

GEMEENTE IZEGEM

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN ROESELARSESTRAAT-WEST

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

GROEP PLANNING

Vennootschap van stedenbouwkundigen,
verkeerskundigen, architecten en ingenieurs.

Sint-Jakobsstraat 68 8000 Brugge
Waterloolaan 90 1000 Brussel



050/33.19.66

02/512.70.11

 050/33.52.43

 02/512.31.90



Brugge, september 2006, aangepast aan de definitieve vaststelling in de gemeenteraad



VOOR GROEP PLANNING C.V., BRUGGE :

PATRICK MAES

RUIMTELIJKE PLANNER

GEZIEN EN DEFINITIEF VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN:

OP BEVEL:

DE BURGEMEESTER

DE SECRETARIS

GEMEENTEZEGEL

GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE BESTENDIGE DEPUTATIE OP:

DE BESTENDIGE DEPUTATIE

INHOUD

1.	ALGEMENE BEPALINGEN VOOR HET RUP	2
2.	BIJZONDERE BEPALINGEN VOOR HET RUP	3
3.	VOORSCHRIFTEN PER BOUWZONE	4
4.	VOORSCHRIFTEN VOOR DE GEBIEDEN VAN OPENBAAR NUT	14

1. ALGEMENE BEPALINGEN VOOR HET RUP

Art 1.1. OMSCHRIJVING

Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan, genaamd "Roeselaarsestraat-West" te Izegem is samengesteld uit:

1. Plan bestaande feitelijke en juridische toestand
2. Bestemmingsplan
3. Toelichtingsnota
4. Onderhavige Stedenbouwkundige Voorschriften

De begrenzing van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan is aangeduid op de vermelde plannen.

Art 1.2. VERVANGING VAN BESTAANDE BESTEMMINGEN EN VOORSCHRIFTEN

Het ruimtelijk uitvoeringsplan Roeselaarsestraat-west te Izegem vervangt:

1. het Bijzonder Plan van Aanleg ABELE 2 (MB 23-03-2000)
2. het overlappende deel van het BPA "Ambachtelijke zone wijk Abeele" (MB 22/11/1994)
3. de bestemmingen van het gewestplan Roeselare-Tielt (K.B. 7/12/1979) en de voorschriften van het K.B. van 28/12/1972, voor de gedeelten die buiten de bovenvermelde twee BPA's vallen.

Drie bestaande niet-vervallen verkavelingen worden overschreven door de voorschriften van het RUP "Roeselaarsestraat-west": nl.

- o V5/445 van 07/02/1974 in de Oekensestraat
- o V5/1035 van 01/08/1979, gewijzigd op 27/09/1986, eveneens in de Oekensestraat
- o V5/481 van 04/11/1976, gewijzigd op 10/09/2004, in de Roeselaarsestraat.

De overige bestaande goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling, zoals opgenomen op de kaart van de bestaande juridische toestand, heeft steeds voorrang op de voorschriften van de zones van het bestemmingsplan.

2. BIJZONDERE BEPALINGEN VOOR HET RUP

Art 2.1. MATERIALEN

De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen.

De materialen van de bijgebouwen zijn gelijk aan deze van het hoofdgebouw en/of hout.

De gemeente doet uitspraak over de geïntegreerdheid van de materialen en kleuren vermeld in de bouwaanvraag.

Artikel 2.2. VISUELE MEDIA

Voor publiciteit of mededelingen geldt:

Alle verlichte of lichtgevende reclame en alle publiciteit die 1m² overtreft, is alleen toegestaan mits voorafgaandelijke vergunning van de vergunningverlenende overheid, en voor zover aan de volgende voorwaarden voldaan is:

1. De publiciteit in de zones voor regionale bedrijvigheid, zichtbaar vanaf de Roeselaarsestraat, de Stuivenbergstraat en de spoorlijn Brugge-Kortrijk, kan enkel publiciteit zijn in directe relatie met het bedrijf zelf.
2. Publiciteit op de gevels van de eerste en tweede verdieping, afsluitingsmuren, daken, terrassen, balkons, erkers en andere uitbouwen is verboden.
3. Zij moeten een reëel artistiek aspect vertonen en in volkomen harmonie zijn met de betrokken en naastgelegen gevels. Bij verlichte uithangborden moet de lichtbron onzichtbaar blijven en moet bijzondere aandacht besteed worden aan de lichtsterkte.
4. Publiciteit mag de lichtopeningen noch geheel, noch gedeeltelijk bedekken.

Publiciteit langs de N357 dient tevens aangevraagd te worden aan de wegbeheerder, uitgezonderd één niet-verlicht of niet-lichtgevend uithangbord dat niet groter is dan 1m² aan een vergund gebouw.

Art 2.3. INPLANTINGEN VAN OPENBAAR NUT

Het oprichten van gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende strook. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen aangetoond kunnen worden door een omstandige verklarende en verantwoorde nota.

3. VOORSCHRIFTEN PER BOUWZONE

Artikel 3.1. ZONE VOOR REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

1. Bestemming

Hoofdbestemming in de zone zijn inplantingen van grootschalige dienstverlenende of industriële bedrijven met een regionaal karakter. Zuivere kantoorfuncties en kleinhandel zijn niet toegestaan.

Nevenbestemming: Wonen en complementaire dienstverlenende bedrijven of activiteiten.

2. Inrichting

2.a. Bebouwingswijze:

De bebouwing (uitbreiding of nieuwbouw) voor de bedrijven is vrij binnen de aangeduide zones mits te voldoen aan de voorwaarden van inplanting.

Elke volume-opbouw moet gericht zijn op een optimalisering van ruimtegebruik. Het bouwen in meerdere bouwlagen wordt nagestreefd indien daardoor meerdere activiteiten kunnen worden geconcentreerd in de zone voor regionaal bedrijventerrein.

Elke nieuwe bebouwing zichtbaar vanaf de Roeselaarsestraat en de Stuivenbergstraat en zichtbaar vanaf het spoor, moet een duidelijke architecturale meerwaarde nastreven. Zij mag geen indruk geven van een achtergebied.

2.b. Inplanting:

1. Het bebouwingspercentage wordt vastgelegd op maximaal 75% per bedrijfsperceel (oppervlakte van de voortuinstrook inbegrepen). Percelen mogen gekoppeld worden om grotere gehelen te verkrijgen.
2. Hoogte: volgens de noodwendigheden van het bedrijf. Bij de bouwaanvraag moet het bedrijf een verklarende nota voegen met een verantwoording van de gevraagde bouwhoogte. Het College van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak over de inpassing in de omgeving volgens de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving. Binnen de eerste 10m vanaf de rooilijn en vanaf de perceelsgrenzen moet de bouwvrije afstand tot die rooilijn en de perceelsgrenzen gelijk zijn aan de hoogte van de ontworpen gebouwen (45°-regel). Indien de zone grenst aan een bufferstrook, kan de inplanting gebeuren tot tegen de buffer. Gebouwen die raken aan een buffer hebben een maximale hoogte van 10m over minstens 10m breedte, gemeten vanaf de buffer. Bestaande vergunde gebouwen die tussen 5 en 10 m van de rooilijn of perceelsgrens zijn opgericht en niet voldoen aan de 45°-regel mogen behouden blijven. Uitbreiding van deze gebouwen wordt eveneens toegelaten tot een max. hoogte van 10m, mits een gemotiveerde stedenbouwkundige verantwoording.
3. Het College van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak over de integratie van de uitbreiding of nieuwbouw in zijn omgeving.

2.c. Woningen

1. De bestaande, hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde bedrijfswoningen, bijgebouwen en constructies die bovendien niet verkrot zijn, kunnen:
 - verbouwd worden binnen het bestaand bouwvolume
 - herbouwd worden op dezelfde plaats binnen het bestaand bouwvolume, ook als de woning, het bijgebouw of de constructie geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar. Het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1000 m³, indien het bestaand bouwvolume meer dan 1000 m³ bedraagt. Enkel in geval van gehele of gedeeltelijke vernieling door overmacht kan het bestaande vergunde volume opnieuw worden opgericht op dezelfde plaats.
 - uitgebreid worden. De uitbreiding kan enkel gebeuren aan de woning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. De uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³. Deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100% echter niet overschrijden.
2. Nieuwe bedrijfswoningen (één per bedrijf) moeten steeds opgenomen worden in of fysisch aansluiten bij het bedrijfsgebouw zelf. Zij hebben een maximaal volume van 1000m³.

2.d. Inrichting van de niet-bebouwde delen

1. De niet-bebouwde delen zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg van verharding ten behoeve van de bedrijvigheid en voor begroening. Zij moeten als dusdanig worden gehandhaafd. De niet-bebouwde oppervlakte mag voor 50% verhard worden. Minimaal 50% moet ingegroend worden.
2. Opritten, parkeren en opslag wordt enkel op de verharde oppervlakte toegestaan. De opslag mag het straatbeeld niet negatief beïnvloeden. De stroken die worden ingericht voor parkeerstroken voor personenwagens, moeten worden aangelegd met waterdoorlatende materialen. Bij elke bouwaanvraag wordt een inrichtingsplan gevoegd met de geplande en uit te voeren parkeerinrichting en met een duidelijke aanduiding van de toegangen naar de parkeerstrook. In het kader van optimalisering van het ruimtegebruik, wordt nagestreefd om parkeerplaatsen te bundelen binnen het bedrijf, maar indien mogelijk ook voor verschillende bedrijven.
3. De ingroening bestaat voornamelijk uit hoogstammig, inlands groen. Alle beplantingen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen. De inrichting van het groen maakt integraal deel uit van de stedenbouwkundige aanvraag en van de effectieve realisatie van het bedrijf.

3. Beheer

De overheid kan extra bepalingen opleggen omtrent duurzaam waterbeheer (gescheiden rioleringsstelsel, opvangen van hemelwater).

Artikel 3.2. GEMENGDE WOON-WERKZONE**1. Bestemming**

Wonen en bijhorende lokale wegenis, kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid. De ambachtelijke bedrijvigheid moet rechtstreeks kunnen ontsluiten naar lokale wegen met verbindende functie (art. 4.1.A), naar lokale wegen met ontsluitende functie of naar het indicatief ontsluitingstracé (art. 2).

Dienstverlening, kleinhandel en horeca zijn eveneens toegelaten op voorwaarde dat zij kleinschalig zijn en gericht op de buurt.

2. Inrichting**2.a. Bebouwingswijze**

De bebouwingswijze is vrij (vrijstaand of gekoppeld) binnen de aangeduide zones mits te voldoen aan de voorwaarden van de inplanting.

De woonfunctie zit steeds in het hoofdgebouw aan de straatzijde.

De ambachtelijke bedrijvigheid kan in een aparte bebouwing volgens de aangegeven voorschriften voor deze bebouwing.

Bijgebouwen (o.a. tuinhuisjes, carports, garages, aparte bergingen,...) mogen gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht.

De bestaande perceelsstructuur moet maximaal gerespecteerd blijven. Percelen kunnen niet gekoppeld worden tot percelen groter dan 0,5 ha.

2.b. Inplanting**2.b.1. Algemeen:**

De totale bebouwing (hoofdgebouw, bijgebouwen, bedrijfsgebouwen) bedraagt maximaal 75% van het perceel. Hieronder worden specifieke voorschriften gegeven voor elk van de bebouwingsvormen.

2.b.2. Inplanting en volume van de hoofdgebouwen wanneer hierin een bedrijfswoning is opgenomen

1. Ofwel volgens de bestaande inplanting, met behoud van het bestaande volume.
2. Ofwel kan het hoofdgebouw nieuw gebouwd of herbouwd worden waarbij het woongedeelte maximaal 1000 m³ bedraagt. In dat geval moeten zij ingeplant worden op minimum 8m van de rooilijn als vrijstaande bebouwing of gekoppelde bebouwing; de zijgevels moeten buiten een bouwvrije zijtuinstrook van 3m breedte geplaatst worden, gemeten vanaf de vrijblijvende zijgrens van de eigendom. De zijgevel kan op de zijdelingse perceelsgrens ingeplant worden mits akkoord van de buur, en indien stedenbouwkundig verantwoord.

3. Aantal bouwlagen bij nieuwbouw, herbouw of verbouwing: maximaal twee bouwlagen. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht. Bestaande bebouwingen kunnen hun aantal bouwlagen behouden.
4. De dakvorm is vrij voor alleenstaande gebouwen. In geval van gekoppelde bebouwing, is het eerst vergunde gebouw maatgevend voor het tweede gebouw. De maximale nokhoogte voor hellende daken moet in overeenstemming zijn met de omliggende bebouwing in de straat.

2.b.3. Inplanting en volume van het hoofdgebouw wanneer het om een particuliere woning gaat:

1. Volgens de bestaande inplanting, met behoud van het bestaande volume.
2. Bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding moet rekening gehouden worden met een maximaal volume van 1.000m³ en een inplanting op minimum 8m van de rooilijn; bij uitbreiding moeten nieuwe zijgevels buiten de bouwvrije zijtuinstrook van 3m breedte geplaatst worden, gemeten vanaf de vrijblijvende zijgrens van de eigendom. De zijgevel kan bij verbouwing op de zijdelingse perceelsgrens ingeplant worden mits akkoord van de buur, en indien stedenbouwkundig verantwoord.
3. Aantal bouwlagen bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding: maximaal twee bouwlagen. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht.

2.c. Inplanting en volume van de bedrijfsgebouwen.

1. Ofwel volgens de bestaande inplanting, met behoud van het bestaande volume.
2. Ofwel op minimum 8m van de rooilijn bij nieuwbouw, herbouw of omvangrijke verbouwing; Bij nieuwbouw, herbouw of omvangrijke verbouwing moeten de zijgevels buiten de bouwvrije zijtuinstrook van 4m breedte opgericht worden, gemeten vanaf de vrijblijvende zijgrens van de eigendom. De zijgevel kan bij nieuwbouw, herbouw of omvangrijke verbouwing ingeplant worden op de zijdelingse perceelsgrens mits akkoord van de buur, en mits stedenbouwkundig verantwoord.
3. De inplanting gebeurt bij nieuwbouw, herbouw of verbouwing ofwel in directe aansluiting met de hoofdbebouwing, ofwel op minstens 5m achter de achtergevel van het voorliggende hoofdgebouw.
4. De dakvorm van de gebouwen is vrij.

2.d. Inrichting van de niet-bebouwde delen

De niet-bebouwde delen zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg van verharding ten behoeve van de bedrijvigheid en voor begroening en tuinen. De niet-bebouwde oppervlakte mag voor 50% verhard worden. Minimaal 50% moet ingegroend worden.

Opritten, parkeren en opslag wordt enkel op de verharde oppervlakte toegestaan. De stroken die worden ingericht voor parkeerstroken voor personenwagens, moeten worden aangelegd met maximaal waterdoorlatende materialen. Bij elke bouwaanvraag wordt een inrichtingsplan gevoegd met de geplande en uit te voeren parkeerinrichting en met een duidelijke aanduiding van de toegangen naar de parkeerstrook. De opslag mag het straatbeeld niet negatief beïnvloeden. Opslag kan enkel in de delen die vanaf de huidige en nieuwe ontsluitingswegen niet zichtbaar zijn

De ingroening bestaat voornamelijk uit hoogstammig, inlands groen. Alle beplantingen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen. De inrichting van het groen maakt integraal deel uit van de stedenbouwkundige aanvraag en van de effectieve realisatie van het bedrijf. In de groenvoorziening mag geen publiciteit worden aangebracht. Zij kan niet gebruikt worden als opslagplaats, stapelplaats voor afval of parkeerplaats.

3. Beheer

De overheid kan extra bepalingen opleggen omtrent duurzaam waterbeheer (gescheiden rioleringsstelsel, opvangen van hemelwater).

Artikel. 3.3. ZONE VOOR WONEN

1. Bestemming:

Wonen en bijhorende lokale wegenis

Dienstverlening, kleinhandel en horeca zijn eveneens toegelaten op voorwaarde dat zij kleinschalig zijn en gericht op de buurt.

Op de percelen, zoals aangeduid op het bestemmingsplan, is eveneens regionale bedrijvigheid toegestaan. In dat geval zijn de voorschriften van art. 3.1 van kracht en dient bijkomend een voortuinstrook aan de straatzijde en een bufferstrook van 10m ten opzichte van het woongebied te worden gerespecteerd.

2. Inrichting

2a. Bebouwingswijze:

Aaneengesloten, gekoppelde of vrijstaande wooneenheden.

De zijgevels moeten buiten een bouwvrije zijtuinstrook van 3m breedte geplaatst worden. De zijgevels kunnen op de zijdelingse perceelsgrenzen ingeplant worden mits akkoord van de buur, en indien stedenbouwkundig verantwoord.

2b. Aantal bouwlagen:

Maximaal 2 bouwlagen. In geval van hellend dak kan de ruimte onder het dak ingericht worden als een bijkomende bouwlaag.

2c. Dakvorm:

Vrije dakvorm. In geval van hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°.

2d. Inrichting van de niet-bebouwde delen

Deze zone is, buiten de toegelaten bebouwing, uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en aanplantingen van laag en hoogstammig groen. Enkel verharding van opritten, parkeerplaatsen, voetpaden,

terrassen en de bouw van bijgebouwen zoals hieronder besproken, is toegestaan voor een maximum van 30% van de niet bebouwde ruimte.

In deze zone zijn bijgebouwen toegelaten in zoverre het gaat om garages, carports, bergplaatsen, serres en tuinhuisjes opgericht achter en gescheiden van het hoofdgebouw.

Artikel. 3.4. ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGHEID

1. Bestemming:

Hoofdbestemming: lokale ambachtelijke bedrijvigheid. Op de percelen, zoals aangeduid op het bestemmingsplan, is eveneens regionale bedrijvigheid toegestaan. In dat geval zijn de voorschriften van art. 3.1 van kracht en dient bijkomend een bufferstrook van 10m ten opzichte van het woongebied te worden gerespecteerd.

Nevenbestemming: wonen en complementaire dienstverlenende bedrijven of activiteiten

2. Inrichting

2.1. Bebouwingswijze

Vrijstaande of gekoppelde bebouwing.

Elke nieuwe bebouwing zichtbaar vanaf het spoor en de openbare wegenis, moet een duidelijke architecturale meerwaarde nastreven. Zij mag geen indruk geven van een achtergebied.

2.2. Inplanting van de gebouwen:

De bebouwing mag maximum 75% van de aangeduide bebouwbare oppervlakte beslaan. Wanneer er een woning wordt toegevoegd, zal deze deel uitmaken van deze 75%.

De bestaande perceelsstructuur moet maximaal gerespecteerd blijven. Percelen kunnen niet gekoppeld worden tot percelen groter dan 0,5 ha.

Hoogte: volgens de noodwendigheden van het bedrijf. Bij de bouwaanvraag moet het bedrijf een verklarende nota voegen met een verantwoording van de gevraagde bouwhoogte. Het College van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak over de inpassing in de omgeving volgens de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving. Binnen de eerste 10m vanaf de rooilijn en vanaf de perceelsgrenzen (uitgezonderd bij gekoppelde bebouwing) moet de bouwvrije afstand tot die rooilijn en de perceelsgrenzen gelijk zijn aan de hoogte van de ontworpen gebouwen (45°-regel). Indien de zone grenst aan een bufferstrook, kan de inplanting gebeuren tot tegen de buffer. Gebouwen die raken aan een buffer hebben een maximale hoogte van 10m over minstens 10m breedte, gemeten vanaf de buffer. Bestaande vergunde gebouwen die tussen 5 en 10 m van de rooilijn of perceelsgrens zijn opgericht en niet voldoen aan de 45°-regel mogen behouden blijven. Uitbreiding van deze gebouwen wordt eveneens toegelaten tot een max. hoogte van 10 m op voorwaarde dat de gebouwen niet grenzen aan de woonzone (art. 3.3).

2.3. Woningen

1. De bestaande, hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde bedrijfswoningen, bijgebouwen en constructies die bovendien niet verkrot zijn, kunnen:
 - verbouwd worden binnen het bestaand bouwvolume
 - herbouwd worden op dezelfde plaats binnen het bestaand bouwvolume, ook als de woning, het bijgebouw of de constructie geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar. Het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1000 m³, indien het bestaand bouwvolume meer dan 1000 m³ bedraagt. Enkel in geval van gehele of gedeeltelijke vernieling door overmacht kan het bestaande vergunde volume opnieuw worden opgericht op dezelfde plaats en met dezelfde verschijningsvorm
 - uitgebreid worden. De uitbreiding kan enkel gebeuren aan de woning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. De uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³. Deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100% echter niet overschrijden.
2. Nieuwe bedrijfswoningen (één per bedrijf) moeten steeds opgenomen worden in of fysisch aansluiten bij het bedrijfsgebouw zelf. Zij hebben een maximaal volume van 1000m³.

2.4. Inrichting van de niet- bebouwde delen.

De niet-bebouwde delen zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg van verharding ten behoeve van de bedrijvigheid en voor begroening en tuinen. De niet-bebouwde oppervlakte mag voor 50% verhard worden. Minimaal 50% moet ingegroend worden.

Opritten, parkeren en opslag wordt enkel op de verharde oppervlakte toegestaan. Opslag kan enkel in de delen die vanaf de huidige en toekomstige ontsluitingswegen niet zichtbaar zijn. De opslag mag het straatbeeld niet negatief beïnvloeden.

De stroken die worden ingericht voor parkeerstroken voor personenwagens, moeten worden aangelegd met maximaal waterdoorlatende materialen. Bij elke bouwaanvraag wordt een inrichtingsplan gevoegd met de geplande en uit te voeren parkeerinrichting en met een duidelijke aanduiding van de toegangen naar de parkeerstrook. In het kader van optimalisering van het ruimtegebruik, wordt nagestreefd om parkeerplaatsen te bundelen binnen het bedrijf, maar indien mogelijk ook voor verschillende bedrijven.

De ingroening bestaat voornamelijk uit hoogstammig, inlands groen. Alle beplantingen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen. De inrichting van het groen maakt integraal deel uit van de stedenbouwkundige aanvraag en van de effectieve realisatie van het bedrijf.

Artikel. 3.5. ZONE VOOR KLEINHANDEL**1. Bestemming**

Kleinhandelscomplex met alle daarbij horende aspecten zoals verkoopsruimten, opslag, beheer- en personeelsruimte, parking en interne wegenis. Groothandelszaken zijn eveneens toegestaan.

Langs de Roeselaarsestraat is horeca en appartementen op de bovenverdieping toegestaan. Per handelszaak is eveneens één geïntegreerde bedrijfswoning van max. 1000 m³ toegelaten

De vergunningverlenende overheid kan een verplichting tot toevoeging van een mobiliteitseffectenrapport aan de stedenbouwkundige aanvraag stellen, waarin o. a. de parkeerbehoefte wordt aangegeven.

2. Inrichting**2.1. Bebouwingswijze**

Vrijstaande bebouwing. De maximum netto-oppervlakte voor de functie horeca bedraagt 500 m².

Elke bebouwing zichtbaar vanaf de Roeselaarsestraat, moet een duidelijke architecturale meerwaarde nastreven.

2.2. Inplanting van de gebouwen:

De bebouwing mag maximum 75% van de aangeduide bebouwbare oppervlakte beslaan. Elke nieuwe inplanting moet een bouwvrije strook respecteren t.o.v. de zonegrenzen, minimaal gelijk aan de gevelhoogte van het gebouw met een minimum van 4.00m.

2.3. Hoogte

Het aantal toegelaten bouwlagen bedraagt twee aan de straatzijde en één voor het achtergelegen gebouw.

2.4. Inrichting van de niet- bebouwde delen.

De niet-bebouwde delen zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg van verharding voor parking en voor begroening. De niet-bebouwde oppervlakte mag voor maximaal 90% verhard worden ten behoeve van opslag, parkeergelegenheid. Minimaal 10% moet ingegroend worden.

De ingroening bestaat voornamelijk uit hoogstammig, inlands groen. Alle beplantingen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen. De inrichting van het groen maakt integraal deel uit van de stedenbouwkundige aanvraag en van de effectieve realisatie van het bedrijf.

Bouwaanvragen voor gebouwen in de zone van dit artikel moet steeds vergezeld worden van een aanplanting- en/of inrichtingsplan. In geval van aanplantingen, dienen deze ten laste van de aanvrager aangelegd te worden ten hoogste één plantseizoen na het beëindigen van de belangrijkste bouwwerken.

Artikel. 3.6. ZONE VOOR VOORTUINEN**1. Bestemming**

Deze zone is uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en de aanplanting van hoog- en laagstammig groen, voor de verharding ten behoeve van parking en inritten voor de zone met bedrijvigheid.

2. Inrichting

De aanleg van deze zone moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld. Een beplanting is verplichtend op minimaal 30% van de oppervlakte van de zone op het perceel. De verharding bedraagt maximaal 70% van de oppervlakte van de strook.

De verharding die wordt gebruikt voor parkeergelegenheid moet steeds maximaal waterdoorlatend zijn.

Opslag is niet toegestaan.

Er wordt gestreefd naar een koppeling van in- en uitritten bvb. per twee bedrijven, wanneer dit het groene karakter van de voortuinstrook verhoogt.

Bestaande gebouwen kunnen worden verbouwd binnen het bestaand volume.

Artikel. 3.7 ZONE VOOR BUFFER**1. Bestemming**

Deze zone is bestemd als visuele groenscheiding tussen verschillende gebieden.

2. Inrichting**2.a. Aanleg van de strook**

Deze zones zijn "Non Aedificandi"-gebieden. Zij moeten volledig bebost worden met inheems groen. Het overwicht van de beplanting moet duidelijk in hoogstammig groen worden uitgevoerd.

2.b. Verboden werken

Volgende werken zijn absoluut verboden:

1. oprichten van gebouwen;
2. inrichten van opslagplaatsen van materialen, producten, waren, en van schroot;
3. aanleg van parkeerplaatsen voor voertuigen;
4. elke vorm van publiciteit of mededeling;

2.c. Toegestane werken

Reliëfwijziging (ophogen, afgraven, egaliseren, aanleg grachten,...).zijn wel toegelaten mits vergunning:

3. Beheer

De strook wordt aangelegd door de uitbater/eigenaar van de percelen waarop de bufferstrook is aangeduid en wordt gekoppeld aan een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op bedrijvigheid op aanpalende bedrijfsperceel.

Artikel. 3.8 GEMENGDE ZONE LOKALE BEDRIJVGHEID – KLEINHANDEL - DIENSTEN

1. Bestemming

Deze zone is ofwel bestemd voor lokale bedrijvigheid ofwel voor kleinhandel en diensten.

2. Inrichting

In het geval van lokale bedrijvigheid en diensten zijn de voorschriften van art. 3.4 van toepassing, in het geval van kleinhandel zijn de voorschriften van art. 3.5 van toepassing

Artikel. 3.9 ZONE VOOR GARAGES

1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor autobergplaatsen en de ontsluiting ervan.

Op de percelen, zoals aangeduid op het bestemmingsplan, is eveneens regionale bedrijvigheid toegestaan. In dat geval zijn de voorschriften van art. 3.1 van kracht en dient bijkomend een voortuinstrook aan de straatzijde en een bufferstrook van 10m ten opzichte van het woongebied te worden gerespecteerd.

4. VOORSCHRIFTEN VOOR DE GEBIEDEN VAN OPENBAAR NUT

Art 4.1. ZONE VOOR LOKALE WEGEN.

1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor gemotoriseerd en traag verkeer, en de hiervoor noodzakelijke infrastructuur, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, e.d.

2. Inrichting

Bij heraanleg van de wegen wordt rekening gehouden met de functie van weg, zoals aangeduid op het bestemmingsplan. Voor woonstraten is een zone 30-inrichting gewenst, voor lokale wegen met een verbindende functie wordt maximaal uitgegaan van een ruimtelijke scheiding van de verkeersdeelnemers. De materialen zijn zoveel mogelijk waterdoorlatend.

Art 4.2. INDICATIEF ONTSLUITINGSTRACÉ

1. Bestemming

Deze schematische strook worden bestemd als zones voorbehouden voor het gemotoriseerd verkeer ten behoeve van de aangelanden.

2. Inrichting

De breedte van de te ontwerpen infrastructuur zal maximaal 6m bedragen.

De materialen moeten maximaal waterdoorlatend zijn.

Art 4.3. VOETGANGERS- EN FIETSDOORGANG

1. Bestemming

Deze schematische stroken worden bestemd als zones voorbehouden voor voetgangers en fietsers. Ander verkeer is enkel in zeer uitzonderlijke omstandigheden toegelaten nl. voor onderhoud op plaatsen die langs andere wegen onbereikbaar zijn, toegangen voor autobergplaatsen, toegangen voor de bouwgronden op percelen 350e en 353n3 en voor noodsituaties.

2. Inrichting

De doorgang van voetgangers en fietsers moet vrij blijven van elke hindernis. Alleen aanplantingen, palen en bijhorigheden voor openbaar nut, namelijk voor de verlichting, signalisatie en afbakening zijn toegestaan, voor zover de resterende loopbreedte minimaal 1.50m bedraagt.

De materialen moeten maximaal waterdoorlatend zijn.

Opgesteld te Brugge, december 2006

GROEP PLANNING

Vennootschap van stedenbouwkundigen,
verkeerskundigen, architecten en ingenieurs.

P. MAES, geograaf-ruimtelijk planner
vennoten van Groep Planning

Wim GEEROMS, architect-stedenbouwkundige