



## STAD NINOVE

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DEFINITIEF ONTWERP

[ RUP ] PAARSE VLEKJES

DEELPLAN CENTRUM MEERBEKE



DOSSIERSAMENSTELLING	
	Toelichtingsnota
	Stedenbouwkundige voorschriften
	Grafische plannen
	Niet-verordenende kaartenbundel

VERSIE	DATUM
1	31/03/2017
2	07/04/2017
3	14/07/2017
4	18/10/2017
5	24/11/2017 – Voorlopige vaststelling
6	29/05/2018 – Definitieve vaststelling

OPDRACHTGEVER	
	
Contactpersoon	Katrien Van Nieuwenhuyze
Adres	Centrumlaan 100 9400 NINOVE
Telefoon	054/31 32 33
E-mail	ruimtelijke.ordering@ninove.be

OPDRACHTHOUDER	
	
Projectteam	Alexander De Wit, Daan Tuypens
Adres	Gentsesteenweg 1B 9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM
Telefoon	053/73 74 20
E-mail	alexander.de.wit@so-lva.be

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van  
Op bevel,

De gemeentesecretaris,  
Carine COPPENS

De voorzitter van de gemeenteraad,  
Dirk VANDERPOORTEN

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van  
Op bevel,

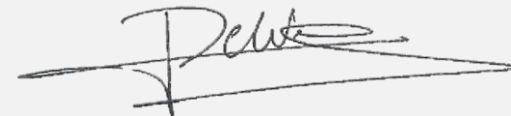
De gemeentesecretaris,  
Carine COPPENS

De voorzitter van de gemeenteraad,  
Dirk VANDERPOORTEN

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan ter inzage van het publiek heeft gelegen van  
tot  
Op bevel,

De gemeentesecretaris,  
Carine COPPENS

De burgemeester,  
Tania DE JONGE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'De Wit', with a long horizontal stroke extending to the right.

Ruimtelijk planner,  
Alexander DE WIT



## INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL [ 0 ]	ALGEMENE BEPALINGEN.....	1
ARTIKEL [ 1 ]	ZONE VOOR GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL EN LOKALE BEDRIJVIGHEID.....	4
ARTIKEL [ 2 ]	ZONE VOOR WONEN.....	7

*Categorieën van gebiedsaanduiding volgens Besluit van de Vlaamse regering dd. 11/04/2008*

	<b>ARTIKEL [ 0 ] ALGEMENE BEPALINGEN</b>
<b>TOELICHTING</b>	<b>VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN</b>
	<p><b>0.1. VOORSCHRIFTEN</b></p> <p>Dit ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, de inrichting en/of het beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake en het grafisch plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>
	<p><b>0.2. SCHAAL EN MAATVOERING</b></p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het grootschalig referentiebestand (GRB). De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p>
<p><i>Met hoofdzakelijk vergund wordt een stedenbouwkundige vergunningstoestand bedoeld waarbij geldt dat:</i></p> <p><i>a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft;</i></p> <p><i>b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het brutobouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.</i></p> <p><i>Onder bestaande gebouwen en constructies worden zowel de hoofd- als bijgebouwen begrepen.</i></p>	<p><b>0.3. OVERGANGSMAATREGELEN</b></p> <p>Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, zijn aan bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte niet-verkrotte gebouwen en constructies die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP, steeds volgende werken en handelingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ onderhouds- en instandhoudingswerken;</li> <li>▪ verbouwingen binnen het bestaande fysieke volume.</li> </ul> <p>Bij gedeeltelijke of volledige herbouw en/of bij uitbreiding van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies, moeten de nieuwe gebouwen en constructies beantwoorden aan alle geldende stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.</p> <p>De bestaande vergunde activiteiten/functies kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten/functies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.</p>

<p><i>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut zijn onder meer straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen.</i></p> <p><i>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen toegelaten worden ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</i></p>	<p><b>0.4. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT</b></p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn toegelaten.</p>
<p><i>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in de vigerende wetgeving terzake.</i></p> <p><i>Bij aanleg van verhardingen dienen waar mogelijk waterdoorlatende verhardingen (dus ook funderingslagen) te worden gebruikt.</i></p> <p><i>Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</i></p> <p><i>Met ‘technieken van natuurtechnische milieubouw’ wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot</i></p>	<p><b>0.5. INTEGRAAL WATERBEHEER</b></p> <p>Er dient maximaal voorzien te worden in hergebruik en infiltratie van hemelwater. Het regenwater dat niet in hemelwaterputten opgevangen wordt, moet zo veel als mogelijk kunnen infiltreren. Indien gekozen wordt voor een infiltratievoorziening of buffering met vertraagde afvoer (indien infiltratie niet mogelijk is), moet deze zoveel als mogelijk collectief worden uitgebouwd en mag deze niet worden doorgeschoven naar perceelsniveau.</p> <p>Voor de aanleg van verhardingen dient er rekening mee gehouden te worden dat niet-verontreinigd regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen te gebruiken, of door afleiding van het regenwater naar onverharde delen, of door afleiding naar daartoe voorziene constructies om water te infiltreren of te bufferen.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>



<p><i>'milieuvriendelijke' oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in 'Vademecum natuurtechniek, inrichting en beheer van waterlopen' en 'Vademecum natuurtechniek, inrichting en beheer van wegen'.</i></p>	
<p><i>Een bijkomende motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de beoordelingscriteria.</i></p>	<p><b>0.6. BEOORDELINGSCRITEIA TOT DUURZAME ONTWIKKELING</b></p> <p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavig RUP zal, naast de toetsing aan de voorliggende voorschriften, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zuinig ruimtegebruik;</li> <li>▪ kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;</li> <li>▪ landschappelijke integratie;</li> <li>▪ waterbeheer.</li> </ul> <p>De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning dient middels een motiveringsnota aan te tonen dat aan deze criteria is voldaan.</p>



## ARTIKEL [ 1 ] ZONE VOOR GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL EN LOKALE BEDRIJVIGHEID

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

### TOELICHTING

*Grootschalige detailhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten (inclusief diensten) aan finale consumenten en een minimale omvang heeft van 1000m<sup>2</sup> bruto bebouwd oppervlak per winkel.*

*Met autonome kantoren worden bedrijven bedoeld met als hoofdactiviteit 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.*

### VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

#### 1.1. BESTEMMING

##### 1.1.1. Hoofdbestemming

De zone is bestemd voor grootschalige detailhandel en lokale bedrijvigheid en voor zover de ruimtelijke draagkracht van de (woon)omgeving niet wordt overschreden en de aard van de activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Onder lokale bedrijvigheid wordt verstaan:

- productie, verwerking en/of bewerking van grondstoffen en goederen;
- bouwnijverheid;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- groothandel;
- transport- en distributieactiviteiten;
- dienstverlenende bedrijven (= bedrijven die diensten leveren aan andere bedrijven).

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Seveso-inrichtingen;
- autonome kantoren;
- louter agrarische bedrijven;
- horeca, motel- of congresaccommodatie;
- afvalverwerking met inbegrip van recycling;
- verwerking en bewerking van mest en slib;
- bedrijfswoningen.

##### 1.1.2. Nevenbestemming

Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn toegelaten in zoverre deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering en/of inherent aan het functioneren van de hoofdbestemming. Het betreft volgende voorzieningen:

- Maximaal één fysisch en architecturaal geïntegreerde bedrijfs- of conciërgewoning voor de hele zone met een maximaal bruto bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup>, of 1.250 m<sup>3</sup> in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin;
- bedrijfsgebonden kantooruimten die gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit van de bedrijven;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ inrichtingen voor personeel.</li> </ul>
<p><i>Een vervoersplan bestaat minstens uit:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>een mobiliteitsprofiel;</i></li> <li>▪ <i>een bereikbaarheidsprofiel;</i></li> <li>▪ <i>eventuele maatregelen en acties om het gebruik van duurzame verplaatsingswijzen te stimuleren en/of de veiligheid te verbeteren (bv douches, fietsvergoeding, mobiliteitsbudget, overleg stadsbestuur ivm infrastructuur,...);</i></li> <li>▪ <i>een plan met duidelijke weergave van parkeerplaatsen en fietsenstallingen.</i></li> </ul> <p><i>Onder gabarit wordt de combinatie van bouwhoogte, -diepte en dakhelling verstaan.</i></p>	<p>1.2. INRICHTING</p> <p><b>1.2.1. Toegankelijkheid en parkeren</b></p> <p>Toegang tot de zone is mogelijk via één gebundelde in- en uitrit of één afzonderlijke in- en uitrit langsheen de Halsesteenweg. De inrichting gebeurt op een dergelijke wijze dat de toegang tot het openbaar domein van de Halsesteenweg voor gemotoriseerd verkeer fysiek onmogelijk is behalve via de daartoe voorziene in- en uitrit. Toegang tot de zone is eveneens mogelijk via de Sint-Pietersstraat.</p> <p>De parkeerdruk gegenereerd door de activiteiten dient op eigen terrein opgevangen te worden. Parking voor bezoekers en klanten wordt zoveel als mogelijk gegroepeerd of geïncorporeerd in de gebouwen.</p> <p>Het laden en lossen moet op eigen terrein afgewikkeld worden en dient zodanig ingeplant en ingericht te worden dat de hinder voor de omgeving beperkt wordt.</p> <p>De toegankelijkheid, het parkeergebeuren en de mobiliteitsgeneratie van en naar de bedrijvigheid dient aan de hand van een vervoersplan verduidelijkt te worden.</p> <p><b>1.2.2. Inplanting en afmeting van gebouwen</b></p> <p>De nieuwe bebouwing kan aansluiten op bestaande wachtgevels. Hierbij dient zoveel als mogelijk aangesloten te worden op het gabarit van de bestaande bebouwing.</p> <p>De hoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 12m. De afstand tot de zonegrens bedraagt minstens de hoogte van de bebouwing en minimaal 5m.</p> <p>De dakvorm- en helling is vrij tenzij aangesloten wordt op bestaande bebouwing. In dit geval dient harmonieus aangesloten te worden op de bestaande bebouwing.</p> <p><b>1.2.3. Materiaal en vormgeving</b></p> <p>De gebouwen moeten worden opgetrokken in duurzame gevelmaterialen, die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn en harmonieus passen in het straatbeeld. Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande gevels, muren of delen van hoofdgebouwen moeten als gevels worden afgewerkt wat betreft de materiaalkeuze.</p> <p><b>1.2.4. Groenaanleg</b></p> <p>Niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient voorzien te worden van een groenaanleg bestaande uit streekeigen beplanting. Per 20 parkeerplaatsen wordt één hoogstammige boom voorzien op de parking.</p>

*Uit het zicht onttrekken van opslag in open lucht kan bijvoorbeeld door ommuren of aanplanten van een haag.*

*Onder eigen bedrijfsgerichte publiciteit wordt verstaan: publiciteit in functie van de bedrijvigheid die op de site zelf plaatsvindt.*

**1.2.5. Opslag**


Opslag in open lucht dient uit het zicht van het openbaar domein onttrokken te worden.

**1.2.6. Publiciteit**

Enkel eigen bedrijfsgerichte publiciteit is toegelaten.

**1.2.7. Verlichting**

Verlichting wordt zodanig ingeplant dat de hinder ten aanzien van de omgeving minimaal is: de richting, plaatsing en armatuur van de verlichting moet functioneel zijn en er mag geen verstrooiing van het licht zijn.

	<b>ARTIKEL [ 2 ]      ZONE VOOR WONEN</b>
Gebiedscategorie: wonen	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN</b>
	<p><b>2.1.                    BESTEMMING</b></p> <p>De zone is bestemd voor wonen en voor aan het wonen verweefbare activiteiten en voorzieningen op maat van en inpasbaar in de omgeving. Hieronder wordt verstaan: lokale handel, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen, horeca, ambacht en kleinbedrijf, sociaal-culturele inrichtingen, gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen.</p>
<p><i>Een deel van de zone is gelegen in het beschermd dorpsgezicht van Meerbeke. De vigerende wetgeving is van toepassing.</i></p>	<p><b>2.2.                    INRICHTING</b></p> <p>Gezien de hoge erfgoedwaarde, dient de zone voor wonen als één stedenbouwkundig geheel beschouwd te worden. Dit houdt in dat voldoende aandacht besteed dient te worden aan de onderlinge relaties en verhoudingen tussen de verschillende delen binnen de zone. Er mag geen afbreuk gedaan worden aan de erfgoedwaarde van de zone.</p> <p style="text-align: center;"><b>*</b></p> <p>Het woonhuis van stoommouterij en brouwerij ‘De Engel’ aangeduid met bovenstaand symbool is beschermd als monument. De vigerende wetgeving is van toepassing.</p> <p style="text-align: center;"><b>/</b></p> <p>De stoommouterij en brouwerij ‘De Engel’ vormt een beeldbepalend gebouw in de dorpskern van Meerbeke en is om deze reden opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed</p> <p>De stoommouterij en brouwerij ‘De Engel’ aangeduid met bovenstaand symbool is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed. De vigerende wetgeving is van toepassing.</p> <p>De wachtgevel van het hoekpand ‘Sint-Pietersstraat 1’ kan afgebouwd worden in de richting van de Halsesteenweg, rekening houdend met volgende voorwaarden en inrichtingsprincipes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de ligging in beschermd dorpsgezicht: de typologie, het volume, de materialisatie, de percelering en de verschijningsvorm mag het dorpsgezicht niet verstoren. Er kan hedendaagse architectuur worden gerealiseerd, maar er moet verduidelijkt worden hoe men plant de kleinschaligheid van het dorpsgezicht te respecteren;</li> </ul>

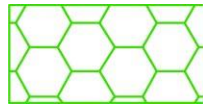
*Onder gabarit wordt de combinatie van bouwhoogte, -diepte en dakhelling verstaan.*

*Ter vrijwaring van het zicht op voormalige stoommouterij en brouwerij 'De Engel' worden geen nieuwe vrijstaande hoofdvolumes toegestaan op de percelen tussen 'De Engel' en de Halsesteenweg. Het bestaande hoekpand kan dus wel worden afgebouwd, zolang het zicht maar gevrijwaard wordt. Dit criterium zal getoetst worden bij vergunningsaanvraag.*

- de zichtbaarheid op het kruispunt van de Sint-Pietersstraat en de Halsesteenweg dient gevrijwaard te blijven;
- het zicht op de voormalige stoommouterij en brouwerij 'De Engel' dient gevrijwaard te blijven vanop de Halsesteenweg;
- het gabarit wordt afgestemd op dat van de bestaande aanpalende bebouwing;
- een kwaliteitsvolle relatie tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel wordt nagestreefd.

Op de percelen 280W en 279T kan slechts één ruimtelijk aaneengesloten hoofdvolume gerealiseerd worden voor zover rekening gehouden wordt met de bovenvermelde voorwaarden en inrichtingsprincipes. Losstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan op de percelen 280W en 279T. Er kunnen wel ondergrondse bouwlagen voorzien worden. Een bouwlaag wordt als ondergronds beschouwd wanneer de hoogte ervan niet meer dan 1m boven het voorliggende straatniveau uitsteekt.

De parkeerdruk gegenereerd door de activiteiten dient op eigen terrein opgevangen te worden.



De overdruk 'zone voor private buitenruimte' is bestemd voor de inrichting van een kwalitatieve buitenruimte voor de gecreëerde woonegelegenheden en aan het wonen verwante activiteiten.

Binnen de zone kunnen geen nieuwe hoofdgebouwen opgericht worden, enkel bijgebouwen in functie van de hoofdbestemming(en) in de rest van de zone. Bijgebouwen bestaan uit maximaal 1 bouwlaag. De dakvorm is vrij.

De zone wordt ingericht als groene (semi-)private buitenruimte. Verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd, tenzij dit omwille van technische of veiligheidsredenen niet mogelijk is.

Binnen deze zone kunnen eveneens de noodzakelijke parkeergelegenheden in functie van de gecreëerde woonegelegenheden en aan het wonen verwante activiteiten voorzien worden.