel 4.

De inplanting van andere constructies is vrij, rekening houdend met de aangeduide bufferzones volgens Artikel 4.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De maximale oppervlakte is een bruto grondoppervlakte, gemeten met inbegrip van buitenmuren. Binnen de maximale grondoppervlakte kan een grotere vloeroppervlakte gerealiseerd worden. De hoogte is en maximale absolute bouwhoogte. In geval van een plat betreft het de hoogte van de afgewerkte dakrand. In geval van een ander daktype geldt het hoogste punt van de afgewerkte dakconstructie (bijvoorbeeld bovenkant nok bij zadeldaken).

Met bestaande kleinhandel wordt bedoeld kleinhandel die op het moment van inwerkingtreding van het RUP fysiek bestaat en effectief geëxploiteerd wordt.

In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf. De vloeroppervlakte van woningen voor bewakingspersoneel wordt niet verrekend in de bruto vloeroppervlakte.

Enkel grootschalige detailhandel, die moeilijk kan verweven worden met de centrumbebouwing, kan op het bedrijventerrein worden toegelaten. Deze bepaling sluit ook uit dat kleine winkels zich op het bedrijventerrein zouden vestigen. Kleine winkels horen immers thuis in de kern. De tweede bepaling moet uitsluiten dat een bestaande winkel zou worden opgedeeld in verschillende eenheden of units en dat via deze 'omweg' er toch kleine winkels op

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Een aandachtspunt bij de inrichting van de zone is het beperken van negatieve effecten ten gevolge van licht en geluid op de aangrenzende VEN-en habitatrichtlijngebieden.

Artikel 3.4: Bebouwing

Gebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 8,00 meter. Van de maximale bouwhoogte mag worden afgeweken ten behoeve van het aanbrengen van technische installaties en constructies.

Gebouwen hebben een maximale bruto grondoppervlakte van 2.000 m².

Opslag in open lucht is in hoogte beperkt tot maximaal 4,00 meter.

Artikel 3.5: Bijkomende bepalingen voor autonome kleinhandel

- Autonome kleinhandel is enkel toegelaten in functie van de verdere exploitatie van 1 bestaande kleinhandelszaak en voor zover de bruto vloeroppervlakte van de kleinhandelsfunctie niet meer dan 1.000 m² bedraagt.
- Het is verboden om een bestaande autonome kleinhandelsruimte op te splitsen in verschillende kleinhandelsruimten.
- Het aanleggen, inrichten of permanent gebruiken van grond voor buitenverkoop of buitentoonzalen is verboden; buitenopslag is mogelijk doch moet rekening houden met de hoogtebeperking tot 4,00 meter.
- Parkeernorm: 5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte kleinhandel; de parkeernorm is niet van toepassing indien de vergunningsaanvraag louter betrekking heeft op werken zonder toename van de bruto vloeroppervlakte, tenzij het gaat om herbouw.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

het bedrijventerrein zouden komen.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Daarnaast is het uitbreiden van bestaande vergunde of geacht vergunde gebouwen en constructies voor kleinhandel met maximaal 10% ten opzichte van het bestaande volume toegelaten, op voorwaarde dat dit noodzakelijk is omwille van:

- Milieuvoorwaarden;
- Gezondheids- of veiligheidsredenen;
- Infrastructurele behoeften verbonden aan de toegankelijkheid van gebouwen voor personen met een beperkte mobiliteit.

De noodzaak moet omstandig worden aangetoond in de vergunningsaanvraag.

Bepaling van de bruto vloeroppervlakte

In de bruto vloeroppervlakte worden alle delen van de winkel meegerekend, inclusief de fysiek en/of bouwtechnisch aansluitende constructies, doch met uitzondering van (al dan niet overdekte) publiek toegankelijke parkings en van eventuele inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel.

Artikel 3.6: Ontsluiting

Ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer naar het Mijnwerkerspad zijn verboden.

Artikel 3.7: Inrichting van de niet-bebouwde en niet-verharde ruimte

Niet bebouwde en niet-verharde delen worden ingericht en beheerd als groen- of bufferzone.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Het noordwestelijke plangebied ligt gedeeltelijk in effectief overstromingsgevoelig gebied. Om de waterafvoer van een gebouw te verzekeren kan het noodzakelijk zijn om een pompinstallatie te voorzien.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 3.8: Voorwaarden betreffende wateropvang en waterbeheer

Bebouwing in effectief overstromingsgevoelige zones zoals aangeduid op de watertoetskaarten moet voldoen aan volgende principes van het 'overstromingsveilig bouwen':

- Ondergrondse ruimtes voor opslag zijn verboden;
- Ondergrondse stookolietanks zijn verboden;
- De waterafvoer van een gebouw moet steeds verzekerd zijn;
- De vloerhoogte van de benedenverdieping bevindt zich minstens 0,30 meter boven het maaiveld van het omliggende terrein;
- Terreinophogingen zijn beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot het gebouw.

Het compenseren van alle ingenomen ruimte voor water is verplicht.

4 Artikel 4: Groenbuffer (overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

In de groenbuffer mogen afsluitingen worden aangebracht. Enkel open afsluitingen in paal en draad zijn toegelaten.

De bestaande bebouwing in het zuidoostelijke plangebied bevindt zich voor een klein deel in de bufferstrook. Omdat het om een bestaande vergunde constructie gaat, kan het gebouw behouden blijven en zijn onderhouds- en instandhoudingswerken (voor zover vergunningsplichtig) vergunbaar. Op lange termijn moet de buffer echter gerespecteerd worden. Nieuwe ontwikkelingen, inbegrepen verbouwingen van het bestaande gebouw, moeten de volledige realisatie van de buffer volgens de bepalingen van dit RUP mogelijk maken.

Een groenbuffer mag niet onderbroken worden, tenzij dit vereist zou zijn om een brandweg aan te leggen.

Het is eveneens toegelaten om de buffer te onderbreken om een verbinding te maken tussen de parking in deelzone A en de aangrenzende parking (van de

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De overdrukzone is bestemd voor de aanleg van een groenbuffer. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing.

De zone is vrij van bebouwing en constructies. Afsluitingen zijn toegelaten in paal en draad met een maximale hoogte van 3,00 meter.

Aan bestaande (delen van) gebouwen en constructies die in de bufferzone liggen, zijn onderhouds- en instandhoudingswerken vergunbaar, op voorwaarde dat het gaat om hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde gebouwen of constructies. Alle werken en handelingen voor verbouwingen, uitbreidingen, herbouw en nieuwbouw moeten het bouwvrij karakter van de groenbuffer respecteren.

De buffer is continu en mag niet onderbroken worden, tenzij

- Voor de aanleg van brandwegen indien dit om redenen van brandveiligheid zou worden opgelegd.
- Om een verbinding te maken in functie van het gezamenlijk ontsluiten

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Colruyt winkel), buiten het plangebied van het RUP. Dit met het oog op het reduceren van het aantal rechtstreekse aansluitingen op de gewestweg N8c.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

van parkings langs de gewestweg N8c.