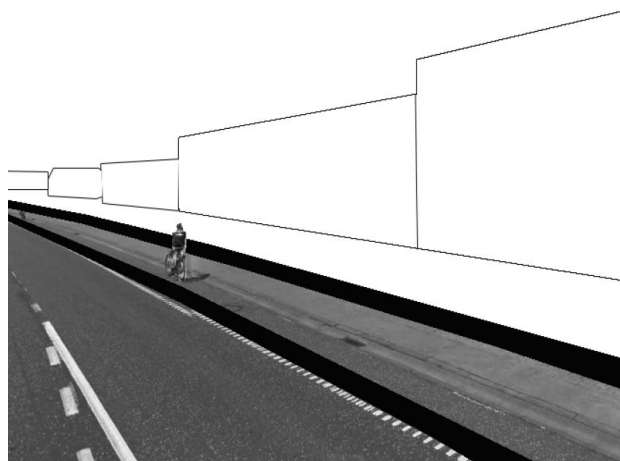

RUP

Uitbreiding Lokale Handels- zone Biezestraat

Stedenbouwkundige voorschriften
- Definitief -



Verantwoording

Titel	RUP Uitbreiding Lokale Handelszone Biezestraat
Subtitel	Stedenbouwkundige voorschriften
Projectnummer	Projectnr.
Referentienummer	4801-0001

Datum	oktober 2017
Auteur(s)	Sil Goossens
E-mail adres	gent@swecobelgium.be

Gecontroleerd door	Sweco Belgium
--------------------	---------------

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

Goedgekeurd door	Sweco Belgium
------------------	---------------

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

Contact



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

Inhoud

<i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>1</i>
<i>Algemene bepalingen</i>	<i>3</i>
<i>Specifieke bepalingen</i>	<i>8</i>

Gemeente Hamme
Definitief // Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering

van 25/10 / 2017

op bevel,

De Secretaris
André Reuse

De Voorzitter
Etienné De Prijcker

Zegel van de gemeente



Verantwoordelijke Ruimtelijk Planner

Sil Goossens

Stedenbouwkundige voorschriften

Algemene bepalingen

Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
0.1	Algemene voorschriften	
0.1.1	<p><u>Bestaande bebouwing en activiteiten.</u></p> <p>Binnen de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, renovatie- en instandhoudingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaand volume. Een uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is daarentegen niet toegelaten.</p> <p>Bij herbouw of nieuwbouw van een hoofdzakelijk vergund, niet verkrot gebouw of een deel van een dergelijk gebouw, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>De bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>	<p><i>Het betreft hier ook noodzakelijke (vergunningsplichtige) werken voor de instandhouding van de bestaande exploitatie als gevolg van de sectorale wetgeving (o.a. milieu, hygiëne, gezondheid, veiligheid, toegankelijkheid) op voorwaarde dat er geen uitbreiding gebeurt (aantal noch oppervlakte noch volume).</i></p>
0.1.2	<p><u>Inplantingen van openbaar nut:</u></p> <p>Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming. De inplanting mag de bestemming van de betreffende zone niet verhinderen.</p> <p>Het herstellen, heraanleggen en verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen is toegestaan, alsook het aanleggen van nieuwe leidingen.</p>	<p><i>Met dit voorschrift willen we ervoor zorgen dat alle noodzakelijke werken van openbaar nut steeds mogelijk zijn, ongeacht de specifieke inrichtingsvoorschriften.</i></p> <p><i>De bebouwing en infrastructuur mag de bebouwingsvoorschriften bijgevolg gemotiveerd negeren.</i></p> <p><i>Zo kunnen bijvoorbeeld ook steeds ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden.</i></p> <p><i>Het kan hierbij ook gaan om electriciteitscabines van openbare nutsmaatschappijen i.f.v. een private aansluiting.</i></p>
0.1.3	<p><u>Bouwhoogte:</u></p> <p>De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst.</p>	<p><i>Bij schoorstenen en verluchtingsschouwen kan gemotiveerd een afwijking gevraagd worden van de bepalingen betreffende de maximale bouwhoogte.</i></p>
0.1.4	<p><u>Waterhuishouding en integraal waterbeheer:</u></p> <p>In alle bestemmingzones zijn werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig zijn voor het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer.</p>	<p><i>Alle werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de waterbeheersing en voor het voorkomen van wateroverlast, zoals het (her)aanleggen, verplaatsen en onderhouden van open grachten of infrastructuur in functie van retentie van regenwater van het plangebied (een bufferbekken) en voor het in stand houden van het bergingsvolume.</i></p>

Art.

Verordenende voorschriften

Het algemene uitgangsprincipe is dat hemelwater op volgende wijze (in volgende volgorde van prioriteit) wordt aangewend:

- . opvang voor hergebruik
- . infiltratie op eigen terrein
- . buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater
- . lozing in de regenwaterafvoerleiding in de straat.

Bijkomende voorwaarden zijn geldig bij bebouwing:

- . Waterdoorlatende verhardingen worden geplaatst op een waterdoorlatende fundering, tenzij kan aangetoond worden dat dit niet mogelijk is
- . Hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd in naastliggende bermen.
- . Bij nieuwe bebouwing staat de (gedeeltelijke) inrichting met groendak voorop.
- . Bij nieuwe bebouwing moet herbruik van regenwater minimum als bluswater en i.f.v. de toiletten gebruikt worden.

Volgende dimensioneringsvoorwaarden zijn geldig:

- . Min. 400m² infiltratie/ha bijkomende verharde oppervlakte
- . Min. 250m³ te bufferen volume / ha bijkomende verharde oppervlakte.
- . Bodem van infiltratievoorzieningen niet dieper dan 50cm onder het maaiveld.
- . Het gebruik van een knijpleiding staat voorop.

Het afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater en afgevoerd naar de openbare riolering. Grachten en waterlopen worden ingericht en beheerd met het oog op zowel de vlotte afvoer van het regenwater als een goede ecologische kwaliteit.

Toelichtende voorschriften

De extra voorwaarden worden deels opgelegd i.f.v. provinciaal beleid bij mogelijk bijkomende verharde oppervlakte van 1000m² en deels opgelegd i.f.v. gemeentelijk beleid.

Gezien de waterhuishouding en de eventueel milde-rende maatregelen beoordeeld worden bij de vergunningsaanvraag en er op vergunningsniveau andere afwijkingmogelijkheden gelden, worden deze voorwaarden enkel toelichtend opgenomen.

Verharde oppervlakte moet worden gelezen als de oppervlakte aangelegd in niet-waterdoorlatende verharding. Groendaken en waterdoorlatende verhardingen dienen dus geenzins als verharde oppervlakte meegerekend te worden op voorwaarde dat aan onderstaande bepalingen wordt voldaan.

Verharde oppervlakten dienen niet in rekening te worden gebracht indien cumulatief voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- . *de oppervlakten stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt, uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 30 cm (wadi) en aangeduid op het bouwplan;*
- . *er worden geen boordstenen en geen afvoercolken voorzien (expliciet te vermelden op het bouwplan) ; het betreft geen kleibodem (textuur E en U).*

Waterdoorlatende materialen dienen niet in rekening te worden gebracht indien cumulatief voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- . *de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag (opbouw te specificeren op plan);*
- . *er worden geen afvoercolken voorzien (expliciet te vermelden op het bouwplan);*
- . *de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt en op het bouwplan staat aangeduid*
- . *het betreft geen kleibodem (textuur E en U)*

Stedenbouwkundige voorschriften

Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
0.1.5	<p><u>Daktuinen of –terrassen:</u> Daktuinen en/of dakterrassen zijn toegelaten, indien ze zich situeren binnen de toegelaten bouwzone.</p>	<p><i>In functie van duurzaam waterbeheer wordt gestimuleerd te kiezen voor groendaken.</i> <i>Zij moeten steeds voldoen aan de regelgeving inzake lichten en zichten.</i></p>
0.1.6	<p><u>Zonnepanelen</u> De inrichting van zonnepanelen is toegelaten binnen de maximale bebouwingszone en binnen de toegelaten bouwhoogtes.</p>	
0.1.7	<p><u>Reliëfwijzigingen:</u> Reliëfwijzigingen zijn toegelaten als deze beperkt worden tot wat nodig is voor het realiseren van de bestemming en/of het functioneren van de activiteiten. Er mag hierij nooit water- en andere schade zijn naar de omliggende percelen.</p>	
0.1.8	<p><u>Bemalingen</u> Bemaling moet steeds beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. Bij grote werken is retourbemaling verplicht om de wijziging aan de watertafel zo veel mogelijk te beperken.</p>	
0.1.9	<p><u>Ondergrondse constructies:</u> Binnen het plangebied zijn geen 'grote zelfstandige' ondergrondse verdiepingen en ondergrondse parkeergarages toegestaan. Beperkte ondergrondse constructies die noodzakelijk zijn voor de activiteiten en niet hinderlijk zijn voor het grondwaterpatroon, kunnen worden toegestaan.</p>	<p><i>Onder beperkte ondergrondse constructies, noodzakelijk voor de activiteit worden o.a. verstaan: controleput, ondergrondse reservoirs bij carwash,...)</i></p>
0.1.10	<p><u>Waterlopen:</u> Grachten en waterlopen worden ingericht en beheerd met het oog op zowel de vlotte afvoer van het regenwater als een goede ecologische kwaliteit. Het verstevigen van oevers met harde materialen kan uitzonderlijk wel worden toegelaten in functie van de stabiliteit van de oevers, de beschikbare ruimte, de aard van de grond, de naastliggende gebouwen en/of wegenis.</p>	<p><i>Er wordt gewezen op het feit dat er steeds aan de bestaande wetgevingen hieromtrent moet worden voldaan.</i></p>
0.1.11	<p><u>Informatief globaal inrichtingsplan</u> Bij aanvragen voor een project met een belangrijke ruimtelijke impact voor nieuwe invullingen, moet een inrichtingsstudie met hierin ook een onderdeel mobiliteit toegevoegd worden. De inrichtingsstudie omvat het totaalconcept van de handelszone en geeft minimum volgende zaken aan: × Het te realiseren programma, zowel voor de bebouwde als onbebouwde ruimte; × De ontsluitingsstructuur voor gemotoriseerd verkeer en de inplanting van de parkeerplaatsen;</p>	<p><i>De aard en de omvang van het voorgenomen project bepaalt of een inrichtingsstudie al dan niet relevant is. Volgende projecten hebben o.a. een belangrijke ruimtelijke impact:</i> <i>Een project waarbij een groot deel van de bebouwing een nieuwe inplanting krijgt.</i> <i>Een project waarbij de hoofdontsluitingsstructuur wordt aangepast.</i> <i>Een project waarbij als nieuwe invulling verkeersgenererende functies worden ingevuld, zoals supermarkt, handel...</i></p>

Stedenbouwkundige voorschriften

Art.

Verordenende voorschriften

- × De interne ontsluitingsstructuur voor zachte weggebruikers en de aansluiting op het openbaar domein;
- × De te realiseren groenstructuren;
- × De voorzieningen inzake hemelwaterbuffering en afwatering;
- × De voorziene maatregelen inzake kwalitatief materiaal en duurzaam energie- en watergebruik.

Hierbij komen volgende kwalitatieve criteria aan bod:

- × Architecturale en landschappelijke kwaliteit;
- × Kwalitatief materiaal en duurzaam energie- en watergebruik;
- × Toegankelijkheid voor alle gebruikers;
- × Verkeersveiligheid.

Toelichtende voorschriften

Art.

Verordenende voorschriften

Toelichtende voorschriften

0.2

Verklarende begrippen

0.2.1

Kantoor

Voorzieningen gericht op het verlenen van commerciële diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

0.2.2

Kleinschalig kantoor

Onder kleinschalige kantoren worden kantoren verstaan met een maximale bruto vloeroppervlakte van 400m² en een lage verkeersaantrekkende werking.

0.2.3

Kantoor als nevenbestemming :

Gebouw of gedeelte van een gebouw dat gebruikt wordt gebruikt voor dienstverlenende of administratieve activiteiten.

0.2.4

Diensten

Onder diensten wordt begrepen: activiteiten gericht op een dienstverlening naar de bevolking. Onder diensten worden zowel woonondersteunende als commerciële diensten verstaan.

Onder woonondersteunende diensten worden verstaan: kinderopvang, strijkatelier, woonzorgcentrum, socio-medische dienstverlening, vrije beroepen,...

Onder commerciële diensten worden verstaan: kap- en schoonheidssalon, bank, reisbureau,...

0.2.5

Groothandel

Een (commerciële) onderneming die in hoofdzaak voor eigen rekening en risico goederen verhandelt die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd en die in hoofdzaak aan bedrijfsmatige (niet-comsumptieve) afnemers (andere ondernemingen) worden afgeleverd.

- 0.2.6 Kleinhandel:
Met kleinhandel wordt een individuele distributie-eenheid bedoeld waarvan de activiteit bestaat uit het verkopen van producten (incl. diensten) aan eindgebruikers, in eigen naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn.
- 0.2.7 Lokaal
Onder een lokaal karakter bij handel wordt bedoeld: met een met een lokaal ruimtelijke impact. De definitie is dan vanuit louter de impact van de handelszaak bekeken.
Ze hebben een verzorgend karakter ten aanzien van de gemeente waarin ze gesitueerd zijn en sluiten naar schaal aan bij de kern.
- 0.2.8 Opslagruimte:
Deel van een gebouw waar goederen tijdelijk worden opgeslagen
- 0.2.9 Atelier/werkplaats
Ruimte t.b.v. herstel en/of onderhoud, niet zijnde een bedrijvigheid.
- 0.2.10 Gebouw:
Een vaste constructie die bestemd is voor goederen, personen of dieren. Een caravan, een luifel, loskades, schuilhok voor dieren worden niet beschouwd als een gebouw.
- 0.2.11 Bouwlaag:
Het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in, met uitzondering van het souterrain en de zolder.
- 0.2.12 Hoofdbestemming:
De hoofdbestemming moet minimaal 70% van de totale bruto vloeroppervlakte bedragen, tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften.
Nevenbestemming:
Alle nevenbestemmingen samen kunnen maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte bedragen tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften.
- 0.2.13 Netto handelsoppervlakte
Verkoopsruimte toegankelijk voor klanten, dus exclusief stockage- en nevenruimtes.

Specifieke bepalingen

Art. 1 Zone voor lokale handelsactiviteiten

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'

Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
1.1	Bestemmingsvoorschriften	
1.1.1	<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <p>Het gebied is bestemd voor lokale handelsactiviteiten en diensten in relatie tot een kleinhandelszone.</p> <p>Volgende hoofdfuncties worden beperkt in oppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"> × Netto-handelsoppervlakte categorie doe-het-zelf zaak van max. 3500m²; × Netto-handelsoppervlakte categorie voeding van max. 1800m²; × Netto-handelsoppervlakte categorie goederen voor persoonsuitrusting van max. 1500m²; × Netto-vloeroppervlakte horeca van max. 500m². <p>In deelzone A en B dienen bedrijven steeds een netto-handelsoppervlakte van minimum 400m² te hebben.</p> <p>Nieuwe bedrijven in deelzone C dienen middelgrote bedrijven te zijn met een netto-handelsoppervlakte van minimum 400m² en maximaal 1000m².</p>	<p><i>Onder handel worden zowel groothandel als kleinhandel verstaan in functie van het lokaal karakter.</i></p> <p><i>Diensten in relatie tot een kleinhandelszone zoals een carwash, fitness.</i></p> <p><i>Omwille van het mobiliteitskarakter (groter bij supermarkt, van andere aard bij doe-het-zelf) van deze specifieke vormen van handel.</i></p> <p><i>Inclusief de bestaande kledingszaak aan de Biezestraat. Onder persoonsuitrusting worden o.a. schoenen, kledij en textiel gerekend.</i></p> <p><i>Handelszaken kleiner dan 400m² zouden in concurrentie kunnen staan met de handelszaken in het huidig handelscentrum van Hamme, handelszaken groter dan 1000m² zouden in concurrentie kunnen komen met andere handelszaken binnen de handelszone en zouden de handelszone een bovenlokaal karakter geven.</i></p>
1.1.2	<p><u>Nevenbestemming:</u></p> <p>Per bedrijf of bedrijvengroep kunnen onderstaande nevenbestemmingen toegelaten worden. Samen mogen zij maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte.</p> <ul style="list-style-type: none"> · (Handels)bedrijfsondersteunende diensten en functies; · Kantoren; <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze bestemming(en) zijn toegestaan.</p>	<p><i>Onder (handel)bedrijfsondersteunende functies worden o.a. verstaan:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · Kantoren i.f.v. administratie · Beenhouwerij/bakkerij verstekend en geïncorporeerd in hetzelfde gebouw als de supermarkt · Opslagruimte · Werkplaats · Sociale inrichtingen voor personeel · Milieupark · ... <p><i>Zoals inrichten van opritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en loszones, stapelplaatsen,...</i></p>

Stedenbouwkundige voorschriften

Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
1.1.2	<p><u>Niet toegelaten:</u></p> <p>Autonome kantoren, vrije beroepen en/of autonome diensten zijn niet toegestaan.</p>	
1.2	<p>Inrichtingsvoorschriften</p>	
1.2.1	<p><u>Plaatsing van de gebouwen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">× Op minimum 7m van de zone voor groenbuffer;× Op minimum 20m van de rooilijn met de Biezestraat. Hiervan kan ook gemotiveerd worden afgeweken tot minimum 7,5m vanuit volgende voorwaarden en indien dit niet zorgt voor mobiliteitsproblemen:<ul style="list-style-type: none">○ Vanuit de huidige afwijkende inplanting van de bebouwing;○ In aansluiting bij de inplanting van de bebouwing van aangrenzend perceel;○ In functie van een positief verhaal voor het geclusterd parkeren op het domein;× Op minimum 20m van de rooilijn van de Drapstraat, behoudens bestaande toestand.× Tussen de bebouwing van deelzone A en B dient een bouwvrije afstand van 24m aangehouden.× In deelzone C wordt ook een verplichte bouwlijn aangeduid i.f.v. de leesbaarheid binnen de handelszone.× Compact ruimtegebruik moet worden nagestreefd.	
1.2.2	<p><u>Bezetting</u></p> <p>Binnen de deelzones wordt de handelsruimte beperkt tot:</p> <ul style="list-style-type: none">× Deelzone A: een handelsruimte met totale bruto vloeroppervlakte van max. 4500m²;× Deelzone B: een handelsruimte met totale bruto vloeroppervlakte van max. 3250m²;× Deelzone C: een handelsruimte met totale bruto vloeroppervlakte van max. 4000m²; <p>In kader van de afbraak van bestaande bebouwing in zone A of B, kan gekozen worden om eenzelfde m² handelsoppervlakte geclusterd te voorzien bij de bebouwing van zone C. De afbraak van de bestaande bebouwing in zone A of B moet hierbij gegarandeerd kunnen worden.</p> <p>Het betreft hier een totale bruto vloeroppervlakte, inclusief overdekte en niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten.</p>	<p><i>Het gebied wordt onderverdeeld in 3 grote deelzones, vanuit de toekomstige ruimtelijke samenhang (ontsluitingsweg, morfologische ligging t.o.v. elkaar.</i></p> <p><i>Procentueel zijn de toegelaten oppervlaktes gelijkwaardig voor de drie zones (ongeveer 40% van de zone) en ze zijn afgestemd op een beperkte uitbreiding t.o.v. de huidige toegelaten bezetting.</i></p>
1.2.3	<p><u>Bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none">× Maximale bouwhoogte = 9m	<p><i>Compact ruimtegebruik staat voorop.</i></p>

Stedenbouwkundige voorschriften

Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
	<p>Van deze bouwhoogte kan beperkt afgeweken worden i.f.v. beperkte technische installaties, voor zover zij geen visuele hinder vanaf het openbare domein veroorzaken.</p>	<p>Vb. koelinstallaties, lift, zonnepanelen, zonneboilers.</p>
1.2.4	<p><u>Dakvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none">× Vrij× Hellende lichtdaken zijn toegestaan voor zover zij geen visuele hinder vanaf het openbaar domein veroorzaken.	<p>Vb. lichtkoepels en lichtstraten</p>
1.2.5	<p><u>Constructies</u></p> <p>Alle niet-hinderlijke constructies die nodig of nuttig zijn voor deze bestemming(en) zijn toegestaan, indien ruimtelijk verantwoord:</p> <ul style="list-style-type: none">× Overdekte stapelplaatsen en opslagruimten zijn enkel toegelaten indien:<ul style="list-style-type: none">o Gelinkt aan de handelszaak;o Oppervlakte maximaal 10% van de bebouwing handelszaak;o Niet zijnde een handelsruimte;o Geclusterd bij de bebouwing;o Overdekt;× Tijdelijke rollende constructies in openlucht i.f.v. verkoop kunnen worden toegelaten voor een maximale oppervlakte van 200m² per handelszaak en indien ruimtelijk verantwoord.	<p>Zoals opritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en loszones, loskades,...</p> <p>Gelinkt aan de handelszaak, zoals opslag van hout bij een doe het zelf zaak.</p> <p>Mag niet ingericht zijn i.f.v. verkoop.</p> <p>zoals o.a. tuinhuisjes, speeltoestellen, serres,...</p>
1.2.6	<p><u>Niet verharde delen</u></p> <ul style="list-style-type: none">× De niet bebouwde en niet verharde delen worden ingericht als groenzone.× Bij de aanleg van een parking moet voldaan worden aan volgende inrichtingen:<ul style="list-style-type: none">o Minimum 1 boom met onderbeplanting per 10 parkeerplaatsen;o De groenvoorzieningen worden zoveel als mogelijk geclusterd.	
1.2.7	<p><u>Afsluitingen</u></p> <ul style="list-style-type: none">× Afsluitingen worden enkel toegelaten met een streekeigen levend groenscherm en/of groene of zwarte draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2m;× Ter hoogte van de toegangen en de overgang naar de Biezestraat mogen de afsluitingen en groeninrichtingen als afsluiting niet hoger reiken dan 0,7m.	
1.2.8	<p><u>Lijnbuffer grens nabestemming</u></p> <p>Tot zolang de nabestemming van art. 1 en 2 niet in werking zijn, dient ter hoogte van de grens met die gedeelten waar de gewestplanning nog geldig is, voorzien worden in een tijdelijke groene lijnbuffer onder de vorm van:</p> <ul style="list-style-type: none">× Draadafsluiting versterkt met een groene haag;	

Stedenbouwkundige voorschriften

Art.

Verordenende voorschriften

- × Hoogte min. 2m.

Toelichtende voorschriften

1.2.9

Materialen

- × De kleur en aard van de materialen dienen bij te dragen tot een esthetische meerwaarde;
- × Niet bepleisterde of onafgewerkte materialen zijn verboden;
- × Bitumeuze bekleding is enkel op het dak toegelaten.

Zoals bijvoorbeeld onafgewerkte cellenbeton, snelbouw...

1.2.10

Toegankelijkheid

- × De ontsluiting voor bezoekers/klanten op de Biezestraat moet ingericht worden via maximaal 1 gezamenlijke hoofdtoegang;
 - Hiervan kan worden afgeweken indien het recht van uitweg wordt toegepast en de minst schadelijke niet deze hoofdtoegang blijkt. Er kan evenwel niet worden toegelaten dat beide ontsluitingsmogelijkheden worden gebruikt.
 - Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken in zone B voor het perceel dat vanuit zijn ligging en eigendomsstructuur geen directe aansluiting kan maken met deze hoofdtoegang. Dit perceel mag uitzonderlijk max. 1 ontsluiting hebben rechtstreeks op de Biezestraat;

Indien de eigendomsstructuur of beheersstructuur verandert en hierdoor aansluiting kan worden gemaakt met de gezamenlijke hoofdtoegang dan is deze aansluiting verplicht.
 - Hiervan kan worden afgeweken i.f.v. het behoud van een toegang met maximale breedte van 5m tot bestaande handelszaak Tom&Co tot het ogenblik dat de bestaande gebouwenconfiguratie verandert en/of noemenswaardig verbouwd of herbouwd wordt. Op dat ogenblik dient de toegang gesupprimeerd te worden en geldt de overdruk 'omgevingsaanleg'.
- × De ontsluiting voor levering en diensten i.f.v. zones B en C dient zoals indicatief aangeduid op het plan, via de Drapstraat te gebeuren;
- × Het gebied moet doorwaadbaar zijn voor niet-gemotoriseerd verkeer, waarbij gestreefd moet worden naar een zo verregaand mogelijke scheiding van het gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer.

Er moet voorzien worden in de aanleg van een gescheiden pad voor niet-gemotoriseerd verkeer langs de centrale insteekweg. Van deze verplichting kan worden afgeweken, indien binnen het plangebied van het RUP een veilige alternatieve verbinding voor niet-gemotoriseerd verkeer tot de handelszaken kan worden gegarandeerd.

Er blijft uiteraard een recht van uitweg bestaan.

In het Belgische recht betreft het recht van uitweg de mogelijkheid voor de eigenaar van een ingesloten perceel om af te dwingen dat hij het recht krijgt om over iemand anders zijn eigendom de openbare weg te bereiken.

Er dient altijd de minst schadelijke weg gekozen te worden (dit is niet noodzakelijk de kortste weg!).

De gezamenlijke hoofdtoegangsweg wordt hierbij als voorkeursweg vooropgesteld.

Het recht van uitweg houdt op zodra het perceel niet langer ingesloten is.

Art.

Verordenende voorschriften

Toelichtende voorschriften

1.2.11

Parkeren

In functie van het behoud van de bestaande handelszaken dient voldaan te worden aan volgende parkeermodi:

- Bij behoud van de bestaande supermarkt in deelzone B: min. 104 pp. en 17 fiets pp
- Bij behoud van de bestaande kledinghandelszaak in deelzone B: min. 8 pp.
- Bij behoud van de bestaande zaken in deelzone A: min. 112pp. en 6 fiets pp
- Bij een herinrichting van de zone en/of procentuele verhoging of verlaging van de bruto vloeroppervlakte van deze handelszaken, dient ook het aantal parkeerplaatsen recht evenredig verlaagd of verhoogd te worden.

In volgende gevallen moet worden aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen evenredig met het aantal m² bruto vloeroppervlakte van desbetreffende functie invulling:

- In functie van de inrichting van zone C;
- in functie van de wijziging van de aard van handelszaak binnen zones A en B;

Bij een gefaseerde (her)aanleg van de zone, kunnen de parkeermodi ook gefaseerd aangelegd worden.

Van bovenstaande parkeermodi kan gemotiveerd worden afgeweken i.f.v. geclusterd parkeren over de deelzones heen en hiermee gepaard gaande gecombineerde winkelbezoeken.

Parkeren dient zoveel als mogelijk geclusterd aanwezig te zijn, dit kan enerzijds geclusterd binnen de eigen deelzone en/of anderzijds geclusterd binnen de volledige handelszone.

Parkeren voor klanten is niet mogelijk tussen de uiterste bouwlijn langs de Drapstraat van zone C en de rooilijn van de Drapstraat.

1.2.12

Publiciteit deelzone A t.o.v. N41

Aanplakbrieven of andere visuele reclames of publiciteitsmiddelen die herkenbaar zijn vanaf de gewestweg mogen niet aangebracht worden, met uitzondering van publiciteitsmiddelen aangebracht op de zijgevels (max. 1 reclamepaneel van max. 20m² groot per zijgevel) van gebouwen of voorgevel (enkel uithangborden tot max. 3m²) van gebouwen voor handels- of nijverheidsdoeleinden.

Op basis van onderzoek gedaan in de MOBER

De deelzones zijn enkel bepaald i.f.v. de bebouwing, zodat het parkeren van de verschillende zones geclusterd kan worden ingericht. Waar het parkeren i.f.v. desbetreffende zone moet gebeuren is dus niet gedefinieerd, dit dient geenszins binnen desbetreffende deelzone te zijn.

Hiervoor zijn richtinggevende kencijfers beschikbaar.

Tabel 5 // Kencijfers parkeerplaatsen (per 100 m² bruto-CROW 317)

Type	Parkeerplaatsen
Woonwarenhuis	1,7 – 2,2
Bruin/witgoedzaak	7,4 – 8,9
Kringloopwinkel	1,7 – 2,2
Bouwmarkt	2,2 – 2,7
Supermarkt fullservice	5,2 – 7,2
Meubelzaak	2,3 – 2,8

(de kencijfers werden opgenomen in de toelichtingsnota p. 50).

Het aantonen en motiveren van de parkeerbehoefte kan steeds deel uitmaken van een globale inrichtingsstudie, zoals bepaald in de algemene voorschriften.

De N41 is een beschermde weg in kader van het KB 14/12/1959.

De bepalingen opgenomen in artikel 5 van het KB 14/12/1959 zijn geldig i.f.v. deze publiciteitsmiddelen.

Art.

Verordenende voorschriften

Toelichtende voorschriften

1.2.13

Publiciteit deelzones A en B t.o.v. de Biezestraat

Binnen de bebouwbare zone en aangebracht aan de gevel onder volgende voorwaarden:

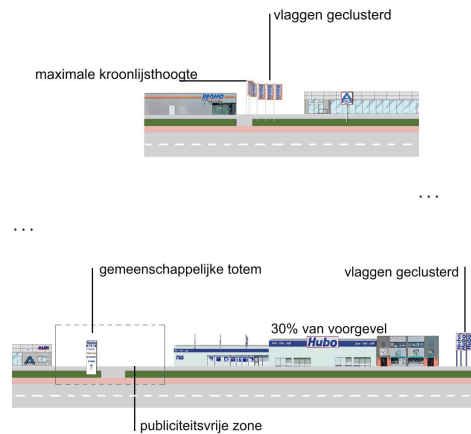
- × De maximaal toelaatbare totale oppervlakte van de publiciteit is max. 30% van de gevel per bedrijf, van dit max. kan enkel afgeweken worden indien het bijdraagt tot de esthetische en architecturale meerwaarde van de handelsgebouwen.
- × Deze publiciteit mag niet hoger reiken dan de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte.
- × In harmonie met de voorgevel en het algemeen straatbeeld.

Binnen de zone voor de voorbouwlijn zijn beperkte publiciteitsinrichtingen toegelaten onder volgende voorwaarden:

- × Vlaggen op maximaal 2 locaties geclusterd aanwezig per handelszaak en in relatie tot de publiciteitsinrichtingen van aangrenzende percelen. De vlaggen mogen niet hoger reiken dan de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte.
- × Maximaal 1 publiciteitsbord/totempaal per deelzone met een maximale oppervlakte van 8m² en in relatie tot de publiciteitsinrichtingen van aangrenzende percelen en met een maximale hoogte van 7m. Deze inrichting dient een duidelijk verticale vorm te hebben.
- × In functie van de zichtbaarheid van de onsluiting via de hoofdtoegangsweg tot de handelszone, kunnen geen publiciteitsinrichtingen worden ingericht op minder dan 5m tot dit kruispunt gericht op de Biezestraat en op minder dan 10m tot dit kruispunt gericht op de toegangsweg.
- × Van voorgaande bepaling kan enkel worden afgeweken i.f.v. de inrichting van 1 gemeenschappelijk vertikaal publiciteitsbord/totempaal als signalisatie en informatiebord van de gezamenlijke toegang tot de handelszaken in de handelszone.

Dit voorschrift betreft de vaste publiciteitsconstructies, niet de tijdelijke.

Grafische toelichting:



1.2.14

Publiciteit deelzone C

Binnen de bebouwbare zone en aangebracht aan de gevel onder volgende voorwaarden:

- × De maximaal toelaatbare totale oppervlakte van de publiciteit is max. 30% van de gevel per bedrijf, van dit max. kan enkel afgeweken worden indien het bijdraagt tot de esthetische en architecturale meerwaarde van de handelsgebouwen;
- × Deze publiciteit mag niet hoger reiken dan de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte;
- × In harmonie met de voorgevel en het algemeen straatbeeld.

Niet aan de gevel aangebracht onder volgende voorwaarden

- × Vlaggen op maximaal 1 locatie geclusterd voor de gehele achterliggende zone. De vlaggen mogen niet hoger reiken dan de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte;
- × Maximaal 1 gemeenschappelijk publiciteitsbord/totempaal i.f.v. alle handelszaken in deelzone C samen, met een maximale oppervlakte van 8m² met een maximale hoogte van 7m

Dit voorschrift betreft de vaste publiciteitsconstructies, niet de tijdelijke.

Stedenbouwkundige voorschriften

Art.

Verordenende voorschriften

ter hoogte van de zichtlijn van de toegangsweg of in zone A of B. Deze inrichting dient een duidelijk verticale vorm te hebben;

- × Van voorgaande bepaling kan enkel worden afgeweken i.f.v. de inrichting van 1 gezamenlijk verticale publiciteitsbord/to-tempaal als signalisatie en informatiebord aan de gezamenlijke toegang tot de handelszaken in de handelszone.

Toelichtende voorschriften

I.f.v. een evenwaardige zichtbaarheid aan de publiciteitsinrichtingen voor zone A en B wordt een inplanting in één van deze zones ook toegelaten.

Overdruk onbebouwde zone

Art.

Verordenende voorschriften

Toelichtende voorschriften

1.3

Onbebouwde zone

1.3.1

Ter hoogte van deze aanduiding wordt geen bebouwing toegelaten.

Symbolische aanduiding voor omgevingsaanleg

Art.

Verordenende voorschriften

Toelichtende voorschriften

1.4

Omgevingsaanleg

1.4.1

Ter hoogte van deze symbolische aanduiding, dient een groene zone ingericht te worden als omgevingsaanleg t.o.v. het openbaar domein, ingericht en gehandhaafd als groene ruimte:

- Ter hoogte van de Biezestraat en de N41 dient deze minimum 1m breed aangelegd te worden, volledig beplant met streekeigen lage heestersoorten met een hoogte van maximum 0,75m;
- Ter hoogte van de Drapstraat, dient deze minimum 1m breed aangelegd te worden, volledig beplant met een continue en homogene streekeigen laag van bomen, heesters en struiken met minimum hoogte van 2m. De haag dient dicht, doorlopend en op vakkundige wijze onderhouden te worden.

De zone kan onderbroken worden i.f.v. volgens onderliggende bestemmingszone toegelaten toegangen tot het openbaar domein.

Indien het openbaar domein wordt verbreed ten nadele van het plangebied in het RUP, dan schuift deze symbolische aanduiding mee met de rooilijn.

Indien een nieuwe linksafslagstrook naar het kruispunt N41/Biezestraat wordt aangelegd, kan de omgevingsaanleg i.f.v. de veiligheid naar deze afslagstrook worden aangepast.

De zone langs de Biezestraat moet minimum een groene aanblik creëren.

Bijkomend kan een bomenrij van minimaal om de 12m een boom opgelegd worden.

Stedenbouwkundige voorschriften

Art. *Verordenende voorschriften* *Toelichtende voorschriften*

Per zone dient deze omgevingsaanleg aangelegd te worden in het eerste plantseizoen volgend op de datum van de stedenbouwkundige vergunning voor de betreffende zone.

Symbolische aanduiding voor hoofdtoegang

Art. *Verordenende voorschriften* *Toelichtende voorschriften*

1.5 Hoofdtoegang

1.5.1 Ter hoogte van deze symbolische aanduiding, dient de hoofdtoegang ingericht te worden tot de handelszone en het achterliggend RWZI van Hamme.

Deze hoofdtoegang dient een rijweg voor gemotoriseerd verkeer te bevatten met een minimale breedte van 7m.

Er moet voorzien worden in de aanleg van een gescheiden pad voor niet-gemotoriseerd verkeer langs de centrale insteekweg. Van deze verplichting kan worden afgeweken, indien binnen het RUP een veilige alternatieve verbinding voor niet-gemotoriseerd verkeer tot de handelszaken kan worden gegarandeerd.

Een fietssuggestiestrook is geen volwaardig alternatief

De zone is ook bestemd voor ondergrondse en bovengrondse openbare toevoerleidingen en grachten tot deze RWZI.

Bij de aansluiting tot de Biezestraat dienen volgende aspecten in acht genomen te worden:

- . een veilige ontsluiting
- . De veiligheid voor fietsers en voetgangers moet gegarandeerd worden.
- . Optimale zichtbaarheid voor alle verkeersdeelnemers.
- . Voldoende breedte

Symbolische aanduiding voor toegang levering en diensten

Art. *Verordenende voorschriften* *Toelichtende voorschriften*

1.6 Toegang levering en diensten

1.6.1 Ter hoogte van deze symbolische aanduiding dient een toegang voor levering en diensten i.f.v. zones B en C ingericht te worden.

Art. 2 Zone voor groenbuffer

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
2.1	Bestemmingsvoorschriften	
2.1.1	<p><u>Bestemming</u></p> <p>Binnen deze zone dient een groenbuffer ingericht te worden als overgangszone en zichtbuffer naar omliggende gebieden.</p>	
2.2	Inrichtingsvoorschriften	
2.2.1	<p><u>Inrichting</u></p> <p>De zone dient ingericht en gehandhaafd worden als dense, volledige begroeide ruimte:</p> <ul style="list-style-type: none"> × Als beplanting dient streekeigen hoog- en laagstammig groen gekozen te worden: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Minimum een continue laag met heesters en struiken. ◦ Minimum 1 hoogstam per 25m² groenbuffer. × De beplanting dient homogeen te zijn. × De beplanting dient inheems en streekeigen te zijn. × Het beheer/onderhoud mag nooit voor doorzichten of openingen in de zone zorgen. × Inrichten van al dan niet tijdelijke constructies of opslag van materialen is verboden. 	<p><i>De zone voor buffer moet zorgen voor een duidelijke integratie van de handelszone in zijn omgeving en dient minimum visueel bufferend te zijn.</i></p> <p><i>Bij deze groenbuffer wordt er gestreefd naar een groenvoorziening met een homogene inheemse beplanting bestaande uit een bomenlaag en een struiklaag. Om zo snel mogelijk resultaat te krijgen van de buffer, zal het principe van wijkers en blijvers worden toegepast. Op deze manier wordt snel een groene aanblik gecreëerd. Wanneer de langzaam groeiende soorten beginnen op te schieten kunnen de overdadige snelgroeiers gerooid of kort gesnoeid worden</i></p>
2.2.2	<p><u>Breedte</u></p> <p>De breedte van de groenbuffer wordt bepaald op het grafisch plan.</p>	
2.2.3	<p><u>Verharding:</u></p> <p>Niet toegelaten, uitgezonderd van de inrichting van één toegangsweg van maximaal 8m breed tot achterliggende RWZI.</p>	
2.2.4	<p><u>Publiciteit</u></p> <p>Niet toegelaten.</p>	
2.2.5	<p><u>Waterhuishouding</u></p> <p>In het kader van een duurzaam waterbeheer mag men de nodige buffering en infiltratievoorzieningen aanleggen voor de opvang van hemelwater. Er moet echter wel nog steeds plaats zijn voor de inrichting van een zichtscherm.</p>	
2.2.6	<p><u>Afsluitingen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> × Afsluitingen worden enkel toegelaten met een streekeigen levend groenscherm en/of groene of zwarte draadafsluitingen 	

Stedenbouwkundige voorschriften

Art.

Verordenende voorschriften

Toelichtende voorschriften

met een maximale hoogte van 2m. Deze afsluiting mag geenszins worden opgevat als een vervaging van de bufferende functie.

2.2.7

Aanleg

Per zone dient deze buffer aangelegd worden in het eerstvolgend plantseizoen volgend op de datum van de stedenbouwkundige vergunning voor de betreffende zone.

Art. 3 Overdrukzone nabestemming voor lokale handelsactiviteiten

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
3.1	Algemeen voorschrift	
3.1.1	<u>Nabestemming</u> In deze zone blijft de gewestplanbestemming bestaan tot op het ogenblik dat er een aanvraag wordt ingediend en kan worden goedgekeurd die conform is aan de bestemmingsvoorschriften en inrichtingsvoorschriften uit art. 1 van dit RUP. Voor dat deel waarvoor de aanvraag wordt ingediend zal de nabestemming in werking treden.	<i>Stedenbouwkundige aanvragen kunnen enkel worden ingediend met toestemming van de eigenaar.</i>
3.2	Bestemmingsvoorschriften	
3.2.1	<u>Bestemming</u> Bij de in werking treding van deze nabestemming zijn de bestemmingsvoorschriften van art. 1 geldig.	
3.3	Inrichtingsvoorschriften	
3.3.1	<u>Inrichting</u> Bij de in werking treding van deze nabestemming zijn de inrichtingsvoorschriften van art. 1 geldig.	

Art. 4 Overdrukzone nabestemming voor groenbuffer

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

<i>Art.</i>	<i>Verordenende voorschriften</i>	<i>Toelichtende voorschriften</i>
4.1	Algemeen voorschrift	
4.1.1	<u>Nabestemming</u> In deze zone blijft de gewestplanbestemming bestaan tot op het ogenblik dat er een aanvraag wordt ingediend en kan worden goedgekeurd voor de zone van art.3 en/of art. 4 , die conform is aan de bestemmingsvoorschriften en inrichtingsvoorschriften uit respectievelijk art. 1 en art. 2 van dit RUP.	
4.2	Bestemmingsvoorschriften	
4.2.1	<u>Bestemming</u> Bij de in werking treding van deze nabestemming zijn de bestemmingsvoorschriften van art. 2 geldig.	
4.3	Inrichtingsvoorschriften	
4.3.1	<u>Inrichting</u> Bij de in werking treding van deze nabestemming zijn de inrichtingsvoorschriften van art. 2 geldig.	

Colofon

Contact

Sweco Belgium nv

Gent

Elfjulistraat 43

9000 Gent

gent@swecobelgium.be