



ASSENEDE RUP BEDRIJVENSITE ECA TRIESTSTRAAT

▶ Stedenbouwkundige voorschriften

12.10.2017

COLOFON

Dit document is een publicatie van

Gemeente Assenede

Kasteelstraat 1-3

9960 Assenede

Secretariaat: 09/341 95 95

Dossierverloop

Plenaire vergadering: 02-02-2016

Voorlopige vaststelling door GR: 26-10-2017

Openbaar onderzoek:

Advies GECORO:

Definitieve vaststelling door GR:

De normatieve delen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(deze zijn verordenend)

- o Blad 3: Het grafisch bestemmingsplan
- o De stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan

De niet-normatieve delen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(deze zijn niet verordenend)

- o De toelichtingsnota
- o Blad1: Plan bestaande toestand
- o Blad 2: Plan juridische toestand

PROCEDURE

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

Op bevel,

.....

de voorzitter

.....

de secretaris

zegel der gemeente

Het College van burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage werd neergelegd

Van tot

Op bevel,

.....

de burgemeester

.....

de secretaris

zegel der gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

Op bevel,

.....

de voorzitter

.....

de secretaris

zegel der gemeente

Voor Veneco²

.....

Annelies De Clercq, ruimtelijk planner

INHOUDSTABEL

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN.....	3
ART 1: MULTIFUNCTIONELE ZONE.....	4
ART. 2: AANDUIDING IN OVERDRUK: GROENBUFFERZONE	7
ART 3. AANDUIDING IN OVERDRUK: NIET LOCATIEGEBONDEN GROENBUFFER	8

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Het waterbergend vermogen van het gebied mag niet verminderd worden. Reliëfswijzigingen i.f.v. waterbuffering of –infiltratie en constructies ter realisatie van infiltratievoorzieningen, wateropvang- en afvoer zijn daarom overal toegelaten.

Bij elke individuele aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet prioriteit uitgaan naar hergebruik van hemelwater, vervolgens naar infiltratie en tenslotte naar buffering met verdraagde afvoer.

TOELICHTING

Het provinciaal beleidskader wordt gevolgd: De verharde grondoppervlakten moeten maximaal afwateren naar een voldoende brede infiltreerbare randzone (minstens 25% van de betrokken verharde oppervlakte) en aangelegd worden zonder boordstenen of afvoerkolken. Indien dit niet mogelijk is dienen verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag. Infiltratie moet mogelijk gemaakt worden door deze verhardingen zonder helling of afvoergoten aan te leggen.

Indien deze voorwaarden niet vervuld worden, of er geen waterdoorlatende materialen kunnen toegepast worden, moet de verharde grondoppervlakte aangesloten worden op een infiltratievoorziening.

De infiltratievoorzieningen moeten als volgt gedimensioneerd te worden:

- *400 m² infiltratieoppervlakte per ha verharde oppervlakte*
- *het volume van de voorziening bedraagt 330 m³ per ha verharde oppervlakte*
- *De infiltratievoorziening mag niet aangelegd worden onder het maximale niveau van de grondwatertafel, voor een drainageklasse c niet dieper dan 70 cm onder het maaiveld.*

Enkel indien de aanvrager op basis van meetgegevens kan aantonen dat de locatie toch andere eigenschappen vertoont die een alternatieve dimensionering toelaten, zal een onderbouwde motivatie aanvaard worden.

Deze maatregelen gelden ook bij het vernieuwen of heraanleggen van verharde oppervlaktes.

Extra infiltratievoorzieningen zijn aangewezen om het water afkomstig van dakoppervlakte op aan te sluiten.

ART 1: MULTIFUNCTIONELE ZONE

Categorie gebiedsaanduiding: bedrijvigheid

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN De zone is bestemd voor (lokale) bedrijvigheid. Aanvullend is de site bestemd voor: <ul style="list-style-type: none">• één bedrijfswoning of conciërgewoning per bedrijf;• dagrecreatie, sportaccommodatie;• detailhandel met uitzondering van detailhandel van levensmiddelen, kleren en schoenen;• dienstverlening;• gemeenschapsvoorzieningen;• stockage;• sociale tewerkstelling;• externe vergaderruimtes;• niet loketgebonden kantoorruimtes• ruimten en functies complementair aan de bedrijven Volgende activiteiten zijn niet toegelaten: <ul style="list-style-type: none">• Opslag in open lucht;• Activiteiten die een hoge mobiliteit genereren;• Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het relevante betreffende Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten.	<p><i>Onderhavige bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie bedrijvigheid. De gronden worden voorbehouden voor het historisch gegroeid bedrijf ECA. Eveneens kunnen nieuwe lokale bedrijven zich vestigen op de site en in nevenbestemming allerhande functies die de centrumfuncties (het centrum van Assenede is vlakbij gelegen) niet uithollen.</i></p> <p><i>Onder dagrecreatie worden recreatieve en sportactiviteiten bedoeld zonder overnachtingsmogelijkheid (bv. dansstudio, bowling, fitness, wellness, tennishal, sportzaal, indoorspeeltuin,</i></p> <p><i>Qua detailhandelsactiviteiten wordt er gemikt op detailhandelszaken met een breed assortiment m.b.t. de inrichting van woningen in de breedste zin van het woord (meubels, verf, verlichting, accessoires, keukens, zonwering, ...) maar ook kringloopwinkels, wit- en bruingoedzaken, bouwmarkt...</i></p> <p><i>Er dient steeds op toegezien dat deze handelszaken de kleinhandel in het centrum niet uithollen, om die reden is verkoop van levensmiddelen, schoenen en kleren uitgesloten. Complementaire functies en ruimten = sociale uitrustingen, EHBO, personeelsruimte, bedrijfsrestaurant, ontvangstruimte, kantoorruimtes, milieutechnische installaties, overdekte stapelplaatsen, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen, ...</i></p> <p><i>Het gaat om zogenaamde Seveso bedrijven.</i></p>
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN 1. Bedrijfswoning De bedrijfswoning wordt opgericht op de verdieping en heeft een maximale vloeroppervlakte van 120 m ² . Deze woning is telkens onlosmakelijk verbonden met het bedrijf.	<p><i>Onlosmakelijk verbonden = afzonderlijke verkoop of verhuring is niet mogelijk.</i></p>

ART 1: MULTIFUNCTIONELE ZONE

Categorie gebiedsaanduiding: bedrijvigheid

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>2. Invulling nevenbestemming De totale oppervlakte aan nevenbestemmingen bedraagt max. 19175 m². De maximale toegelaten bruto vloeroppervlakte van een detailhandelszaak is 1000 m². De totale maximale bruto vloeroppervlakte die kan ingericht worden op de site in functie van detailhandel betreft 3.000 m². De bedrijfswoning/conciërgewoning heeft een max. vloeroppervlakte van 120 m². Deze wordt gekoppeld opgericht met een nevenbestemming.</p> <p>3. Bebouwing De terreinbezetting bij voorlopige aanvaarding van het RUP is de maximale terreinbezetting. Uitbreiding is niet toegelaten. Herbouw is toegelaten waarbij de huidige inplanting richtinggevend is, rekening houdende met een minimale bouwafstand van 5,00 meter ten aanzien van de bufferzones. Ten aanzien van de Trieststraat, is de huidige afstand tussen uiterste bouwlijn van de vergunde bebouwing en Trieststraat bepalend bij herbouw.</p> <p>4. Bouwhoogte De bouwhoogtes bedragen max. 12m.</p> <p>5. Onbebouwde ruimte De hoeveelheid verharding mag niet toenemen t.o.v. de vergunde situatie bij voorlopige aanvaarding van het RUP. De niet verharde ruimte dient als groenzone aangelegd te worden. Opslag in openlucht wordt niet toegelaten. Parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen. Het aantal parkeerplaatsen wordt als volgt bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bedrijvigheid: min. 2 parkeerplaatsen/100 m² bvo	<p><i>Hoewel het provinciaal beleidskader heden slechts 1000 m² kleinhandel voor de volledige site toelaat, is het in dit specifieke geval verantwoord deze oppervlakte op te trekken tot 3000 m². Het gaat hier immers om een reconversie van een bestaande site. Een afzonderlijke studie 'Masterplan ECA-site, eindnota april 2017', toonde aan dat dit noodzakelijk is, wil men verdere leegstand vermijden.</i></p> <p><i>De som van alle bebouwing binnen de contour van het RUP bedraagt bij benadering 38.350 m².</i></p> <p><i>Bij herbouw mogen gebouwen niet dichterbij de Trieststraat toegebouwd worden dan op vandaag het geval is. Deze afstand bedraagt min. 33 meter.</i></p> <p><i>Binnen het plangebied bevindt zich momenteel één parkeerhaven in het zuiden. Momenteel zijn reeds verschillende parkeerplaatsen aangelegd in grassdallen, deze bevinden zich langsheen verschillende loodsen.</i></p>

ART 1: MULTIFUNCTIONELE ZONE

Categorie gebiedsaanduiding: bedrijvigheid

VERORDENEND	TOELICHTING
<ul style="list-style-type: none">Grootschalige detailhandel: min. 5 parkeerplaatsen/100 m² bvoSport en recreatie: min. 6 parkeerplaatsen/100 m² bvo bij intensieve sport; min. 3 parkeerplaatsen/100 m² bvo bij extensieve sporten zoals tennis, bowlen,... <p>De bouwvrije zone tussen de Trieststraat en de bedrijfsgebouwen dient als representatieve groenzone ingericht te worden. Het inrichten van een waterbuffer is toegelaten.</p> <p>6. Toegangen Het aantal toegangen tot de Trieststraat beperkt zich tot 4.</p>	<p><i>Voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen geldt de CROW publicatie 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie – publicatie 317 – oktober 2012' als basis.</i></p> <p><i>Bvo = bruto vloer-oppervlakte</i></p> <p><i>Een gevraagde activiteit kan pas vergund worden op het moment dat kan aangetoond worden dat er voldoende parking voorhanden is.</i></p> <p><i>Parking kan bijgecreëerd worden door bv. loodsen af te breken, parkeren kan eveneens binnen in loodsen plaatsvinden.</i></p>

ART. 2: AANDUIDING IN OVERDRUK: GROENBUFFERZONE

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p> <p>De groenbuffer wordt dicht beplant met een doorlopend groenscherm met het oog op het bufferen van de activiteiten ten opzichte van de aanliggende functies en omgeving.</p> <p>Alle werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Het doorbreken van de buffer, voor de aanleg van brandwegen, indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, is eveneens toegelaten.</p>	
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>1. Algemeen</p> <p>De groenbuffer wordt aangelegd met een combinatie van streekeigen traag- en snelgroeiende hoogstammen (of hoogstamknotbomen) en struiken.</p> <p>De breedte van de groenbuffer staat aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Er dient minimaal één hoogstam te worden aangeplant per 10 lopende meter en één struik per 5m² oppervlakte.</p> <p>2. Aanplant</p> <p>De groenaanplant is verplicht voorafgaand aan het verlenen van een eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning. Zieke bomen/struiken dienen vakkundig verwijderd en heraangeplant te worden.</p> <p>Waar de groenbufferzone is ingetekend over bestaande bebouwing, dient deze pas gerealiseerd nadat deze bebouwing is afgebroken.</p>	<p><i>De breedte van de groenbufferzone bedraagt 5 m nabij de Trieststraat en 8 m aan de zuid- en westzijde van het plangebied.</i></p>

ART 3. AANDUIDING IN OVERDRUK: NIET LOCATIEGEBONDEN GROENBUFFER

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN <p>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p> <p>De groenbuffer wordt dicht beplant met een doorlopend groenscherm met het oog op het bufferen van de activiteiten ten opzichte van de aanliggende functies en omgeving.</p> <p>Alle werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Het doorbreken van de buffer, voor de aanleg van brandwegen, indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, is eveneens toegelaten.</p> <p>Deze groenbuffer is indicatief weergegeven. De exacte locatie ligt derhalve niet vast.</p>	
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN <p>1. Algemeen De groenbuffer wordt aangelegd met een combinatie van streekeigen traag- en snelgroeiende hoogstammen (of hoogstamknotbomen) en struiken. De breedte van de groenbuffer bedraagt minimaal 8 m. Er dient minimaal één hoogstam te worden aangeplant per 10 lopende meter.</p> <p>3. Aanplant De groenbufferzone is aangeduid als een indicatieve zone, waarbij de locatie niet vast ligt. Momenteel wordt de bedrijfssite immers gescheiden van de noordelijk gelegen verkaveling door een reeds bestaande dichte groenbuffer. Deze groenbuffer bevindt zich een 60-tal meter ten noorden van het plangebied. Pas wanneer deze 60 meter zone gelegen tussen het plangebied en de reeds bestaande groenbuffer wordt ontwikkeld met een bestemming die niet compatibel is met het RUP (dus anders dan bedrijvigheid), zal er een groenbuffer moeten gerealiseerd worden tussen het plangebied en de nieuwe bestemming.</p>	

