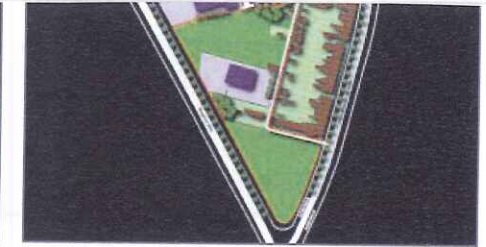
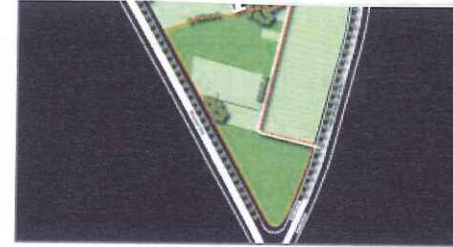
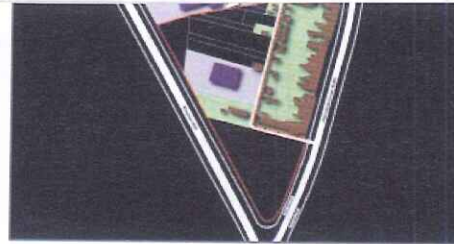
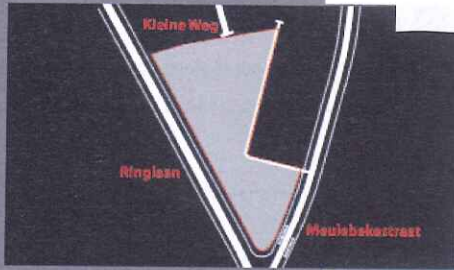


05791



Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Uitbreiding Ringzone (gemeente Ingelmunster)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/14/228  
Brugge, 07/08/2014

De waarnemend provinciegriffier,  
(Get.) Patrick BRAET



De voorzitter,  
(Get.) Guido DECORTE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,  
Namens de deputatie  
i.o. *[Handwritten signature]*  
Stephaan Barbery  
De adviseur  
Dienst ruimtelijke planning

## Gemeente Ingelmunster RUP "Uitbreiding Ringzone"

plan\_id:RUP\_36007\_2.14\_00010\_00001

juni 2014

**Algemeen directeur**  
Geert Sanders

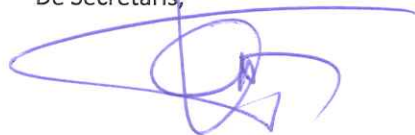
**Coördinator**  
**cel ruimtelijke planning en mobiliteit**  
David Vandecasteele

**Ruimtelijk planner**  
Wanda Van Soens

Datum	Aanpassing   fase
20-08-2012	Startvergadering met gemeente Ingelmunter en Matexi
24-09-2012	Bespreking met gemeente Ingelmunter en Matexi ivm gewenste structuur
10-04-2013	Bespreking met gemeente Ingelmunter - nieuw bestuur
20-08-2013	Plenaire vergadering
23-10-2013	Ontheffing plan-MER
17-12-2013	Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad Ingelmunter
03-02-'14 - 04-04-'14	Openbaar onderzoek
19-03-2014	Infovergadering
28-04-2014	Behandelen van adviezen en bezwaarschriften door Gecoro na het openbaar onderzoek
17-06-2014	Definitieve vaststelling door de gemeenteraad Ingelmunter

Het RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 17 december 2013

De Secretaris



Ir. D. Ronse  
Gemeentesecretaris



De Voorzitter



Debaere Dirk

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat het RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 03 februari 2014 tot 4 april 2014

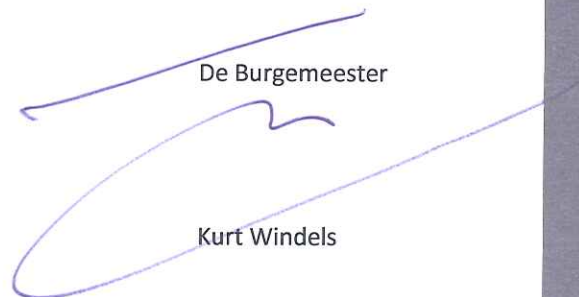
De Secretaris



Ir. D. Ronse  
Gemeentesecretaris



De Burgemeester



Kurt Windels

Het RUP is gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 17 juni 2014

De Secretaris



Ir. D. Ronse  
Gemeentesecretaris



De Voorzitter



Debaere Dirk

# Stedenbouwkundige voorschriften



## DEFINITIES

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

#### 1. Bebouwde oppervlakte

Is de totale grondoppervlakte van de “bebouwde” oppervlakte met één of meerdere (bedrijfs)gebouwen, verhardingen (parkings, dienstwegen,..) en constructies die geen gebouw (stapelplaatsen,...) zijn.

#### 2. Verhardingen

Onder “verhardingen” wordt een geheel van lagen aangebracht op het bovenvlak van de aardebaan van beneden naar boven, bestaande uit de fundering, de tussenlaag en de deklaag. De deklaag kan zowel half-verhard (grind, gebroken puin, gebroken natuursteen) als verhard worden.

#### 3. Bebouwingspercentage

Dit is de verhouding van de bebouwde oppervlakte van het perceel tov de totale oppervlakte van het perceel binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in percent.

#### 4. Bedrijfsoppervlakte

De bedrijfsoppervlakte bestaat uit de totale grondoppervlakte van de verhardingen, constructies die geen gebouw zijn en de netto-vloeroppervlakte van de gebouwen.

## DEFINITIES

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

#### 5. Bruto-vloeroppervlakte

Met de bruto-vloeroppervlakte wordt de totale oppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten bedoeld, inclusief de oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en leidingschacht op elk niveau en de oppervlakte van een vrijstaande uitwendige kolom indien deze groter is dan 0,5m<sup>2</sup>.

#### 6. Netto-vloeroppervlakte

Met de netto-vloeroppervlakte wordt de totale oppervlakte van de be-loopbare ruimte (minimum hoogte van 1,50 meter) van een gebouw zonder de buitenmuren, gemeenschappelijke trappen en liften en garages bedoeld. De binnenmuren worden niet afgetrokken maar meegerekend in de netto - vloeroppervlakte.

#### 7. Achterkavelgrens

De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn langswaar het perceel toegankelijk is. Indien twee of meer kavelgrenzen aan deze definitie kunnen voldoen, wordt slechts deze grens of grenzen, waarop geen gemeenschappelijke muur tussen de hoofdgebouwen bestaat of kan opgetrokken worden, als achterkavelgrens beschouwd.

#### 8. Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekt geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Een terras of carport is geen gebouw.

## DEFINITIES

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

#### 9. Hoofdgebouw

Het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

#### 10. Bijgebouw

Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen enzomeer, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone.

#### 11. Bouwhoogte

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant kroonlijst of dakrand. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Bij geaccidenteerd terrein wordt het maaiveld ter plaatse van de beschouwde gevel als referentie genomen.

#### 12. Bouwdiepte

De bouwdiepte is de diepte van het hoofdvolume dat gemeten wordt tussen de voorbouwlijn en de uiterste achtergevel.

Bij koppelbouw wordt een zelfde maaiveld als referentie genomen.

## DEFINITIES

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

#### 13. Kroonlijsthoogte

De kroonlijsthoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de snijlijn van de gevel en het dakvlak.

#### 14. Bedrijfsverzamelgebouw

Een bedrijfsverzamelgebouw is één of meerdere gebouwen dat uit verschillende modules bestaat.

#### 15. Hoofd- en nevenbestemming

- De hoofdbestemming is de bestemming die meer dan 70% van de totale bruto-vloeroppervlakte inneemt.
- De nevenbestemming is de bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. De nevenbestemming neemt maximum 30% van de totale bruto-vloeroppervlakte in tenzij dit anders vermeld wordt in de zonevoorschriften.

Door af te stappen van het idee dat elk bedrijf georganiseerd dient te worden op een eigen kavel ontstaan heel wat mogelijkheden tot efficiënt ruimtegebruik. Binnen één kavel kunnen op die manier veel meer bedrijven een plek krijgen, kunnen parkeerplaatsen gemeenschappelijk gebruikt worden, kunnen een gezamenlijke toegang en laad-, los- en overslagzones aangelegd worden.



## ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

#### 1. Goede ruimtelijke ordening

Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.

#### 2. Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP

Alle bepalingen van dit plan, zowel grafisch als geschreven vormen één geheel. Bouwwerken dienen dus steeds te voldoen aan de meest beperkende voorwaarden van deze bepalingen. Opgemeten gegevens primeren op de grafische voorstelling van het plan.

#### 3. Bepalingen

##### 3.1. Bepalingen omtrent werken / constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen

In alle zones voorzien in dit plan mogen werken of kleinschalige constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen opgericht worden voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

##### 3.2. Bepalingen omtrent technische voorzieningen

De voorzieningen voor luchtaanvoer en -afvoer en airconditionering mogen niet op de gelijkvloerse verdieping en niet op de gevelvlakken noch op de terrassen geplaatst worden. Ze moeten in het gebouw worden

Technische voorzieningen zoals liftkoker, airco, schoorstenen,...

## ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

*Stedenbouwkundige voorschriften*

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

aangebracht of worden ingewerkt in een schouwvolume dat boven en buiten het basisprofiel mag worden opgericht. Alle leidingen en kanalen voor deze voorzieningen dienen in het gebouw door te lopen tot in de dakconstructie van het hoofdgebouw. Boven op de schouwconstructies kunnen geen technische noch mechanische installaties worden geplaatst.

#### *3.3. Bepalingen omtrent architecturale en ruimtelijke kwaliteit*

- De architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, inkom, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient de getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Ieder gebouw dient een individueel architecturaal karakter te kenmerken.
- De eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van het lager bouwen en/of het afbouwen dienen te worden afgewerkt.

#### *3.4. Bepalingen omtrent duurzaamheid*

- Het plaatsen van een groendak is toegelaten binnen iedere zone.
- De inplanting en de oriëntatie van gebouwen dient in de mate van het mogelijke op een zongerichte manier te gebeuren, zodat er optimaal gebruik kan gemaakt worden van passieve zonnewarmte.
- Dakvlakramen en/of glazen serre elementen, zonneboilers, zonnepanelen en/of fotovoltaïsche cellen, kunnen worden opgenomen in het dakvlak en/of de gevels, mits deze zich op een esthetisch verantwoorde manier integreren.

#### *3.5. Bepalingen omtrent reclamevoorzieningen*

- Het plaatsen van reclamevoorzieningen dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met bijhorende gevel.
- Reclamevoorzieningen kunnen niet losstaand opgericht worden.

Onder reclamevoorzieningen wordt niet verstaan, gemeenschappelijke of individuele bewegwijzering of eenvormige naamborden in functie van het bedrijventerrein. De realisator van de openbare infrastructuur staat in voor realisatie van deze bewegwijzering. Het plaatsen van individuele reclame, of bewegwijzeringspanelen, geplaatst door de individuele bedrijven is niet toegelaten

## ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

#### 3.6. Bepalingen omtrent zendmasten ed

- Ontvangst- of zendmasten en/of paraboolantennes voor individueel gebruik mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.
- Installaties voor telefonie ontvangst worden toegelaten mits verantwoorde oplossing. Zij dienen geïntegreerd te worden in bestaande constructies en/of gebouwen. Zij kunnen niet losstaand worden opgericht.

#### 3.7. Bepalingen omtrent waterhuishouding

- Werken in functie van waterbeheer zijn steeds toegelaten, dit ongeacht de betrokken bestemmingszone.
- Waterbuffering en -beheersing kan binnen elke zone van onderhavig RUP worden ingepast, mits dit gebeurt op een ruimtelijk interessante manier.
- Afvalwater: wanneer geen gemeentelijke afvalwaterrioleringen aanwezig zijn, dient het afvalwater door het bedrijf zelf gezuiverd te worden vooralleer het in het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Dit geldt zowel voor sanitair afvalwater als voor bedrijfsafvalwater.
- Regenwater: teneinde de riolering niet bijkomend te belasten met regenwater, moeten bij realisatie van bebouwing en/of verhardingen maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden naar:
  - Hetzij naar de bufferzones - groenzones.
  - Hetzij naar een te voorzien bufferbekken binnen de bebouwbare of te verharden zones.
  - Hetzij te laten indringen in de ondergrond.

#### 3.8. Bepalingen omtrent Seveso - inrichtingen

Het inplanten van inrichtingen die vallen onder het samenwerkingsakkoord van 21/06/1999 betreffende de beheersing van de gevaren

Bijvoorbeeld GSM masten

## ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### Toelichting en visie

van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001), is verboden.

#### 3.9. *Bepalingen omtrent bestaande gebouwen*

De bestaande bebouwing, verhardingen en andere elementen die regelmatig werden vergund, kunnen wat betreft de plaats, bezetting, bereikbaarheid en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Bij grondige verbouwingen, vervangingsbouw of nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig plan te worden nageleefd.

#### 3.10. *Bepalingen omtrent ontsluiting*

- De ontsluitingen, zowel in- als uitrit, binnen het plangebied zijn schematisch aangeduid op het bestemmingsplan. Andere ontsluitingen vanaf de Ringlaan en/of de Meulebekestraat zijn niet toegelaten:
  - Symbolische aanduiding voor in- en uitrit ter hoogte van de Kleine Weg in functie van de ontsluiting van:
    - De zone voor lokale bedrijvigheid (Art.1).
    - De zone voor lokale bedrijvigheid, handels- en dienstzone (Art.3) wanneer het een uitbreiding van het aanpalende bedrijf betreft (gesitueerd in de zone voor lokale bedrijvigheid, Art.1). Deze in- en uitrit moet steeds toegankelijk zijn en verbinding geven aan al de percelen binnen de zone voor lokale bedrijvigheid (Art.1).
  - Symbolische aanduiding voor in- en uitrit ter hoogte van de Meulebekestraat in functie van de ontsluiting van de handels- en dienstzone (Art.2), zone voor lokale bedrijvigheid, handels- en dienstzone (Art.3) en de ontsluitingsweg voor garages (Art.6). Deze in- en uitrit moet steeds toegankelijk zijn en verbinding geven aan:
    - Al de percelen binnen de handels- en dienstzone (Art.2)

## ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

- De percelen binnen de zone voor lokale bedrijvigheid, handels- en dienstzone (Art.3) behoudens dat de volledige zone door de uitbreiding van het aanpalende bedrijf (gesitueerd in de zone voor lokale bedrijvigheid, Art.1) wordt ingenomen.
- De zone voor ontsluitingsweg voor garages (Art.6).
- Een rechtstreekse verbinding van gemotoriseerd verkeer tussen de Meulebekestraat en de Kleine Weg, binnen het plangebied, is niet toegelaten. Dit is eveneens niet toegelaten via de ontsluitingsweg naar de garages (Art.6) en/of de zones voor garages (Art.3).

### TOELICHTEND

#### Toelichting en visie

Het is niet toegelaten dat gemotoriseerd zich rechtstreeks kan verplaatsen van het nieuwe bedrijventerrein (Art.1 - Zone voor lokale bedrijvigheid) en de handels- en dienstzone (Art.2 - Handels- en dienstzone), ook niet via de garages (Art.5 en 6) of via de zone voor lokale bedrijvigheid, handels- en dienstzone (Art.3). Dit om sluipverkeer dat bvb. op het bestaande bedrijventerrein Ringzone moet zijn zich via de handels- en dienstzone ter bestemming brengt. Voor fietsers en voetgangers is deze verbinding wel toegelaten.

## ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJFVIGHEID

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

#### 1. Bestemming

##### 1.1. Hoofdbestemming

Het bedrijventerrein is bestemd voor lokale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- Productie, opslag en verwerking van goederen
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- Groothandel

Naast de bedrijfspercelen kunnen delen van het bedrijventerrein ingenomen worden door:

- Collectieve bedrijfsvoorzieningen die anders individueel per bedrijf dienen te worden voorzien.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten als hoofdbestemming:

- Kleinhandel
- Kantoren
- Horeca
- Agrarische bedrijven
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage, compostering en verbranding.
- Transport- en distributie-activiteiten
- Verwerking en bewerking van mest en slib
- Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken en waarvoor een veiligheidsrapport vereist is als gevolg van

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor bedrijvigheid (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)

Onder lokale bedrijven worden zowel individuele bedrijven als bedrijven binnen een bedrijfsverzamelgebouw bedoeld.

Met groothandel worden bedrijven die intermediair zijn tussen de producenten van goederen en de detailhandelaars voor dezelfde goederen verstaan. (SERV)

Onder collectieve bedrijfsvoorzieningen worden vergaderzalen, ontmoetingsruimten, administratie, stockage, servers, parkeervoorzieningen, kinderopvang, infopunt, afvaldepot,... verstaan.

Kleinhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten aan eindgebruikers.

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

Met agrarische bedrijven worden land-, tuin- of bosbouw, veeteelt of serrebedrijven verstaan.

Met transport- en distributie-activiteiten worden op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie, dataverwerking en communicatie in relatie met transport- en expeditie-activiteiten verstaan.



## ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGHEID

### VERORDENEND

*Stedenbouwkundige voorschriften*

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

de toepassing van de milieuwetgeving (SEVESO-bedrijven, zowel hoge als lage drempelinrichtingen).

#### 1.2. Nevenbestemming

- Kantoren, toonzalen en verkoopsruimtes, ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteiten toegelaten in hoofdbestemming, zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.
- Per bedrijf is één bedrijfs- of conciërgewoning toegelaten, mits deze geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw.
- Gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting, eetzaal, verzorgingslokale voor eerste hulp bij ongevallen e.d. zijn toegelaten.

# ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

## VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

## TOELICHTEND

Toelichting en visie

### 2. Inrichting en beheer

#### Inrichting van kavel

##### 2.1. Kavelgrootte

Het is niet toegelaten om de volledige oppervlakte van de onderhavige zone te ontwikkelen als één individuele bedrijfskavel.

Het is toegelaten om de volledige oppervlakte van de onderhavige zone te voorzien voor één of meerdere bedrijfsverzamelgebouwen, startersinfrastructuur of doorganggebouwen voor zover het gaat om infrastructuur voor meerdere bedrijven, waarbij het niet toegelaten is dat dit kan worden samengevoegd tot één bedrijf.

#### Inrichting van bebouwde oppervlakte

##### 2.2. Terreinbezetting - bebouwingsverplichting

- Minimum 50% van het bedrijfsperceel dient bebouwd te worden. Voor de verhardingen dient maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen.
- Minimum 25% van het bedrijfsperceel dient ingenomen te worden door een gebouw. Voor percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen vervalt de verplichting om een gebouw te voorzien.

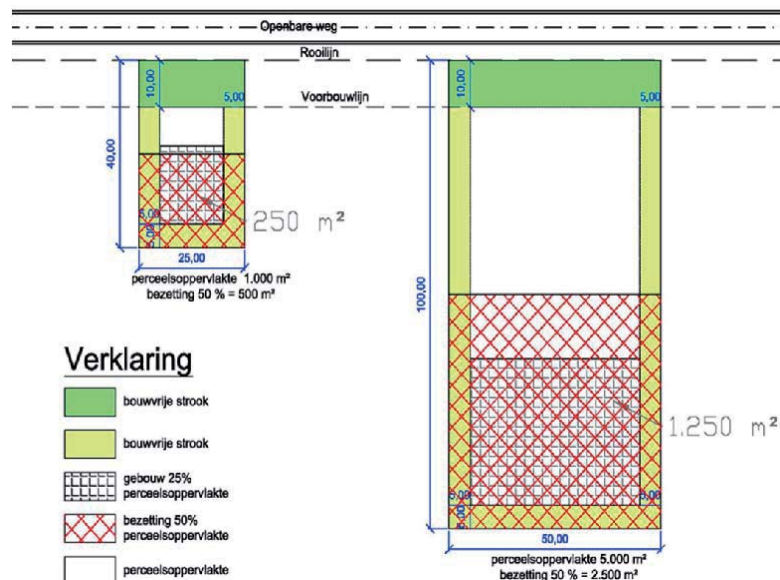
##### 2.3. Koppeling van gebouwen

Koppelen van bedrijfsgebouwen is toegelaten.

De totale oppervlakte van het Art.1 - Zone voor lokale bedrijvigheid binnen het onderhavig plan is ongeveer 5.700m<sup>2</sup>, ook wanneer het perceel met de bestaande woning (Art.3 - zone voor lokale bedrijvigheid, handels- en dienstzone) mee wordt ontwikkeld als bedrijventerrein bedraagt de volledige oppervlakte nog maar ongeveer 6.700m<sup>2</sup>. Om te vermijden dat de onderhavige zone mogelijk volledig als één bedrijfsperceel zou worden ontwikkeld is het niet toegelaten om de zone te ontwikkelen als één individuele bedrijfskavel.

De momenteel vrijliggende percelen zullen worden ontwikkeld als een bedrijfsverzamelgebouw met de optie om deze uit te breiden indien het bedrijf Sabbe en mogelijk ook het perceel met de bestaande woning hun activiteiten stopzetten. Toch wordt er rekening gehouden met het feit dat deze als individuele bedrijfskavels worden behouden / ontwikkeld.

Principe bebouwingsverplichting: Onder "bebouwde oppervlakte" wordt de totale grondoppervlakte van de "bebouwde" oppervlakte bedoeld, bestaande uit één of meerdere (bedrijfs)gebouwen, verhardingen (parkings, dienstwegen,..) en constructies die geen gebouw (stapelplaatsen,...) zijn.



## ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

#### 2.4. Inplanting van gebouwen en verhardingen

##### Gebouwen:

- Gebouwen zijn enkel toegelaten binnen de op het bestemmingsplan aangeduide grafische zones:
  - “Bebouwbare zone, bouwhoogte maximum 6,5m”.
  - “Bebouwbare zone, bouwhoogte maximum 8,0m”.
- Ten opzicht van de zijkavelgrenzen binnen de deelzones “Bebouwbare zone, bouwhoogte maximum 6,5m” en “Bebouwbare zone, bouwhoogte maximum 8,0m”:
  - Minimum 4m bij het niet koppelen van gebouwen.
  - 0,0m bij het koppelen van gebouwen.
- Behoudens bovenstaande afstandsregels is de inplanting vrij, voor zover voldaan wordt aan eisen uit andere wetgeving.

##### Verhardingen:

- Verhardingen zijn binnen de volledige zone toegelaten behoudens binnen de verplichte groenzones.

#### 2.5. Bouwhoogte van gebouwen

- Algemeen: het peil gelijkvloers ligt tussen 0 meter en maximum 0,4 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Het peil gelijkvloers wordt gemeten op de rooilijn ter hoogte van de inkomdorpel.
- De maximale bouwhoogten zijn grafisch aangeduid op het bestemmingsplan:
  - “Bebouwbare zone, bouwhoogte maximum 6,5m”: binnen deze deelzone mag de kroonlijsthoogte van de gebouwen niet hoger dan 6,5m bedragen.
  - “Bebouwbare zone, bouwhoogte maximum 8,0m”: binnen deze deelzone mag de kroonlijsthoogte van de gebouwen niet hoger dan 8,0m bedragen.

In principe is het toegelaten om al de gebouwen binnen de volledige bestemmingszone (Art.1) met elkaar te koppelen mits toestemming van de brandweer. Voor de nieuwe gebouwen grenzend aan het bestaande bedrijf Sabbe moet er een akkoord opgesteld worden tussen beide partijen om tot tegen de perceelsgrens te kunnen bouwen, indien dit akkoord er niet is dient een bouwvrije strook van minimum 4m te worden gerespecteerd.

De inplanting is als volgt opgebouwd:

- Zowel langsheen de Meulebekerstraat als langsheen de Ringlaan zijn gewestwegen en is er een zone voor achteruitbouw van 8m opgelegd.
- Ter aansluiting van het bestaande bedrijventerrein is er een bouwvrije strook van 4m voorzien omdat het hier een doorzetting van het bestaande bedrijventerrein inhoudt.
- Om een directe aansluiting tussen de bedrijfsgebouwen en de garages mogelijk te maken werd de bebouwbare zone tot op de zonegrens met het Artikel 5 - Zone voor garages gesitueerd.

## ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJFVIGHEID

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

- Afwijkingen van de maximale bouwhoogte worden toegestaan voor schoorstenen, silo's, technische constructies, organisatie parkeer-voorzieningen en fietsentstallingen op het dak,... voor zover stedenbouwkundig verantwoord.

#### 2.6. Dakvorm

- Enkel platte-, lessenaars- of sheddaken zijn toegestaan. Hellende daken zijn niet toegelaten.
- Indien stedenbouwkundig verantwoord zijn uitzonderingen op de dakvorm mogelijk.
- De dakconstructie moet geschikt zijn voor inrichtingen op vlak van energie e.d.

#### 2.7. Bedrijfswoning

- Per bedrijf is één bedrijfs- of conciërgewoning toegelaten, mits deze geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw.
- De totale bruto vloeroppervlakte voor de huisvesting mag niet meer bedragen dan 200m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 1.000m<sup>3</sup>.
- Een woning op het gelijkvloers is niet toegelaten.

### TOELICHTEND

#### Toelichting en visie

Een sheddak is een dakvorm met een reeks evenwijdige zadeldaken met ongelijke schilden. Onder hellende daken worden zadel-, schild-, mansarde-, wolfsdaken,... bedoeld. Er wordt gestreefd om de dakconstructie met voldoende draagkracht uit te voeren, zodat een (eventueel latere) plaatsing van PV-panelen over de volledige oppervlakte mogelijk is als ook de inrichting van groendaken.

## ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

#### 2.8. Architectuur

- De bebouwing mag geen monotoon karakter hebben, en dient zich in te passen in de omgeving en bij te dragen tot een positief straatbeeld.
- Teneinde bij de beëindiging van een activiteit de gebouwen te kunnen hergebruiken voor nieuwe activiteiten, dienen de gebouwen dermate geconcipieerd dat ze gemakkelijk aanpasbaar zijn, en bijgevolg een grote flexibiliteit naar invulling toelaten.
- De bedrijven die zich binnen de onderhavige zone komen te vestigen vervullen allen een zichtlocatie naar de Ringlaan toe. Deze bedrijfsgebouwen, de inkleding en de groenaanleg dienen van een hoogwaardige kwaliteit te zijn. De gebouwen en constructies zullen van een architecturale meerwaarde getuigen.
- De achtergevels dienen volwaardig ontworpen en afgewerkt te worden.
- Wanneer de bebouwbare zone aansluit aan de zone voor garages (Art.5) is het niet toegelaten om openingen in de vorm van ramen of deuren te voorzien in de achtergevel behoudens ramen hoger gelegen dan 3,0m.

#### 2.9. Materiaalgebruik

- Alle gevels van gebouwen moeten opgetrokken worden in eigentijdse en duurzame gevelmaterialen. Deze materialen dienen qua kleur, textuur en schaal inpasbaar te zijn in de omgeving.
- Zijn verboden als gevelbekleding: plasticpanelen en kunststof golfplaten.

Daar de gebouwen tot op de zonegrens met de zone "Zone voor garages" kunnen ingeplant worden, dienen eveneens de achtergevels van de bedrijfsgebouwen van een volwaardige afwerking te kunnen genieten. Dit ten behoeve van het zicht van de bewoners van de aanpalende woningen langs de Meulebekestraat. Omdat de maximum kroonlijsthoogte van de garages 2,50m bedraagt dienen deze ramen dan ook hoger geplaatst te worden.

Duurzame gevelmaterialen zijn bijvoorbeeld silexpanelen.

## ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJFVIGHEID

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

#### 2.10. Opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen

De opslag van de producten, grondstoffen en afvalstoffen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- Het stapelen en opslaan is niet toegelaten in de bouwvrije stroken.
- De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving.
- De opslag van afvalstoffen, grondstoffen of afgewerkte producten is niet toegelaten in de groenzones.
- De opslag van deze goederen dient afgeschermd te worden door middel van een esthetische scheiding die dezelfde hoogte zal hebben als de gestapelde goederen.

#### 2.11. Parkeervoorzieningen

- Het bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan fietsenstallingen en parkeervoorzieningen, en dit voor bedrijfswagens en voor voertuigen / fietsen van personeel en bezoekers, waar mogelijk groen ingericht en ruimtelijk geïntegreerd in het geheel.
- Er dient per 300m<sup>2</sup> grondoppervlakte van een gebouw minstens één parkeerplaats voorzien te worden. In functie van de behoeften, op basis van de bedrijfsactiviteiten, dienen voldoende bijkomende parkeerplaatsen en fietsenstallingen voorzien te worden.
- Zo nodig kunnen er parkeervoorzieningen en fietsenstallingen ondergronds of bovenop de bebouwing georganiseerd worden.
- De parkeerruimte kan eveneens met meerdere bedrijven gemeenschappelijk georganiseerd worden op de percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen.
- Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient door de aanvrager hiervan bewijs worden geleverd.

Met bouwvrije stroken worden allen oppervlakten bedoeld die niet binnen de deelzones "Bebouwbare zone, bouwhoogte maximum 6,5m" en "Bebouwbare zone, bouwhoogte maximum 8,0m" zijn gesitueerd.

Bij de inrichting van een fietsenstalling moet er rekening gehouden worden dat de voorzieningen voor verschillende soorten fietsen geschikt zijn (mountainbikes, bakfietsen, fietsen met fietskarren,...).

Met "groen ingericht" wordt bedoeld dat de parkeerplaatsen en fietsenstallingen moeten worden geïntegreerd in het geheel door middel van groenvoorzieningen zoals bomen, struiken, vaste planten, bodembedekkers, hagen,...

Het is bijvoorbeeld mogelijk om de noodzakelijke parkeervoorzieningen en fietsenstallingen - zowel van de bestaande bedrijven als van de nieuwe - te organiseren op het aanpalende vrijliggende perceel binnen het bestaande bedrijventerrein "Ringzone".



## ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGHEID

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### Inrichting van niet-bebouwde oppervlakte

##### 2.12. Groenzones

- Verplichte groenzone grenzend aan de Ringlaan:
  - Bufferstrook van 4,5m, door de eigenaars van het perceel aan te leggen en te onderhouden als gazon met heesters, laaggroen en/of hoogstambomen.
  - De beplanting dient gevarieerd te worden in grootte en soort.
  - Binnen deze strook zijn geen verhardingen en/of gebouwen toegelaten.
- Andere niet-bebouwde oppervlakten dienen als groenzones in een nette en voor de aanpalende eigenaars niet hinderende wijze aangelegd en onderhouden te worden.
- Bijen- en vlinderminnende beplanting moet onderdeel uitmaken van de beplanting in de verplichte groenzone of in andere niet-bebouwde oppervlakten.

##### 2.13. Erfafscheidingen

- Enkel esthetische en duurzame erfafscheidingen zijn toegestaan en mogen bestaan uit:
  - Palen met draadwerk, al dan niet begroeid door klimplanten of begeleid door levende hagen.
  - Hekwerken in een donkere kleur.
- De maximale hoogte van de afsluitingen is 2,50m.

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

Onder "niet-bebouwde oppervlakte" wordt de totale grondoppervlakte van de "niet-bebouwde" oppervlakte bedoeld, maw de oppervlakten die niet ingenomen zijn door gebouwen, verhardingen (parkings, dienstwegen,...) en constructies die geen gebouw (stapelplaatsen,...) zijn. Concreet betreft het de niet-verharde delen van het perceel zoals groenzones en afsluitingen.

Deze verplichte groenzone langsheen de Ringlaan heeft tot doel een landschappelijke verantwoorde inkleding te geven aan de gebouwen die met een zichtlocatie op de Ringlaan worden ingeplant. Deze groenzone is eveneens opgelegd geweest in de verkoopvoorwaarden van de percelen die ontwikkeld zijn geweest langsheen de Ringlaan in het bestaande bedrijventerrein Ringzone. Onder laaggroen worden vaste planten ed bedoeld.

Gebouwen zijn enkel toegelaten binnen de op het bestemmingsplan aangeduide grafische zones, verharding is wel toegelaten buiten deze zones behalve binnen de verplichte groenzone langsheen de Ringlaan.

Bijen- en vlinderminnende beplanting zijn bijvoorbeeld:

- Heesters en klimheesters: hazelaar, klimop, liguster, ribes, botanische rozen, sleedoorn, sneeuwbes, kamperfoelie, zuurbes, heidesoorten,...
- Vaste planten: daslook, dotterbloem, ereprijs, gele dovenetel, kaasjeskruid, kattenkruid, klokjesbloemen, longkruid, munt, ooievaarsbek, salie, tijm, vetkruid, wilgenroosje,...

Levende hagen dienen begeleid te worden met een duurzame draadafsluiting. De draad die de hagen begeleid mag niet bestaan uit een enkel los draadje.

Afsluitingen bestaande uit beton, houten panelen of kunststofplaten zijn niet toegelaten.

## ARTIKEL 2: HANDELS- EN DIENSTENZONE

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

#### 1. Bestemming

##### 1.1. Hoofdbestemming

De percelen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone zijn bestemd voor het vestigen van handelszaken, dienstenverlening, kantoorachtigen en kantoren, die voldoen aan volgende voorwaarden:

- Geen al te frequent verkeer genereren
- Geen handelszaken van zeer beperkte oppervlakte, die thuishoren in het winkelweefsel
- Geen tankstation
- Zichtlocatie
- Verwevenheid met het wonen.
- Activiteiten die beter niet in het centrum van Ingelmunster zitten

Binnen onderhavige zone worden in hoofdzaak activiteiten en kantoren toegelaten die in een voornamelijk gestapelde bouwvorm ondergebracht kunnen worden. Activiteiten met een sterk imago en een zekere publieke aantrekkingskracht, kunnen hier ingeplant worden.

##### 1.2. Nevenbestemming

Er is één conciërgewoning toegelaten per perceel, mits deze harmonieus is ontworpen en geïntegreerd is met de andere activiteiten en gebouwen binnen de onderhavige zone.

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor bedrijvigheid (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)

Daar de zone grenst aan een woonzone is verwevenheid tussen beide noodzakelijk maar de activiteiten die daar gewenst zijn zich toch beter niet in het centrum van Ingelmunster vestigen, bvb. winkel met toonzaal, restaurant met parking,... al dan niet in combinatie met kantoren:

- Geen al te frequent verkeer genereren: bvb. geen kleinhandel,...
- Geen handelszaken van zeer beperkte oppervlakte, die thuishoren in het winkelweefsel: bvb. een kledingszaak van 250m<sup>2</sup>,...
- Verwevenheid met het wonen: activiteiten die geen geluidshinder, geurhinder,... veroorzaken.
- Activiteiten die beter niet in het centrum van Ingelmunster zitten: bvb. een tankstation,...

Activiteiten met een sterk imago wordt gedacht aan bvb. groepspraktijken van advocaten, architecten, computer- en informaticafirma's (programmeurs),... . Kantoren hebben als hoofdactiviteit een privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.

## ARTIKEL 2: HANDELS- EN DIENSTENZONE

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

## 2. Inrichting en beheer

### Globaal inrichtingsplan

Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient aan de hand van een globaal inrichtingsplan aangetoond te worden dat aan volgende eisen is voldaan:

- Kwalitatief ruimtelijk geheel van de volledige onderhavige zone.
- Zuinig en compact ruimtegebruik
- Inpassing van de site in de omgeving met kwalitatieve groenvoorziening.
- Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik in combinatie met een kwalitatieve en ruimtelijk verantwoorde verlichting.
- De parkeerproblematiek is opgelost en een logische toegang wordt voorzien tussen de Meulebekestraat naar de ontsluitingsweg voor garages (Art. 5 en Art.6) en de zone voor lokale bedrijvigheid, handels- en dienstenzone (Art.3).
- De inrichtingsstudie is een informatief document voor de verguningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. In deze studie wordt aangetoond dat er tegemoet gekomen wordt aan de gevraagde elementen in het afwegingskader.

Het globaal inrichtingsplan dient voor onderhavige zone (huidig vrijliggend perceel én perceel met bestaande woning) aan te tonen dat de geplande ingrepen op een kwalitatieve manier gebeuren en zich maximaal integreren in de omgeving, waarbij de link tussen openbaar domein, bebouwing en onbebouwde delen binnen de zone door realisatie van de specifieke potenties of gewenste ontwikkeling wordt bekomen, en bovendien een meerwaarde betekent voor de directe omgeving.

Oa. moet er voldoende aandacht besteed worden aan de architecturale uitstraling van het geheel met in bijzonder het gebouw op de kruising Ringlaan - Meulebekestraat.

De verbinding tussen de Meulebekestraat en de ontsluitingsweg voor garages moet op een ruimtelijke correcte wijze ingepast worden maar ook het perceel met de huidige bestaande woning moet vlot bereikbaar zijn wanneer deze wordt omgezet naar een handels- en dienstfunctie.

## ARTIKEL 2: HANDELS- EN DIENSTENZONE

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

#### Inrichting van kavel

##### 2.1. Kavelgrootte

- De inrichting van de onderhavige bestemmingszone dient als 1 geheel ingericht en ontwikkeld te worden.
- Er worden maximum twee afzonderlijke entiteiten toegelaten binnen de onderhavige bestemmingszone.

#### Inrichting van bebouwde oppervlakte

##### 2.2. Inplanting van gebouwen en verhardingen

###### Gebouwen:

- Gebouwen zijn enkel toegelaten binnen de op het bestemmingsplan aangeduide grafische zones:
  - “Bebouwbare zone, bouwhoogte maximum 6,5m”.
  - “Bebouwbare zone, bouwhoogte maximum 10,5m”.
- Behoudens bovenstaande afstandsregels is de inplanting vrij, voor zover voldaan wordt aan eisen uit andere wetgeving.

###### Verhardingen:

Verhardingen zijn binnen de volledige zone toegelaten behoudens binnen de verplichte groenzones.

##### 2.3. Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage binnen de totale oppervlakte van de bebouwbare zones binnen de betrokken bestemmingszone, zoals grafisch aangeduid op het bestemmingsplan, bedraagt maximum 75% en minimum 50%.

Om de globale inrichting van de bestemmingszone te verzekeren is het noodzakelijk om een visie te vormen voor het geheel (via het globale inrichtingsplan, inclusief het perceel met de bestaande woning indien deze zou ontwikkeld worden met een handels- en dienstfunctie volgens Art.3). Toch is het toegelaten om het geheel in meerdere percelen te ontwikkelen met het globale inrichtingsplan als basis. Om te vermijden dat er een sterke versnippering zou gebeuren wordt er een maximum van drie afzonderlijke gebouwen opgelegd waarvan twee binnen onderhavige zone: het perceel met de bestaande woning vormt 1 entiteit, op het vrijliggende perceel kunnen er max. 2 afzonderlijke entiteiten worden opgetrokken. Een afzonderlijke entiteit is een gebouw dat afzonderlijk fungeert als één gebouw.

Onder “bebouwingspercentage” worden zowel de gebouwen, verhardingen (parkings, dienstwegen,...) als constructies die geen gebouw (carports) zijn opgenomen maw alles wat verhard wordt.

## ARTIKEL 2: HANDELS- EN DIENSTENZONE

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

#### 2.4. *Bouwhoogte van gebouwen*

- Algemeen: het peil gelijkvloers ligt tussen 0 meter en maximum 0,4 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Het peil gelijkvloers wordt gemeten op de rooilijn ter hoogte van de inkomdorpel.
- De maximale bouwhoogten zijn grafisch aangeduid op het bestemmingsplan:
  - “Bebouwbare zone, bouwhoogte maximum 6,5m”: binnen deze deelzone mag de kroonlijsthoogte van de gebouwen niet hoger dan 6,5m bedragen.
  - “Bebouwbare zone, bouwhoogte maximum 10,5m”: binnen deze deelzone mag de kroonlijsthoogte van de gebouwen niet hoger dan 10,5m bedragen.
- Afwijkingen van de maximale bouwhoogte worden toegestaan voor de organisatie van parkeervoorzieningen en fietsentstallingen op het dak, technische constructies en architecturale accenten voor zover stedenbouwkundig verantwoord.

#### 2.5. *Dakvorm*

- Enkel platte daken zijn toegestaan. Hellende daken zijn niet toegelaten.
- Indien stedenbouwkundig verantwoord zijn uitzonderingen op de dakvorm mogelijk.
- De dakconstructie moet geschikt zijn voor inrichtingen op vlak van energie e.d.

Tegen het knooppunt Ringlaan - Meulebekerstraat wordt een hogere bouwhoogte toegestaan: dit is om het mogelijk te maken om een uitgesproken zichtlocatie te ontwerpen. Omdat de twee aanpalende wegen een ruime breedte hebben en er geen direct aanpalende woonpercelen aanwezig zijn, is het mogelijk om hier zonder hinder een hoger gebouw te integreren.

Onder hellende daken worden zadel-, schild-, mansarde-, wolfsdaken,... bedoeld. Er wordt gestreefd om de dakconstructie met voldoende draagkracht uit te voeren, zodat een (eventueel latere) plaatsing van PV-panelen over de volledige oppervlakte mogelijk is als ook de inrichting van groendaken.

## ARTIKEL 2: HANDELS- EN DIENSTENZONE

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

#### 2.6. Woning

- Er is één conciërgewoning toegelaten per perceel, mits deze harmonieus is ontworpen en geïntegreerd is met de andere activiteiten en gebouwen binnen de onderhavige zone.
- Het maximale bouwvolume voor de woning bedraagt 1.000m<sup>3</sup>.
- Een woning op het gelijkvloers is niet toegelaten met uitzondering van de herbestemming van de bestaande woning naar conciërgewoning.

#### 2.7. Architectuur

- De inplanting van de gebouwen dient te getuigen van architecturale en ruimtelijke kwaliteit.
- De bebouwing mag geen monotoon karakter hebben, en dient zich in te passen in de omgeving en bij te dragen tot een positief straatbeeld.
- Teneinde bij de beëindiging van een activiteit de gebouwen te kunnen hergebruiken voor nieuwe activiteiten, dienen de gebouwen dermate geconciëpeerd dat ze gemakkelijk aanpasbaar zijn, en bijgevolg een grote flexibiliteit naar invulling toelaten.
- De activiteiten die zich binnen de onderhavige zone komen te vestigen vervullen allen een zichtlocatie naar zowel de Ringlaan als naar de Meulbekastraat toe: deze gebouwen, de inkleding en de groen-aanleg dienen van een hoogwaardige kwaliteit te zijn. De gebouwen en constructies zullen van een architecturale meerwaarde getuigen.
- Het gebouw binnen de deelzone "Bebouwbare zone, bouwhoogte maximum 10,5m" dient over een uitgesproken architectuur te beschikken die de zichtlocatie uitdrukkelijk benadrukt.

De bestaande woning kan zowel hergebruikt worden als conciërgewoning alsook vervangen worden door een nieuwbouw voor een handels- en dienstzone of voor de uitbreiding van het aanpalende lokale bedrijf met de mogelijkheid om in deze nieuwbouw een bedrijfs- of conciërgewoning te voorzien.

Zowel binnen het bestaande bedrijventerrein als het nieuwe bedrijventerrein (Art.1), als in de handels- en dienstzone als in de wisselzone vervullen de gebouwen langs de Ringlaan en de Meulebekastraat een zichtlocatie. Op de splitsing van beide wegen dient de uitstraling van die zichtlocatie tot een absoluut hoogtepunt gebracht te worden: dit enerzijds door de mogelijkheid te geven om hoger te kunnen bouwen maar anderzijds de architectuur van dit gebouw uitdrukkelijk te benadrukken.



## ARTIKEL 2: HANDELS- EN DIENSTENZONE

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

#### 2.8. Materiaalgebruik

- Gevels van gebouwen moeten opgetrokken worden in eigentijdse en duurzame gevelmaterialen. Deze materialen dienen qua kleur, textuur en schaal inpasbaar te zijn in de omgeving.
- Zijn verboden als gevelbekleding: plasticpanelen en kunststof golfplaten.

#### 2.9. Opslag van producten en afvalstoffen

De opslag van de producten en afvalstoffen dient maximaal binnen de gebouwen georganiseerd te worden. De opslag buiten is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- Het stapelen en opslaan is niet toegelaten in de bouwvrije stroken alsook niet in de groenzones.
- De opslag mag niet hinderlijk en niet zichtbaar zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving.

#### 2.10. Parkeervoorzieningen

- De parkeervoorzieningen en fietsenstallingen dienen:
  - Bruikbaar te zijn voor de activiteiten binnen de desbetreffende zone.
  - Groen ingericht en geïntegreerd te worden in een ruimtelijk geheel.
- De behoefte inzake zowel parkeervoorzieningen als fietsenstalling kan gerealiseerd worden in open lucht, ondergronds of op het dak.
- Er dient per 50m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte minstens één parkeerplaats voorzien te worden. In functie van de behoeften, op basis van de activiteiten, dienen voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen voorzien worden.
- Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient door de aanvrager hiervan bewijs worden geleverd.

Duurzame gevelmaterialen zijn bijvoorbeeld silexpanelen.

Bijvoorbeeld kan er binnen het architecturaal ontwerp en de omgevingsinrichting een ruimte in open lucht worden ingericht, afgeschermd door een muur, die de vuilbakken van het zicht afschermd.

Bij de inrichting van een fietsenstalling moeten de voorzieningen geschikt zijn voor verschillende soorten fietsen (mountainbikes, bakfietsen, fietsen met fietskarren,...). Met "groen ingericht" wordt bedoeld dat de parkeerplaatsen en fietsenstallingen moeten worden geïntegreerd in het geheel door middel van groenvoorzieningen (bomen, struiken, vaste planten, bodembedekkers, hagen,...). Voldoende parkeerplaatsen houdt in dat er plaatsen voorzien moeten worden voor eigen fietsen / voertuigen zoals bedrijfswagens, voertuigen van personeel als fietsen / voertuigen van bezoekers. De aanvrager kan bewijzen dat hij voldoet aan de eis inzake minimum aantal parkeergelegenheden indien bij de aanvraag, en in het bijzonder met het globaal inrichtingsplan, blijkt dat hij op eigen terrein de parkeernood kan ondervangen. Naast de noodzakelijke elementen voor een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag (opgelegd in Vlaamse Codex RO en uitvoeringsbesluiten) kan door de aanvrager bewijs mbt parkeervoorzieningen worden geleverd in de vorm van een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

## ARTIKEL 2: HANDELS- EN DIENSTENZONE

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

#### Inrichting van niet-bebouwde oppervlakte

##### 2.11. Groenzones

- Verplichte groenzone grenzend aan de Ringlaan en de Meulebekastraat:
  - Bufferstrook van 4,5m, door de eigenaars van het perceel aan te leggen en te onderhouden als gazon met heesters, laaggroen en/of hoogstambomen.
  - De beplanting dient gevarieerd te worden in grootte en soort.
  - Binnen deze strook zijn geen verhardingen toegelaten behoudens in functie van de in- en uitrit ter hoogte van de Meulebekastraat zoals symbolisch aangeduid op bestemmingsplan.
- Andere niet-bebouwde oppervlakten dienen als groenzones in een nette en voor de aanpalende eigenaars niet hinderende wijze aangelegd en onderhouden te worden.
- Bijen- en vlinderminnende beplanting moet onderdeel uitmaken van de beplanting in de verplichte groenzone of in andere niet-bebouwde oppervlakten.

Onder “niet-bebouwde oppervlakte” wordt de totale grondoppervlakte van de “niet-bebouwde” oppervlakte bedoeld, maw de oppervlakten die niet ingenomen zijn door gebouwen, verhardingen (parkings, dienstwegen,...) en constructies die geen gebouw (stapelplaatsen,...) zijn. Concreet betreft het de niet-verharde delen van het perceel zoals groenzones en afsluitingen.

Deze verplichte groenzone worden naar de inrichting toe opgenomen in het globaal inrichtingsplan. Het groen heeft tot doel een landschappelijke verantwoorde inkleding te geven aan de gebouwen die met een zichtlocatie op de Ringlaan en de Meulebekastraat worden ingeplant. Deze groenzone is eveneens opgelegd geweest in de verkoopvoorwaarden van de percelen die ontwikkeld zijn geweest langsheen de Ringlaan in het bestaande bedrijventerrein Ringzone.

Onder laaggroen worden vaste planten ed bedoeld.

Bijen- en vlinderminnende beplanting zijn bijvoorbeeld:

- Heesters en klimheesters: hazelaar, klimop, liguster, ribes, botanische rozen, sleedoorn, sneeuwbes, kamperfoelie, zuurbes, heidesoorten,...
- Vaste planten: daslook, dotterbloem, ereprijs, gele dovenetel, kaasjeskruid, kattenkruid, klokjesbloemen, longkruid, munt, ooievaarsbek, salie, tijm, vetkruid, wilgenroosje,...

## ARTIKEL 2: HANDELS- EN DIENSTENZONE

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

#### 2.12. Buffergroen

- Er dient een bomenrij en/of een haag voorzien te worden binnen de onderhavige zone en de aangrenzende woonpercelen langsheen de Meulebekestraat. Deze groenvoorziening dient een visuele afwerking te vormen tussen beide zones.
- De groenvoorziening moet evenwijdig met de ontsluitingsweg tussen de Meulebekestraat (Art.7) en de ontsluitingsweg voor garages (Art.6) voorzien worden langsheen één of beide zijden van deze verbinding.

#### 2.13. Erfafscheidingen

- Enkel esthetische en duurzame erfafscheidingen zijn toegestaan en mogen bestaan uit:
  - Palen met draadwerk, al dan niet begroeid door klimplanten of begeleid door levende hagen.
  - Hekwerken in een donkere kleur.
- De maximale hoogte van de afsluitingen is 2,50m.

Tussen de handels- en dienstzone en de bestaande woningen wordt er geen bufferzone voorzien of wordt de bufferfunctie tussen de aanpalende bestaande woningen en de nieuwe bedrijfsactiviteiten opgenomen door de inrichting van de garages. Daar de activiteiten die toegelaten zijn binnen de handels- en dienstzone sterk verweven zijn met het wonen is het voorzien van een bufferzone niet noodzakelijk. Wel wordt er verordenend opgenomen dat er een beperkte visuele buffering dient voorzien te worden, bestaande uit een haag en/of een bomenrij.

Levende hagen dienen begeleid te worden met een duurzame draadafsluiting. De draad die de hagen begeleid mag niet bestaan uit een enkel los draadje. Afsluitingen bestaande uit beton, houten panelen of kunststofplaten zijn niet toegelaten.

## ARTIKEL 3: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID, HANDELS- EN DIENSTENZONE

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

#### 1. Bestemming

De percelen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone zijn bestemd voor:

- Lokale bedrijven zoals beschreven in Art. 1 - Zone voor lokale bedrijvigheid.
- Het vestigen van handelszaken, dienstverlening, kantoren en kantoren zoals beschreven in Art.2 - Handels- en dienstzone.

#### 2. Inrichting en beheer

De inrichting en het beheer van onderhavige bestemmingszone dient gevolgd al naar gelang de invulling van de bestemming gevolgd te worden volgens de voorschriften zoals beschreven in Art. 1 - Zone voor lokale bedrijvigheid en/of zoals beschreven in Art. 2 - Handels- en dienstzone. Dit en mits voldaan aan volgende voorwaarden:

- De ontsluiting dient steeds te gebeuren langsheen de Meulebekastraat behoudens wanneer het een uitbreiding van het aanpalende bedrijf betreft.
- Bij het onwikkelen van onderhavige bestemmingszone voor lokale bedrijvigheid dient er een bufferzone met een breedte van 5,00m, grenzend aan de zone voor ontsluitingsweg garages (Art.6). Binnen deze zone zijn dan de stedenbouwkundige voorschriften zoals omschreven in Art. 4 - Bufferzone van toepassing.

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor bedrijvigheid (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)

Tussen de zone voor lokale bedrijvigheid en de zone voor de handels- en dienstzone situeert er zich het perceel met een bestaande woning. Wanneer deze woonfunctie zou verdwijnen dienen de mogelijkheden voor dit perceel zo breed mogelijk open gehouden te worden: er wordt een afzonderlijke zone voorzien waar zowel lokale bedrijvigheid als een handels- en dienstfunctie toegelaten is. Op deze manier is het enerzijds mogelijk voor het bedrijf Sabbe, of een ander toekomstig bedrijf, mogelijk om uit te breiden. Anderzijds is het mogelijk om het perceel als onderdeel binnen de handels- en dienstzone in te richten.

Het is eveneens mogelijk dat het huidige perceel met de bestaande woning wordt gesplitst en dat een deel de functie als lokale bedrijvigheid vervuld en een deel als handels- en dienstfunctie.

Wanneer Tuinen Sabbe of een ander toekomstig bedrijf zou uitbreiden binnen deze zone wordt het volledige bedrijfsperceel ontsloten via de Kleine Weg. Wanneer het een nieuw lokaal bedrijf of een handels- en dienstfunctie betreft is het verplicht te ontsluiten op de Meulebekastraat via de ontsluitingsweg voor garages (Art. 5 en Art.6).

## ARTIKEL 3: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID, HANDELS- EN DIENSTENZONE

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

- Bij de ontwikkeling van onderhavige bestemmingszone als handels- en dienstzone dient er een bomenrij en/of een haag voorzien te worden binnen de onderhavige zone en de ontsluitingsweg voor garages (Art.6). Deze groenvoorziening dient een visuele afwerking te vormen tussen de activiteiten binnen de onderhavige zone en de achterliggende woonpercelen langsheen de Meulebekerstraat.
- Bedrijfs- of conciërgewoning: het is toegelaten de bestaande woning te ontwikkelen als bedrijfs- of conciërgewoning mits deze wordt gekoppeld aan infrastructuur en gebouwen voor lokale bedrijvigheid of een handels- en dienstfunctie. Het bestaande bouwvolume buiten de op het grafisch plan opgenomen bebouwbare zone mag niet uitbreiden.

### TOELICHTEND

#### Toelichting en visie

De bestaande woning kan een functie behouden bij de ontwikkeling van de onderhavige zone:

- Behouden van de huidige woning als bedrijfs- of conciërgewoning, gekoppeld aan infrastructuur en gebouwen voor een lokaal bedrijf of als handels- en dienstfunctie, te bebouwen binnen de op het grafische plan opgenomen bebouwbare zone. Maw is hier een gelijkvloerse bedrijfs- woning toegelaten.
- Afbreken van de huidige woning en het perceel volledig inrichten als bedrijfsperceel of handels- en dienstzone, volgens de opgelegde stedenbouwkundige voorschriften.

## ARTIKEL 4: BUFFERZONE

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

#### 1. Bestemming

##### 1.1. Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor buffer in de vorm van groenvoorziening en landschappelijke inkleding.

##### 1.2. Nevenbestemming

Binnen de bufferzone kunnen de nodige voorzieningen getroffen worden voor buffering en afvoer van water mits het visueel bufferend effect van de bufferzone niet gehypothekeerd wordt.

#### 2. Inrichting en beheer

- De bufferzone heeft een breedte van 5m en dient beplant te worden met een beplanting van heesters, laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.
- De buffer dient een landschappelijk aanleg te hebben zonder de visuele geslotenheid te verliezen. De groenbuffer dient steeds een visueel gesloten scherm te vormen.
- Binnen deze zone is het stapelen van goederen, materialen, afval, grondstoffen, afgewerkte producten, e.d. verboden. Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer verboden.
- De buffer dient integraal aangelegd, onderhouden en in stand gehouden te worden door de realisator van het aanpalende bedrijfsperceel.

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor bedrijvigheid (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 )

Er wordt een buffering voorzien tussen het bedrijventerrein en de bestaande woningen langsheen de ontsluitingsweg voor garages, dit enkel ter hoogte van het bestaande bedrijf Sabbe.



## ARTIKEL 5: ZONE VOOR GARAGES

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

#### 1. Bestemming

##### 1.1. Hoofdbestemming

De percelen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone vervullen een bufferfunctie tussen enerzijds de woonpercelen langsheen de Meulebekastraat en anderzijds de zone voor lokale bedrijvigheid tussen onderhavige zone en de Ringlaan. Deze wordt opgebouwd in de vorm van het plaatsen van garages ten behoeve van de percelen van de omliggende bewoners en gebruikers.

##### 1.2. Nevenbestemming

Binnen deze zone kunnen de nodige groenvoorzieningen aangeplant worden.

#### 2. Inrichting en beheer

##### 2.1. Bouwvrije zones

Er wordt binnen onderhavige zone één bouwvrije opgelegd:

- 5,00m evenwijdig en grenzend aan de zone "Zone voor ontsluitingsweg garages".

##### 2.2. Inplanting van garages

- Bij de inplanting van garages dienen deze op de verplichte voorbouwlijn op 5,00m van de zonegrens met de zone "Zone voor ontsluitingsweg garages" ingeplant te worden.
- Behoudens bovenstaande afstandsregels is de inplanting vrij, voor zover voldaan wordt aan eisen uit andere wetgeving.

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)

Met "garage" wordt een overdekte en afsluitbare ruimte om voertuigen in te stallen bedoeld. Omliggende bewoners kunnen in deze garages hun voertuig plaatsen of andere spullen opbergen. Het doel van deze zone is om over de volledige lengte van de zone garages te voorzien, deze kunnen dan enerzijds bijkomende bergruimte geven voor de aanpalende sociale woningen en anderzijds een bufferfunctie vervullen voor de bewoners (activiteiten op bedrijventerrein maar ook de Ringlaan). Indien de aanpalende woningen geen bijkomende ruimte wensen kunnen de gebruikers van het lokale bedrijventerrein deze garages eveneens in gebruik nemen. Echter wanneer er geen garage is gewenst dient het perceel een groene invulling te krijgen.

## ARTIKEL 5: ZONE VOOR GARAGES

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

#### 2.3. *Bouwhoogte van gebouwen*

- Algemeen: het peil gelijkvloers ligt tussen 0 meter en maximum 0,4 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Het peil gelijkvloers wordt gemeten op de rooilijn ter hoogte van de inkomdorpel.
- De garages hebben een maximale kroonlijsthoogte van 3,60m.

#### 2.4. *Dakvorm*

- Enkel platte daken zijn toegestaan.
- De dakconstructie moet geschikt zijn voor inrichtingen op vlak van energie e.d.

#### 2.5. *Architectuur en materiaalgebruik*

- De garages dienen zich in te passen in de omgeving en bij te dragen tot een positief straatbeeld.
- De gevels van de garages moeten opgetrokken worden in eigentijdse en duurzame gevelmaterialen bestaande uit baksteen en/of hout. Deze materialen dienen qua kleur, textuur en schaal inpasbaar te zijn in de omgeving.
- Lichte kleuren zijn niet toegelaten.
- Zijn verboden als gevelbekleding: plasticpanelen en kunststof golfplaten.
- De achtergevels dienen volwaardig ontworpen en afgewerkt te worden.
- Het is niet toegelaten om openingen in de vorm van ramen of deuren te voorzien in de zijgevels.

Er wordt gestreefd dat al de garages over een groendak beschikken.

## ARTIKEL 5: ZONE VOOR GARAGES

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.6. Inrichting van niet-bebouwde oppervlakte

Wanneer er op het perceel een garage wordt gerealiseerd:

- De verplichten bouwvrije zone dient aangelegd te worden in waterdoorlaatbare verharding.
- Niet bebouwde delen van het perceel dienen een groene invulling te krijgen door middel van beplanting in de vorm van gazon, heesters, laag- en hoogstammig streekeigen of functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.
- Het stapelen en opslaan van goederen is niet toegelaten.

Wanneer er op het perceel geen garage wordt gerealiseerd:

- 3,00m evenwijdig en grenzend aan de zone "Zone voor lokale bedrijvigheid": deze zone dient beplant te worden met een beplanting in de vorm van heesters, laag- en hoogstammig streekeigen of functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. De groenbuffer dient steeds een visueel gesloten scherm te vormen.
- Andere delen van het perceel dienen een groene invulling te krijgen door middel van beplanting in de vorm van gazon, heesters, laag- en hoogstammig streekeigen of functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.
- Het stapelen en opslaan van goederen is niet toegelaten.

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

Er is een verplichte voorbouwlijn opgelegd maar de achterbouwlijn is vrij te bepalen: toch is het steeds noodzakelijk dat de onbebouwde delen onderhouden blijven. Het is dan ook noodzakelijk dat die onbebouwde delen steeds bereikbaar blijven, of door een toegang langsheen de achterzijde van de garage of door een overeenkomst met de aanpalende eigenaars.

De hoofdbestemming van onderhavige zone is buffering door middel van het plaatsen van garages. Wanneer er geen garage wordt voorzien dient het perceel toch over een visueel bufferend vermogen te beschikken: daarom wordt een groenbuffer verplicht aansluitend de zone voor bedrijvigheid, het andere deel van het perceel kan uit gazon bestaan (bvb. als onderdeel van een dierenweide).

## ARTIKEL 6: ZONE VOOR ONTSLUITINGSWEG GARAGES

### VERORDENEND

*Stedenbouwkundige voorschriften*

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

#### 1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en daarbijhorende vrije ruimten zoals groenvoorzieningen en voetpaden, en is eveneens bestemd voor voorzieningen inzake het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen.

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)

## ARTIKEL 7: INDICATIEVE AANDUIDING VOOR ONTSLUITINGSWEG GARAGES

<b>VERORDENEND</b> <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	<b>TOELICHTEND</b>
	Toelichting en visie
<b>1. Bestemming</b>	Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)
<p><i>1.1. Hoofdbestemming</i> Deze indicatieve aanduiding is bestemd voor openbare wegenis en daarbijhorende vrije ruimten zoals groenvoorzieningen en voetpaden, en is eveneens bestemd voor voorzieningen inzake het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen.</p> <p><i>1.2. Nevenbestemming</i> Ontsluiting van de handels- en dienstzone (Art.2 - Handels- en dienstzone).</p>	
<b>2. Inrichting en beheer</b>	
Er dient steeds een vrije en toegankelijke verharde verbinding met een minimumbreedte van 5m te zijn tussen de in- en uitrit op de Meulebekestraat - weergegeven op het bestemmingsplan door middel van een "Symbolische aanduiding voor in- en uitrit" - en de ontsluitingsweg van de garages (Art.6 - Zone voor ontsluitingsweg garages).	Omdat het perceel met de bestaande woning omgevormd kan worden naar een perceel met een handels- en dienstfunctie en/of lokale bedrijvigheid, moet deze steeds vlot bereikbaar zijn vanaf de Meulebekestraat. De beperkte groenvoorziening die dient te voorzien worden binnen de handels- en dienstzone (Art.2), en ter hoogte van de aangrenzende woonpercelen, moet evenwijdig met deze verbinding voorzien worden langsheen één of beide zijden van deze verbinding.