

## PRUP KLEINHANDELSZONE RINGLAAN

---

SINT-TRUIDEN

### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



15/07/2021

RUP PLAN-ID: RUP\_70000\_213\_16003\_00001

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad in zitting

van 15 /09/2021

Op bevel,

de Provinciegriffier  
Wim Schoepen

de Voorzitter  
Jessie De Weyer

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner  
Peter Van der Poort



**Inhoudsopgave**

<b>1</b>	<b>Algemene bepalingen</b>	<b>4</b>
1.1	Wijze van meten	4
1.2	Gehanteerde begrippen	5
1.3	Bepalingen in verband met onbebouwde gronden	7
1.4	Bepalingen in verband met publiciteit	7
1.5	Bepalingen in verband met duurzaamheid	7
1.6	Bepalingen in verband met integraal waterbeheer	8
1.7	Bepalingen in verband met groen en het toevoegen van een beplantingsplan	8
1.8	Bepalingen in verband met wegenis en verharding	9
1.9	Bepalingen in verband met een inrichtingsstudie	9
1.10	Bepalingen in verband met een MOBER	10
<b>2</b>	<b>Art. 1: zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel – algemene voorschriften</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Art. 1.1: zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel – bijzondere voorschriften voor deelzone A</b>	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>Art. 1.2: zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel - bijzondere voorschriften voor deelzone B &amp; C</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Art. 2: zone voor wegenis</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Art. 3: zone voor stedelijke voorzieningen</b>	<b>21</b>

Rev.	Datum	Door	Omschrijving
B	5/7/2021	Toon Coenen	Voorschriften
A	17/12/2020	Toon Coenen	Ontwerp Voorschriften

Peter Van Der Poort		Katrien Van Den Bergh	
Gecontroleerd door	Paraaf	Goedgekeurd door	Paraaf

# 1 Algemene bepalingen

## 1.1 Wijze van meten

Bebouwde oppervlakte:	De bebouwde oppervlakte is gelijk aan de verticale projectie van de uiterste contouren van alle bovengrondse buitenmuren (incl. overbouwingen en exclusief uitstekende terrassen en exclusief kelders en ondergrondse garage) van de bebouwing op het horizontaal grondvlak. Verhardingen worden niet meegeteld bij de berekening van de bebouwbare oppervlakte.
Bebouwingsindex of B/T-index:	De verhouding van het geheel van de bebouwde oppervlakte op de totale terreinoppervlakte van een bestemmingszone, een projectzone of een perceel.
Bouwhoogte:	Hoogte gemeten vanaf het referentiepeil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, ...
Bouwlaag:	Bedoeld wordt de ruimte tussen een vloer en het daarboven liggend plafond. De bouwlagen gelegen onder het maaiveldniveau zijn kelderverdiepingen en komen niet in aanmerking voor het bepalen van het aantal bouwlagen van een gebouw. Volwaardige bouwlaag: een bouwlaag over de volledige diepte en breedte van het gebouw
Bouwwrije strook:	Strook die over de gehele diepte bestaat uit een onbebouwd terreinoppervlakte.
Bruto vloeroppervlakte (BVO):	Is de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten op elke verdieping (ongeacht hun functie), andere dan de onbewoonbare kelders en onbewoonbare zolders. De bruto vloeroppervlakte wordt gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. De oppervlakte van al dan niet gemeenschappelijke circulatieruimte met inbegrip van het trapgat, een liftschacht en/of leidingschacht is op elk vloerniveau tevens begrepen in de bruto vloeroppervlakte. De oppervlakte van buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden niet tot de bruto vloeroppervlakte van een gebouw gerekend.
Groenterreinindex of G/T-index	De verhouding van het geheel van de groene oppervlakte op de totale terreinoppervlakte van een bestemmingszone, een projectzone of een perceel.
Kroonlijsthoogte:	De afstand, verticaal gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse verdieping en de kroonlijst. Ingeval van een plat dak is de kroonlijsthoogte gelijk aan de nokhoogte.
Nokhoogte:	Het hoogste punt van een gebouw (met uitzondering van afzuiginstallaties, antennes, en schoorstenen).
Referentiepeil:	Het referentiepeil stemt overeen met de hoogte van de aanliggende (ontworpen) wegnis.
Vloer-terrein index of V/T-index:	De verhouding van het geheel van de bebouwde bruto vloeroppervlakte op de totale terreinoppervlakte van een bestemmingszone, een projectzone of een perceel.

## 1.2 Gehanteerde begrippen

Bedrijfsverzamelgebouw:	Een bedrijfsverzamelgebouw is een over het algemeen een groot aaneengesloten complex waar meerdere bedrijven in gevestigd zijn.
Beeldkwaliteit:	De kwaliteit van de verschijningsvorm van een gebouw, een object of een omgeving of het samenstel daarvan. Het gaat in hoofdzaak om het uitzicht en de onderlinge samenhang tussen de bebouwde en onbebouwde ruimtelijke elementen. Het uitzicht en de samenhang worden enerzijds bepaald door de vormelijke kwaliteiten van de bebouwing (volumes, schaal, fijnkorreligheid, ritme, kleur) en van de onbebouwde ruimte (stratentracé, pleinen, enz.) en anderzijds door ervarings- en waarnemingsaspecten (de kwaliteit van zichten, geluiden of stilte, gevoel voor veiligheid, herkenbaarheid, herbergzaamheid, enz.).
Bestemming:	De bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De <b>hoofdbestemming</b> moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste 60% van de bruto-vloeroppervlakte. <b>Ondergeschikte bestemmingen</b> zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Alle toegelaten ondergeschikte bestemmingen samen mogen niet meer dan 40% van de totale bruto-vloeroppervlakte innemen. Wanneer ondergeschikte functies niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden.
Conciërgewoning:	Woning bij een bedrijf, bedoeld voor een functionaris belast met het toezicht of de bewaking van dat bedrijf. Deze woning maakt integraal deel uit van een bedrijfsgebouw en kan er niet van afgesplitst worden.
Constructie:	Elk bouwwerk van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.
Diensten:	Elke economische activiteit, anders dan in loondienst, die gewoonlijk tegen vergoeding geschiedt. De diensten omvatten met name werkzaamheden: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. van commerciële aard;</li> <li>2. van de vrije beroepen;</li> <li>3. van het ambacht.</li> </ol>
Gesloten bebouwing:	Bebouwingswijze waarbij het hoofdgebouw twee gemene muren of wachtgevels of beiden heeft.
Grootschalige kleinhandel:	Grootschalige kleinhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van volumineuze en niet-volumineuze goederen (inclusief diensten) aan eindgebruikers. De richtwaarde is een netto WVO van min. 400m <sup>2</sup> en een bruto BVO van min. 600m <sup>2</sup> .
Horeca:	Hotel, restaurant, café's.
Handel:	Het kopen en verkopen van goederen, diensten en/of energie.
Handelspand:	Een pand dat wordt benut voor het verrichten van handel. Een handelspand omvat steeds een winkelvloeroppervlakte en differentieert zich zo van een bedrijfspand louter gericht op diensten.
Kleinhandel:	De activiteit die bestaat uit het te koop aanbieden of wederverkopen van goederen aan consumenten, zonder die goederen andere behandelingen te laten ondergaan dan de behandelingen die in de handel gebruikelijk zijn. Ook het opslaan van goederen op de plaats van verkoop of op de plaats van levering behoort tot kleinhandel.
(Klein)handelscategorieën:	De categorieën van kleinhandelsactiviteiten zoals bepaald door het 'Decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid' van 15 juli 2016.: <ol style="list-style-type: none"> <li>A. verkoop van voeding;</li> <li>B. verkoop van goederen voor persoonsuitrusting;</li> </ol>

	<p>C. verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw;</p> <p>D. verkoop van andere producten.</p>
Niet-volumineuze goederen:	<p>Niet-volumineuze goederen zijn de goederen die vallen onder de kleinhandelscategorieën A, B, C en D van het 'Decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid' van 15 juli 2016. Wat betreft de goederen die vallen onder kleinhandelscategorie D betreffen de niet-volumineuze goederen enkel die goederen die per eenheid een maximaal vloer- en/of grondoppervlak behoeven dat kleiner of gelijk is dan 1m<sup>2</sup> en/of de lengte van 1m niet overschrijden in om het even welke meetrichting van om het even welk buitenvlak.</p> <p>Handelaars die naast niet-volumineuze goederen voor een maximum van 25% van hun handelswaar (in omzet) ook volumineuze goederen verkopen, vallen niet onder de volumineuze detailhandel. Een klein percentage volumineuze goederen binnen een gamma van overwegend niet-volumineuze goederen geeft dus geen recht op erkenning als handelaar in volumineuze goederen.</p>
Nok:	<p>Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, opperste rand van een dak</p>
Onderhoudswerken:	<p>Onderhouds- of instandhoudingwerken zijn werken die het gebruik voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.</p>
Perceel:	<p>Een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan.</p>
Perceelsgrens:	<p>Een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.</p>
Rooilijn:	<p>Deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.</p>
Uitsprong:	<p>Aanbouw aan een gevel die een voortzetting kan zijn van de binnenruimte of een gevelement (zoals een luifel, kroonlijst, dorpel, ...).</p>
Verharding:	<p>Behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet. Grasdallen worden niet als verharding beschouwd.</p>
Volumineuze detailhandel:	<p>Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van volumineuze goederen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Een verkoopsaandeel van max. 40% aan niet-volumineuze goederen in ondergeschikte orde is toegestaan. Overschrijding van dit aandeel houdt in dat de handelszaak niet tot de volumineuze detailhandel wordt gerekend, evenals wanneer er in eerste orde niet-volumineuze goederen worden aangeboden.</p> <p>Handelaars die naast niet-volumineuze goederen voor een maximum van 25% van hun handelswaar (in omzet) ook volumineuze goederen verkopen, vallen niet onder de volumineuze detailhandel. Een klein percentage volumineuze goederen binnen een gamma van overwegend niet-volumineuze goederen geeft dus geen recht op erkenning als handelaar in volumineuze goederen.</p>
Volumineuze goederen:	<p>Volumineuze goederen zijn goederen die voldoen aan volgende twee voorwaarden: 1) ze vallen onder kleinhandelscategorie D 'verkoop van andere producten' zoals bepaald door het 'Decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid' van 15 juli 2016; 2) ze hebben per eenheid een groot vloer- en/of grondoppervlak nodig (vloer- en/of grondoppervlak &gt; 1m<sup>2</sup> en/of de lengte van 1m overschrijdend in om het even welke meetrichting van om het even</p>

welk buitenvlak), zoals meubelen, auto's, keukens, badkamers, boten, caravans, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen en uit dien hoofde moeilijk inpasbaar zijn in een traditioneel winkelgebied.

(Bruto) winkelvloeroppervlakte: (Bruto WVO)	Het totale overdekte oppervlak van een (winkel)unit. De bruto winkelvloeroppervlakte wordt gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. Deze oppervlakte omvat o.m. de netto winkelvloeroppervlakte, kantoren, de opslag- en voorraadruimtes, personeelslokalen, ...
(Netto) winkelvloeroppervlakte: (Netto WVO)	Het overdekte oppervlak van een (winkel)unit dat voor het publiek vrij toegankelijk is, dan wel zichtbaar is, inclusief de ruimten die direct met de verkoop of het uitvoeren van diensten samenhangen. Die oppervlakte omvat eveneens de kassazones, de zones die zich achter de kassa's bevinden en de inkomruimte.
Wonen:	Woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en hobbylandbouw.
Zone:	Een op het grafisch plan aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.3 Bepalingen in verband met onbebouwde gronden

Tenzij anders vergund, kunnen onbebouwde gronden enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van vergunde werkzaamheden die kaderen in de realisatie van of de uitbreiding van gebouwen of de aanleg van een verharding. Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van dergelijke vergunde werkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Reclame-inrichtingen zijn hier niet toegelaten.

### 1.4 Bepalingen in verband met publiciteit

Reclame-inrichtingen en uithangborden zijn enkel toegestaan als deze bevestigd zijn aan de gevels en op voorwaarde dat zij qua grootte, vormgeving, plaatsing en kleurgebruik geïntegreerd zijn in de globale architectuur van de constructie(s) en opgebouwd zijn uit duurzame materialen.

Vrijstaande reclamepylonen zijn enkel toegestaan in functie van meerdere handelszaken tegelijk, gevestigd in de deelzone waarbinnen de pyloon wordt of is geplaatst. Er kan in elke deelzone (A, B of C en art. 3) telkens maximaal 1 pyloon worden toegestaan. Een pyloon wordt aan de zijde van de N80 of N722 geplaatst.

Reclame-inrichtingen of uithangborden op de daken van de gebouwen of boven de kroonlijst en aanplakborden zijn niet toegelaten.

De reclame staat enkel in functie van de aldaar gevestigde activiteit. Publiciteit ten behoeve van derden is niet toegelaten. De reclame-inrichting moet kwalitatief zijn en mag niet storend zijn voor de woonfuncties in de omgeving en het straatbeeld.

Elektrische publiciteitsschermen en aan en uitgaande lichtreclames zijn niet toegelaten.

### 1.5 Bepalingen in verband met duurzaamheid

#### Fietsenstallingen

- Per 50m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte: minimaal 1 fietsenstalling
- Indien een conciërgewoning wordt voorzien dient er 1 bijkomende fietsenstalling voorzien te worden, vermeerderd met 1 bijkomende fietsenstalling per slaapkamer die de conciërgewoning omvat.
- Fietsenstallingen worden in pandig of vrijstaand, maar overdekt, voorzien. Ze zijn te voorzien kort bij de (publieks)ingang van het gebouw op een goed bereikbare plek. Minstens 20% van de stalplaatsen wordt van een laadpunt voor elektrische fietsen voorzien.

- Per 15 fietsparkeerplaatsen wordt er minimaal 1 ruimere plaats van minstens 2m x 1m40 voorzien, deze wordt voorbehouden voor bakfietsen, fietskarren, tandems, enz. dergelijke vergrote fietsstalplaatsen worden altijd van een elektrisch laadpunt voorzien.

#### **Autoparkeerplaatsen**

- Per 100m<sup>2</sup> bruto winkelvloeroppervlakte (bruto WVO) volumineuze detailhandel in hoofdbestemming moeten minimaal 2 parkeerplaatsen voorzien worden.
- Per 100m<sup>2</sup> bruto winkelvloeroppervlakte (bruto WVO) niet-volumineuze detailhandel in hoofdbestemming moeten minimaal 8 parkeerplaatsen voorzien worden.
- Per 15m<sup>2</sup> bruto horeca in hoofdbestemming moet minimaal 1 parkeerplaats voorzien worden.
- Per 75m<sup>2</sup> bruto diensten in hoofdbestemming moet minimaal 1 parkeerplaats voorzien worden.
- Per 50m<sup>2</sup> bruto kantoren in hoofdbestemming moet minimaal 1 parkeerplaats voorzien worden.
- Per 200m<sup>2</sup> bruto bedrijvigheid in hoofdbestemming moet minimaal 1 parkeerplaats voorzien worden.
- Indien een conciërgewoning wordt voorzien, dienen er 2 bijkomende (voor te behouden) parkeerplaatsen voorzien te worden (die desgevallend als inpandige garage mogen voorzien worden).
- De te voorziene parkeerplaatsen dienen op eigen perceel gerealiseerd te worden, indien meerdere eigenaars een gezamenlijke parkeeroplossing voor hun panden, aanwezig binnen de contouren van het RUP, wensen te voorzien, dient deze gezamenlijke parkeeroplossing gerealiseerd te worden op de percelen die binnen de grenzen van het RUP eigendom zijn van deze eigenaars (maar niet noodzakelijkerwijs op elk van die percelen).
- Minstens 20% van de autoparkeerplaatsen wordt van een laadpunt voor elektrische auto's voorzien.
- Voor publiektoegankelijke functies wordt per 10 parkeerplaatsen 1 familieparkeerplaats voorzien. Deze heeft een afmeting van 3m breedte op 5m diepte.

#### **Afvalberging**

- Elk bedrijfspand dient een afgesloten en verluchte berging voor gescheiden afvalverzameling, aangepast aan de grootte en de activiteiten van het bedrijf, te hebben. Evenwel dient deze te allen tijde min. 4m<sup>2</sup> te zijn. Deze berging dient geïntegreerd te zijn in het bedrijfsgebouw.
- Elke conciërgewoning dient een afgesloten en verluchte berging voor gescheiden afvalverzameling van min. 1m<sup>2</sup> te hebben, geïntegreerd in de woning. Deze berging dient geïntegreerd te zijn in het bedrijfsgebouw en bereikbaar van uit de conciërgewoning.
- De berging voor gescheiden afvalverzameling van het bedrijfspand en de berging voor gescheiden afvalverzameling van de eventuele conciërgewoning, mogen gecombineerd worden.

#### **Conciërgewoning:**

- Elke conciërgewoning heeft een maximale bruto vloeroppervlakte van 200m<sup>2</sup>, deze wordt meegeteld in de gehele BVO van het pand;
- Elke conciërgewoning dient aanliggend aan de woonvertrekken minimaal één bruikbare en private buitenruimte te hebben. Deze is niet gelegen aan de zijde van de N80 of de N722;
- Een conciërgewoning wordt niet op het gelijkvloers voorzien, behoudens een eventuele inpandige garage (max. 21m<sup>2</sup> of max. 42m<sup>2</sup>, afhankelijk van of er 1 of 2 inpandige parkeerplaatsen worden voorzien) en inkom met verticale circulatie. De op het gelijkvloers gerealiseerde delen van de conciërgewoning worden niet meegeteld in de maximale bruto vloeroppervlakte van 200m<sup>2</sup> die deze woning mag meten, maar wel in de BVO van het pand.

### **1.6 Bepalingen in verband met integraal waterbeheer**

Alle werken en handelingen gericht op integraal waterbeleid zijn steeds toegelaten in alle zones.

### **1.7 Bepalingen in verband met groen en het toevoegen van een beplantingsplan**

De te voorziene groenaanplanting dient streekeigen groen te zijn.



Bestaand hoogstammig groen moet maximaal behouden blijven. Meer specifiek dient de bomenrij tussen de Industrielaan (N722) en het bedrijventerrein behouden te worden. De te hanteren boomsoort is hier de 'Pyrus calleryana 'Bradford'', die op een tussenafstand van ca. 12m aangeplant wordt. Aan het zuidelijke plangebied ligt de bomenrij langs de N80 buiten de grens van de contour van het RUP. Toch zijn ook de hier aanwezig solitairen die her en der in de bouwvrije strook van enkele percelen voorkomen te behouden en te vervangen door een 'Pyrus calleryana 'Bradford'' indien deze bijvoorbeeld omwille van redenen van veiligheid of ouderdom zouden worden geroid.

De zichtbaarheid van geparkeerde auto's aan de voorzijde dient zoveel mogelijk verminderd te worden via buffering met groenelementen in streekeigen haag-, boom- en struiksoorten (of door toepassing van ondergronds parkeren).

Opdat de vergunningverlenende overheid het groenaspect van een voorziene ontwikkeling zou kunnen beoordelen wordt bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (behoudens verbouwingen binnenin een gebouw) een beplantingsplan toegevoegd. Dit plan geeft de krachtlijnen van de beplanting op een perceel aan en dus de hoogstammige bomen, de zones voor hoge en lage beplanting en de te verhardende delen. Dit mag ook worden opgevat als een onderdeel van een inrichtingsstudie.

### **1.8 Bepalingen in verband met wegenis en verharding**

Alle werken en handelingen gericht op de aanleg en het onderhoud van (openbare) wegenis met aanhorigheden zijn steeds toegelaten in alle zones.

Binnen art. 1 en 3 worden wegenis en verhardingen maximaal waterdoorlatend voorzien, tenzij kan worden aangetoond dat dit voor operationele redenen niet mogelijk is (bv. laad- en loszones of zones die voor milieutechnische redenen vloeiendicht dienen te zijn).

### **1.9 Bepalingen in verband met een inrichtingsstudie**

Een inrichtingsstudie 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.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het deelgebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het deelgebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

In de inrichtingsstudie dienen volgende kwalitatieve bepalingen te worden gemotiveerd:

- een optimale ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de ontwikkeling met aandacht voor de relatie met de omgeving;
- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- een optimale toegankelijkheid van het gebied voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het verzekeren van de toegankelijkheid voor hulpdiensten een zuinig ruimtegebruik;
- de gewenste terreinbezetting en bouwdichtheid;
- een doordachte beeldkwaliteit;
- een uniform en samenhangend beeld van het niet bebouwd domein;
- het voorzien van voldoende parkeervoorzieningen voor personeel, bezoekers en andere gebruikers, hiertoe dient eveneens de beoogde handelsvoering verduidelijkt te worden, er op gelet dat de parkeernormen hieraan gerelateerd zijn;

- het rekening houden met de aspecten van privacy, lichten en zichten;
- een optimale invulling van de mogelijkheden inzake waterbeheersing;
- duurzaamheid en energie;
- de eventuele fasering in ontwikkeling.

#### **1.10 Bepalingen in verband met een MOBER**

Een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning dient een MOBER te omvatten indien de aanvraag betrekking heeft op:

- de aanleg van ten minste 50 parkeerplaatsen of van een uitbreiding die de drempel van 50 parkeerplaatsen overschrijdt.
- het bouwen van gebouwen of gebouwencomplexen voor handel, horeca, kantoorfuncties en/of diensten met een totale bruto vloeroppervlakte na de werkzaamheden van ten minste 1250m<sup>2</sup>, of het uitbreiden van dergelijke gebouwen of gebouwencomplexen, als de totale bruto vloeroppervlakte door die uitbreiding de drempel van 1250m<sup>2</sup> of een veelvoud ervan overschrijdt.
- het bouwen van gebouwen of gebouwencomplexen voor de vestiging van industrie, K.M.O en ambacht met een totale bruto vloeroppervlakte na de werkzaamheden van ten minste 1500m<sup>2</sup>, of het uitbreiden van dergelijke gebouwen of gebouwencomplexen als de totale bruto vloeroppervlakte door die uitbreiding de drempel van 1500m<sup>2</sup> of een veelvoud ervan overschrijdt.

## 2 Art. 1: zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel – algemene voorschriften

RUIMTELIJKE OPTIES – TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Deze voorschriften zijn van toepassing binnen alle deelzones van art. 1.</p>	<p><b>Categorie van gebiedsaanduiding: 2° bedrijvigheid</b></p> <p><b>ART. 1: ZONE VOOR SPECIFIEK REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN VOOR KLEINHANDEL</b>                      Alle bepalingen van art. 1 gelden binnen de aanduiding van art. 1.1. en art. 1.2. op het grafisch plan.</p>
<p>Handel in de zone is mogelijk onder de vorm van grootschalige detailhandel; wonen is mogelijk onder de vorm van max. 1 conciërgewoning per bedrijf. De toegelaten handelscategorieën en opgelegde minimumoppervlaktes zijn van die aard, opdat het plangebied een handelaanbod zou ontwikkelen dat complementair (en dus niet concurrentieel) is aan het bestaande aanbod in de kern.</p>	<p><b><u>BESTEMMING:</u></b></p> <p>De zone is bestemd voor grootschalige kleinhandel, bedrijvigheid, diensten en/of kantoren.</p> <p>Binnen de bestemming grootschalige kleinhandel zijn volgende functies toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Handel in volumineuze en/of niet-volumineuze goederen, uitgezonderd:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Buitenopslag en buitenverkoop, inclusief het stallen van goeden, tenzij deze overdekt is (behoudens eventueel de wandelgangen tussen de goederen) en afgeschermd is (ten minste buiten de openingsuren). Hiervoor mag enkel ruimte ingenomen worden binnen de zone waar het oprichten van een gebouw wordt toegelaten en dus niet in de bouwvrije stroken. Eveneens is het niet toegelaten dat hiervoor voorziene parkeerplaatsen of rijstroken worden ingenomen;</li> </ul> </li> <li>• Diensten en kantoren;</li> <li>• Bedrijvigheid met toonzaal, uitgezonderd:</li> </ul>

RUIMTELIJKE OPTIES – TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN									
<p>De eisen omtrent een minimum netto en bruto BVO worden opgelegd om hier een handelsapparaat te bekomen dat complementair is en niet concurrentieel met hetgeen dat reeds bestaat in het centrum. Bedoeling hier is een gerichtheid op grootschalige en autogerichte handelsvoering.</p> <p>Bij het uitreiken van een stedenbouwkundige vergunning dient de vergunningverlenende overheid in de beslissing op te nemen voor welke categorie van goederen (volumineus of niet-volumineus) er een vergunning wordt afgeleverd en welke parkeernorm hieraan is gekoppeld. De vergunning is als dusdanig enkel geldig voor de vermelde categorie en cfr. de voorwaarden die in dit PRUP worden opgelegd aan die categorie. Wijziging van categorie is vergunningsplichtig.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bedrijven die activiteiten ontplooiën op het vlak van de behandeling, de productie, het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen;</li> <li>○ Grondverwerkende bedrijven;</li> <li>○ Afvalverwerking met inbegrip van recyclage en verwerking van slachtafval;</li> <li>○ Mestverwerking of slibverwerking</li> </ul> <p>Om een stedenbouwkundige vergunning te kunnen bekomen moeten handelszaken aan volgende oppervlaktenormen voldoen:</p> <table border="1" data-bbox="1003 611 1998 707"> <thead> <tr> <th></th> <th>min. netto WVO</th> <th>min. bruto WVO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>handel in volumineuze goederen</td> <td>400 m<sup>2</sup></td> <td>600 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>handel in niet-volumineuze goederen</td> <td>600 m<sup>2</sup></td> <td>1000 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> <p>Deze normen gelden voor nieuwbouw en verbouwingen en mogen gerealiseerd worden op percelen die reeds een handelspand omvatten (aanduiding 'H' op het grafisch plan).</p> <p>Bestaande handelszaken die niet aan de laagste oppervlaktenorm voor handelszaken in het plangebied voldoen (zijnde netto WVO min. 400m<sup>2</sup>, bruto WVO min. 600m<sup>2</sup>), kunnen bij hun eerstvolgende vergunningsaanvraag enkel een omgevingsvergunning bekomen wanneer zij een uitbreiding voorzien naar minstens deze laagste oppervlaktenormen binnen het plangebied.</p> <p>Op de verdieping is wonen onder de vorm van 1 conciërgewoning als ondergeschikte functie toegelaten.</p> <p>Handel in volumineuze en/of niet-volumineuze goederen is enkel toegelaten op die kadastrale percelen die bestaande handelspanden omvatten, aangeduid met grafische aanduiding 'H' op het grafisch plan. Dit sluit herbouw van deze panden niet uit.</p>		min. netto WVO	min. bruto WVO	handel in volumineuze goederen	400 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	handel in niet-volumineuze goederen	600 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
	min. netto WVO	min. bruto WVO								
handel in volumineuze goederen	400 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>								
handel in niet-volumineuze goederen	600 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>								

RUIMTELIJKE OPTIES – TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>In geval van bedrijvigheid met toonzaal, is de oppervlakte van de toonzaal beperkt tot max 10% van de bedrijfsoppervlakte.</p> <p>Kleinschalige detailhandel en horeca zijn noch als hoofdbestemming noch als ondergeschikte bestemming toegestaan.</p>
	<p><b><u>INRICHTING</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Inplanting:</b> Ten aanzien van             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de bestemmingszonegrens richting de N80, de N722 en de noordelijke grens van deelzone A bedraagt de minimale bouwvrije afstand ten minste 10,00m en maximaal 15,00m. De voorgevelbouwlijn richt zich hierbij op de courante voorgevelbouwlijn van de naastliggende percelen binnen art. 1 of 3.</li> <li>○ t.o.v. de bestemmingszonegrens met art. 2 wordt geen afstandsnorm opgelegd, ook er tegenaan bouwen is toegelaten.</li> <li>○ t.o.v. alle andere bestemmingszonegrenzen: minstens 3,00m</li> </ul> </li> </ul> <p>Deze afstandsnormering is van toepassing voor alle nieuwbouw en in het geval van vergunningsplichtige verbouwingswerken aan bestaande panden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bebouwing:</b> Per perceel wordt één gebouw toegelaten, al dan niet vrijstaand of gekoppeld aan een of meerdere buurgebouwen op de perceelsgrens.</li> </ul> <p>De gebouwen bestaan uit minimaal 2 volwaardige bouwlagen en hebben een maximale kroonlijsthoogte van 10,00m. Vrijstaande overdekte fietsenstallingen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2,80m.</p>

RUIMTELIJKE OPTIES – TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN																		
<p>De inrijpoorten worden achteraan in de zijgevel of in de achtergevel voorzien.</p> <p>Het PRUP voorziet een maximale toename van het netto WVO binnen het plangebied met 2000m<sup>2</sup>. Deze 2000m<sup>2</sup> wordt in de eerste plaats aangewend om handelszaken met een netto WVO van minder dan 400m<sup>2</sup> te doen laten toenemen tot 400m<sup>2</sup> (hetgeen wordt gemotiveerd vanuit het decreet betreffende het integraal handelsvestigings-beleid). De resterende hoeveelheid wordt pro rata verdeeld over de bestaande handelszaken. De netto WVO's bij definitieve vaststelling zijn als volgt (bron: Locatus):</p> <table border="1" data-bbox="190 1098 952 1300"> <thead> <tr> <th>Handelszaak (momentopname opmaak RUP)</th> <th>N°</th> <th>netto WVO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Voormalige Würth (leegstaand)</td> <td>Z2.1</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>Ixina (voormalige Torfs)</td> <td>Z2.2</td> <td>625</td> </tr> <tr> <td>Voormalige Scapino/The Fashion Market, nu Easykit</td> <td>Z4</td> <td>700</td> </tr> <tr> <td>Bristol</td> <td>Z5.1</td> <td>615</td> </tr> <tr> <td>Vanden Borre</td> <td>Z5.2</td> <td>875</td> </tr> </tbody> </table>	Handelszaak (momentopname opmaak RUP)	N°	netto WVO	Voormalige Würth (leegstaand)	Z2.1	300	Ixina (voormalige Torfs)	Z2.2	625	Voormalige Scapino/The Fashion Market, nu Easykit	Z4	700	Bristol	Z5.1	615	Vanden Borre	Z5.2	875	<p>De bouwlagen worden verplicht met een plat dak uitgevoerd. Platte daken worden verplicht uitgevoerd als groendaken of in functie van energieproductie (al dan niet in combinatie met parkeren). Bij verbouwing van een bestaand volume dient er aan deze bepaling voldaan te worden, minstens voor wat betreft het te verbouwen deel. Indien er een conciërgewoning voorzien wordt, mag het dak – aansluitend bij deze woning – een kwalitatief terras omvatten in verhouding tot de woonoppervlakte.</p> <p>Afzonderlijke bijgebouwen of garageboxen zijn niet toegestaan, behoudens overdekte fietsenstallingen . Deze functies dienen ondergronds of geïncorporeerd in het gebouw te worden gerealiseerd.</p> <p>De inrijpoorten in een gebouw, bestemd voor het laden en lossen van vrachtwagens, dienen uit het zicht van de N80 en N722 te worden gepositioneerd. Indien het een winkelpand betreft dat volledig ingesloten is of indien het pand aan de zij- en achtergevels onvoldoende mogelijkheid biedt tot het bereikbaar maken van een poort, mag één poort in de voorgevel voorzien worden.</p> <p>De bestaande handelspanden, aangeduid met grafische aanduiding 'H' op het grafisch plan, hebben (bijkomend aan de toegelaten uitbreiding tot 400m<sup>2</sup> voor handelszaken met een netto WVO dat lager ligt) recht op een toename in netto WVO van 18%, t.o.v. de netto WVO dat ze hadden op het moment van definitieve vaststelling van voorliggend PRUP.</p>
Handelszaak (momentopname opmaak RUP)	N°	netto WVO																	
Voormalige Würth (leegstaand)	Z2.1	300																	
Ixina (voormalige Torfs)	Z2.2	625																	
Voormalige Scapino/The Fashion Market, nu Easykit	Z4	700																	
Bristol	Z5.1	615																	
Vanden Borre	Z5.2	875																	

PRUP KLEINHANDELSZONE RINGLAAN

RUIMTELIJKE OPTIES – TOELICHTING			VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Action	Z5.3	820	
Voormalige O'Cool – NV Frost Invest (leegstaand)	N1.1	675	
Gamma	N1.2	2100	
Voormalige Vanlook (leegstaand)	N1.3	400	
Leen Bakker	N1.4	1450	
<p>Concreet betekent dit dat het pand van het voormalige Würth enkel een vergunning kan bekomen indien zij de WVO optrekken naar de te respecteren minima.</p> <p>Numering van de panden</p> 			<p>De bestaande niet-handelspanen (panden waarbij de grafische aanduiding 'H' ontbreekt op het grafisch plan) kunnen uitbreiden in functie van de continuïteit van de huidige bedrijfsvoering of dienstverlening. Dit evenwel zonder de draagkracht van het perceel te overschrijden. De uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt tot de maximale ruimtelijke enveloppe zoals bepaald door dit PRUP (a.d.h.v. bouwhoogte, voorgevelbouwlijn, enz...).</p>

PRUP KLEINHANDELSZONE RINGLAAN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

RUIMTELIJKE OPTIES – TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De groenstrook zorgt voor een kwalitatieve overgang naar het openbaar domein en creëert een verruiming van het straatbeeld.</p> <p>De aan te leggen (of te behouden) groenstrook maakt deel uit van de te realiseren G/T-index van min. 5%.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Vormgeving en materiaalgebruik:</b>                      Inzake vormgeving en materiaalgebruik staat een contextuele inpassing voorop. Alle zichtbaar blijvende geveldelen moeten op een evenwaardige representatieve wijze afgewerkt worden, en dit zowel naar vormgeving als materiaalgebruik, en moeten van een architecturaal hoogstaande kwaliteit zijn.                       Inzake materiaalgebruik is de keuze vrij voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld en de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.                       Elk gebouw of elke groep van gebouwen moet een coherent geheel vormen, en dit zowel naar architectuur als naar materialisering.                 </li> <li>● <b>Niet-bebouwde ruimte:</b>                      De niet-bebouwde ruimte wordt ingericht als gemeenschappelijke parkeer- en circulatieruimte. Verhardingen zijn enkel toegestaan voor de parkeervakken en de rijwegen. Kant- en middenstroken, verkeerseilanden, ... krijgen een groene invulling, tenzij dit verkeerskundig ongewenst is. Parkeerterreinen worden compact vormgegeven en tellen niet meer parkeerplaatsen dan de parkeernorm oplegt, de resterende ruimte wordt met groen aangeplant. Er dient een min. G/T-index van 5% behaald te worden.                       De aanleg van groen binnen de zone moet op een kwalitatieve wijze vorm gegeven worden. De te voorziene waterbuffering overal binnen de zone worden geïntegreerd. Indien deze binnen de groen in te kleden delen wordt geïntegreerd mag deze het doorlopend karakter van de groeninkleding niet in het gedrang brengen.                       Parallel met de N80 en de N722 dient een samenhangende groenstrook te worden aangelegd met een minimale diepte van 1,50m vanaf de grens met het openbaar domein.                 </li> </ul>



RUIMTELIJKE OPTIES – TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Er zijn geen afsluitingen gewenst; deze kunnen enkel tussen de bebouwing worden gerealiseerd.</p>	<p>De aanleg van groen binnen de zone moet op een kwalitatieve wijze vorm gegeven worden.</p> <p>Als afsluiting zijn streekeigen hagen en/of draadafsluitingen toegestaan. De streekeigen hagen zijn maximaal 2,00m hoog. Afsluitingen zijn enkel toegestaan op de achterste perceelsgrens en op de zijdelingse perceelsgrenzen, ten hoogste vanaf een diepte gelijk met de voorgevel, tot aan de achterste perceelsgrens.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bijzondere bepalingen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen) zijn enkel toegelaten in functie van de landschappelijke inrichting van de niet-bebouwde delen, voorzieningen voor waterberging en –beheersing of het aanleggen van een parkeerkelder onder de gebouwen.</li> <li>◦ Lichtvervuiling moet vermeden worden, men name dient verlichting functioneel te zijn en dient de stralingsbundel gericht te worden op het eigen perceel, zonder hinder voor naburige percelen. In deelzone A dient een vergunningsaanvraag voor verlichte publiciteit aan te tonen dat deze niet verstorend werkt naar de, er tegenover gelegen, begraafplaats toe.</li> </ul> </li> </ul>
<p>Met de bestaande inrichtingsstudie wordt de inrichtingsstudie bedoeld die bij de meest recente vergunningsaanvraag is ingediend.</p>	<p><b><u>INRICHTINGSSTUDIE</u></b></p> <p>Bij vergunningsaanvragen voor een nieuwbouw of een verbouwing wordt een inrichtingsstudie gevoegd voor de ganse deelzone (A, B of C). Indien er reeds een bestaande inrichtingsstudie bestaat voor het desbetreffende deelgebied, mag deze worden overgenomen of worden aangepast.</p>

### 3 Art. 1.1: zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel – bijzondere voorschriften voor deelzone A

RUIMTELIJKE OPTIES – TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Deze voorschriften zijn van toepassing binnen deelzone A van art. 1. Het betreft het noordelijk plangebied aan de N722.</p>	<p><b>Categorie van gebiedsaanduiding: 2° bedrijvigheid</b></p> <p><b>ART. 1.1: ZONE VOOR SPECIFIEK REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN VOOR KLEINHANDEL – deelzone A</b>                      Alle bepalingen van art. 1 gelden eveneens binnen art. 1.1.</p>
	<p><b><u>INRICHTING GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bebouwing:</b> De B/T – over de gehele deelzone heen – mag max. 0,60 bedragen.</li> <li>• <b>Parkeren:</b> Het parkeren moet gemeenschappelijk (al dan niet ondergronds) georganiseerd worden in de bouwvrije strook voor de gebouwen, in of bovenop de gebouwen. De parkeerruimte dient gekoppeld te worden aan de ontsluiting van de site. Indien het parkeren ondergronds wordt georganiseerd, wordt dit bij voorkeur onder de gebouwen voorzien, ondergronds parkeren voorzien in de bouwvrije strook is in dat geval geen verplichting.</li> <li>• <b>Ontsluiting:</b> De volledige zone wordt ontsloten via één inrit in het zuiden en één uitrit in het noorden van de zone (telkens 4m breed). Ook bij gefaseerde ontwikkeling kan hiervan niet afgeweken worden.</li> </ul>

#### 4 Art. 1.2: zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel - bijzondere voorschriften voor deelzone B & C

RUIMTELIJKE OPTIES – TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Deze voorschriften zijn van toepassing binnen deelzones B &amp; C van art. 1. Het betreft het zuidelijk plangebied aan de N80. Het gebied ten noorden (B) en ten zuiden (C) van de Ambachtslaan vormen afzonderlijke deelzones.</p>	<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 2° bedrijvigheid</i></p> <p><b>ART. 1.2: ZONE VOOR SPECIFIEK REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN VOOR KLEINHANDEL – deelzones B &amp; C</b>                      Alle bepalingen van art. 1 gelden eveneens binnen art. 1.2.</p>
	<p><b><u>INRICHTING GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bebouwing:</b> De B/T – per perceel – mag max. 0,50 bedragen.</li> <li>• <b>Parkeren:</b> Het parkeren moet georganiseerd worden in de bouwrijpe strook voor de gebouwen, langsheen de Nijverheidslaan of langsheen de Ambachtslaan, in of bovenop de gebouwen. Een collectieve oplossing is toegelaten maar moet binnen de contouren van elk deelplan (B of C) van het PRUP georganiseerd worden. De parkeerruimte dient gekoppeld te worden aan de ontsluiting van de site. Indien het parkeren ondergronds wordt georganiseerd, wordt dit bij voorkeur onder de gebouwen voorzien, ondergronds parkeren voorzien in de bouwrijpe strook is in dat geval geen verplichting.</li> <li>• <b>Ontsluiting:</b> Per gebouw of per bedrijfsverzamelgebouw mag max. een inrit en een uitrit voorzien worden (telkens 4m breed). Indien er een globale aanpak wordt voorzien voor de ontsluiting, het parkeren en de groenaanleg van deelzone B en/of van deelzone C en art. 3, mag er één inrit in het zuiden en één uitrit in het noorden van deelzone B en/of van deelzone C en art. 3 worden voorzien.</li> </ul>

PRUP KLEINHANDELSZONE RINGLAAN

## 5 Art. 2: zone voor wegenis

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De zone voor wegenis betreft een deel van de Ambachtslaan en de aanliggende randen van de private percelen.</p>	<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 8° lijninfrastructuur</i></p> <p><b>ART. 2: ZONE VOOR WEGENIS</b></p>
	<p><b><u>BESTEMMING:</u></b></p> <p>De zone is bestemd voor wegenis en aanhorigheden.</p>
	<p><b><u>INRICHTING</u></b></p> <p>In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, landschappelijke verbindingen of overgangen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de verkeers- en vervoersinfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.</p>

## 6 Art. 3: zone voor stedelijke voorzieningen

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De zone voor wegenis betreft de Ambachtslaan.</p>	<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen</i></p> <p><b>ART. 3: ZONE VOOR STEDELIJKE VOORZIENINGEN</b></p>
<p>De eisen omtrent een minimum netto en bruto BVO worden opgelegd om hier een handelsapparaat te bekomen dat complementair is en</p>	<p><b><u>BESTEMMING:</u></b></p> <p>De zone is bestemd voor aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <p>Binnen de bestemming zone voor stedelijke voorzieningen zijn volgende functies toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Horeca</li> <li>• Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen</li> <li>• Handel in volumineuze en/of niet-volumineuze goederen, uitgezonderd: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Buitenopslag en buitenverkoop, inclusief het stallen van goeden;</li> </ul> </li> <li>• Diensten en kantoren;</li> <li>• Bedrijvigheid met toonzaal, uitgezonderd: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bedrijven die activiteiten ontplooiën op het vlak van de behandeling, de productie, het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen;</li> <li>○ Grondverwerkende bedrijven;</li> <li>○ Afvalverwerking met inbegrip van recyclage en verwerking van slachtafval;</li> <li>○ Mestverwerking of slibverwerking</li> </ul> </li> </ul> <p>Om een stedenbouwkundige vergunning te kunnen bekomen moeten handelszaken aan volgende oppervlakenormen voldoen:</p>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN										
<p>niet concurrentieel met hetgeen dat reeds bestaat in het centrum. Bedoeling hier is een gerichtheid op grootschalige en autogerichte handelsvoering.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>min. netto WVO</th> <th>min. bruto WVO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>handel in volumineuze goederen</td> <td>400 m<sup>2</sup></td> <td>600 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>handel in niet-volumineuze goederen</td> <td>600 m<sup>2</sup></td> <td>1000 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>			min. netto WVO	min. bruto WVO	handel in volumineuze goederen	400 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	handel in niet-volumineuze goederen	600 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
		min. netto WVO	min. bruto WVO								
	handel in volumineuze goederen	400 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>								
	handel in niet-volumineuze goederen	600 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>								
<p>Deze normen gelden voor nieuwbouw en verbouwingen en mogen gerealiseerd worden op percelen die reeds een handelspand omvatten (aanduiding 'H' op het grafisch plan).</p> <p>Bestaande handelszaken die niet aan de laagste oppervlakenorm voor handelszaken in het plangebied voldoen (zijnde netto WVO min. 400m<sup>2</sup>, bruto WVO min. 600m<sup>2</sup>), kunnen bij hun eerstvolgende vergunningsaanvraag enkel een omgevingsvergunning bekomen wanneer zij een uitbreiding voorzien naar minstens deze laagste oppervlakenormen binnen het plangebied.</p> <p>Op de verdieping is wonen onder de vorm van 1 conciërgewoning als ondergeschikte functie toegelaten.</p> <p>In geval van bedrijvigheid met toonzaal, is de oppervlakte van de toonzaal beperkt tot max 10% van de bedrijfsoppervlakte.</p> <p>Buitenopslag en buitenverkoop, inclusief het stallen van goederen, is toegelaten indien deze overdekt is (behoudens eventueel de wandelgangen tussen de goederen) en afgeschermd is (ten minste buiten de openingsuren). Hiervoor mag enkel ruimte ingenomen worden binnen de zone waar het oprichten van een gebouw wordt toegelaten en dus niet in de bouwvrije stroken. Eveneens is het niet toegelaten dat hiervoor voorziene parkeerplaatsen of rijstroken worden ingenomen.</p> <p>Kleinschalige detailhandel is noch als hoofdbestemming noch als ondergeschikte bestemming toegestaan.</p>											

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p><b><u>INRICHTING</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Inplanting:</b> Ten aanzien van <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de bestemmingszonegrens richting de N80 ten minste 10,00m en maximaal 15,00m. De voorgevelbouwlijn richt zich hierbij op de courante voorgevelbouwlijn van de naastliggende percelen binnen art. 1 of de aanpalende/naastliggende bebouwing.</li> <li>○ t.o.v. alle andere bestemmingszonegrenzen, minstens 3,00m</li> </ul> </li> </ul> <p>Deze afstandsnormering is van toepassing voor alle nieuwbouw en in het geval van vergunningsplichtige verbouwingen aan bestaande panden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Bebouwing:</b> Per perceel wordt één gebouw toegelaten, al dan niet vrijstaand of gekoppeld aan een of meerdere buurgebouwen op de perceelsgrens.</li> </ul> <p>De gebouwen bestaan uit minimaal 2 volwaardige bouwlagen en hebben een maximale kroonlijsthoogte van 10,00m. Vrijstaande overdekte fietsenstallingen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2,80m.</p> <p>De bouwlagen worden verplicht met een plat dak uitgevoerd. Platte daken worden verplicht uitgevoerd als groendaken of in functie van energieproductie (al dan niet in combinatie met parkeren). Bij verbouwing van een bestaand volume dient er aan deze bepaling voldaan te worden, minstens voor wat betreft het te verbouwen deel. Indien er een conciërgewoning voorzien wordt, mag het dak – aansluitend bij deze woning – een kwalitatief terras omvatten in verhouding tot de woonoppervlakte.</p> <p>Afzonderlijke bijgebouwen of garageboxen zijn niet toegestaan, behoudens overdekte fietsenstallingen. Deze functies dienen ondergronds of geïncorporeerd in het gebouw te worden gerealiseerd.</p>

PRUP KLEINHANDELSZONE RINGLAAN

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN				
<p>De inrijpoorten worden achteraan in de zijgevel of in de achtergevel voorzien.</p> <p>Het PRUP voorziet een maximale toename van het netto WVO binnen het plangebied met 2000m<sup>2</sup>. Deze 2000m<sup>2</sup> wordt in de eerste plaats aangewend om handelszaken met een netto WVO van minder dan 400m<sup>2</sup> te doen laten toenemen tot 400m<sup>2</sup> (hetgeen wordt gemotiveerd van het Decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid). De resterende hoeveelheid wordt pro rata verdeeld over de bestaande handelszaken. De netto WVO's bij definitieve vaststelling zijn als volgt (bron: Locatus):</p> <table border="1" data-bbox="190 758 958 837"> <thead> <tr> <th>Handelszaak (momentopname bij opmaak RUP)</th> <th>netto WVO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Voormalige Lolita</td> <td>45</td> </tr> </tbody> </table> <p>Concreet betekent dit dat het pand van Lolita enkel een vergunning kan bekomen indien zij de WVO optrekken naar de te respecteren minima.</p>	Handelszaak (momentopname bij opmaak RUP)	netto WVO	Voormalige Lolita	45	<p>De inrijpoorten in een gebouw, bestemd voor het laden en lossen van vrachtwagens, dienen uit het zicht van de N80 te worden gepositioneerd. Indien het een winkelpand betreft dat volledig ingesloten is of indien het pand aan de zij- en achtergevels onvoldoende mogelijkheid biedt tot het bereikbaar maken van een poort, mag één poort in de voorgevel voorzien worden.</p> <p>De bestaande handelspanden, aangeduid met grafische aanduiding 'H' op het grafisch plan, hebben (bijkomend aan de toegelaten uitbreiding tot 400m<sup>2</sup> voor handelszaken met een netto WVO dat lager ligt) recht op een toename in netto WVO van 18%, t.o.v. de netto WVO dat ze hadden op het moment van definitieve vaststelling van voorliggend PRUP.</p> <p>De B/T – per perceel – mag max. 0,50 bedragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Parkeren:</b>  Het parkeren moet (bij voorkeur gemeenschappelijk en al dan niet ondergronds) georganiseerd worden in de bouwvrije strook voor de gebouwen. De parkeerruimte dient gekoppeld te worden aan de ontsluiting van de site. Indien het parkeren ondergronds wordt georganiseerd, wordt dit bij voorkeur onder de gebouwen voorzien, ondergronds parkeren voorzien in de bouwvrije strook is in dat geval geen verplichting. </li> </ul>
Handelszaak (momentopname bij opmaak RUP)	netto WVO				
Voormalige Lolita	45				



RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De groenstrook zorgt voor een kwalitatieve overgang naar het openbaar domein en creëert een verruiming van het straatbeeld.</p> <p>De aan te leggen (of te behouden) groenstrook maakt deel uit van de te realiseren G/T-index van min. 5%.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Ontsluiting:</b> Per gebouw of per bedrijfsverzamelgebouw mag max. een inrit en een uitrit voorzien worden (telkens 4m breed). Indien er een globale aanpak voor de ontsluiting, het parkeren en de groenaanleg wordt voorzien (samen met deelzone C van art. 1), mag er één inrit in het zuiden en één uitrit in het noorden van de deelzone worden voorzien.</li>   <li>● <b>Vormgeving en materiaalgebruik:</b> Inzake vormgeving en materiaalgebruik staat een contextuele inpassing voorop. Alle zichtbaar blijvende geveldelen moeten op een evenwaardige representatieve wijze afgewerkt worden, en dit zowel naar vormgeving als materiaalgebruik, en moeten van een architecturaal hoogstaande kwaliteit zijn.  Inzake materiaalgebruik is de keuze vrij voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld en de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.  Elk gebouw of elke groep van gebouwen moet een coherent geheel vormen, en dit zowel naar architectuur als naar materialisering.</li>   <li>● <b>Niet-bebouwde ruimte:</b> De niet-bebouwde ruimte wordt ingericht als gemeenschappelijke parkeer- en circulatieruimte. Verhardingen zijn enkel toegestaan voor de parkeervakken en de rijwegen. Kant- en middenstroken, verkeerseilanden, ... krijgen een groene invulling, tenzij dit verkeerskundig ongewenst is. Parkeerterrainen worden compact vormgegeven, de resterende ruimte wordt met groen aangeplant. Er dient een min. G/T-index van 5% behaald te worden.  Parallel met de N80 dient een samenhangende groenstrook te worden aangelegd met een minimale diepte van 1,50m vanaf de grens met het openbaar domein. Binnen deze strook is enkel lage beplanting toegestaan.</li> </ul>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Er zijn geen afsluitingen gewenst; deze kunnen enkel tussen de bebouwing worden gerealiseerd.</p>	<p>De aanleg van groen binnen de zone moet op een kwalitatieve wijze vorm gegeven worden. De te voorziene waterbuffering overal binnen de zone worden geïntegreerd. Indien deze binnen de groen in te kleden delen wordt geïntegreerd mag deze het doorlopend karakter van de groeninkleding niet in het gedrang brengen.</p> <p>Als afsluiting zijn streekeigen hagen en/of draadafsluitingen toegestaan. De streekeigen hagen zijn maximaal 2,00m hoog. Afsluitingen zijn enkel toestaan op de achterste perceelsgrens en op de zijdelingse perceelsgrenzen, ten hoogste op een diepte gelijk met de voorgevel, tot aan de achterste perceelsgrens.</p> <p>In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, landschappelijke verbindingen of overgangen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de verkeers- en vervoersinfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.</p> <p>Er wordt éénvormigheid in weguitrusting opgelegd.</p>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bijzondere bepalingen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen) zijn enkel toegelaten in functie van de landschappelijke inrichting van de niet-bebouwde delen, voorzieningen voor waterberging en –beheersing of het aanleggen van een parkeerkelder onder de gebouwen.</li> <li>◦ Lichtvervuiling moet vermeden worden, men name dient verlichting functioneel te zijn en dient de stralingsbundel gericht te worden op het eigen perceel, zonder hinder voor naburige percelen.</li> </ul> </li> </ul>