

Stedenbouwkundige voorschriften

## RUP203\_QuartierCanal\_Deelplan 2

*Definitieve vaststelling*

Stad Hasselt

Planidentificatienummer: RUP\_71022\_214\_00203\_00001



**OPDRACHTGEVER**

Stad Hasselt  
Groenplein 1  
3500 Hasselt

Tel.: 011 23 93 79  
Fax: 011 22 33 63

**BUUR**

 **ARCADIS**

**OPDRACHTNEMER**

Contactpersoon

Ruth Vandecan

Telefoon

+32 (0)471 20 53 59

E-mail

[ruth.vandecan@arcadis.com](mailto:ruth.vandecan@arcadis.com)

Website

[www.arcadis.com](http://www.arcadis.com)

<b>Revisie</b>				
Versie	Datum	Opmerking		
A	17/12/2012			
B	11/01/2013			
C	12/03/2013			
D	17/04/2013			
E	23/02/2015			
F	27/05/2015			
G	16/09/2015			
H	13/11/2015			
I	20/11/2015	Dossier voor voorlopige vaststelling		
J	24/05/2016	Dossier voor definitieve vaststelling		
<b>Opgesteld</b>				
Afdeling/discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV		Ruth Vandecan		
<b>Geverifieerd</b>				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
<b>Goedgekeurd door klant</b>				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum

# INHOUDSOPGAVE

<b>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN .....</b>	<b>6</b>
<b>1 Gehanteerde begrippen .....</b>	<b>7</b>
<b>2 Algemene bepalingen .....</b>	<b>11</b>
<b>3 Specifieke bepalingen.....</b>	<b>13</b>
<b>Art. 1 Enkel van toepassing in deelplan 1 .....</b>	<b>14</b>
<b>Art. 2 Enkel van toepassing in deelplan 1 .....</b>	<b>14</b>
<b>Art. 3 zone voor ambachtelijke bedrijven, kmo, watergebonden bedrijvigheid, groothandel en creatieve economie .....</b>	<b>15</b>
§1. Bestemming: hoofdactiviteit.....	15
§2. Bestemming: toegelaten nevenactiviteiten .....	17
§3. Inrichting.....	20
§4. Parkeren.....	22
§5. Werken, handelingen en wijzigingen .....	23
<b>Art. 4 zone voor ambachtelijke bedrijven, kmo, groothandel, grootwinkelbedrijven in speciality goods en creatieve economie.....</b>	<b>24</b>
§1. Bestemming: hoofdactiviteit.....	24
§2. Bestemming: toegelaten nevenactiviteiten .....	26
§3. Inrichting.....	29
§4. Parkeren.....	30
§5. Werken, handelingen en wijzigingen .....	33
<b>Art. 5 Laagdrempelige Seveso-inrichting (overdruk) .....</b>	<b>34</b>
<b>Art. 6 Waterwingebied.....</b>	<b>35</b>
<b>Art. 7 Bestaande transportleidingen water .....</b>	<b>37</b>
<b>Art. 8 Ontsluiting Sasstraat .....</b>	<b>38</b>
<b>Art. 9 Reservatiezone voor ongelijkgrondse kruising langzaam verkeer .....</b>	<b>39</b>
<b>Art. 10 Bestaande hoogspanningsleiding .....</b>	<b>40</b>

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN NR. 203 "QUARTIER CANAL"

Provincie Limburg

Stad Hasselt

Dit plan werd opgesteld door één of meerdere erkende Ruimtelijk Planners:

Ruth Vandecan

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Hasselt in zitting van **15 december 2015**.

De gemeentesecretaris

De voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen van Hasselt bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van **11 / 01 / 2016** tot en met **10 / 03 / 2016**

De gemeentesecretaris

De burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Hasselt in zitting van **28 juni 2016**.

De gemeentesecretaris

De voorzitter gemeenteraad

## 1 Gehanteerde begrippen

- **Ambachtelijke bedrijven**

zijn bedrijven waarin het handwerk primeert. Dit sluit echter het gebruik van machines niet uit. Voorbeelden: kleine graanmaaldrijen, pottenbakkersateliers en dergelijke meer.

- De **bruto vloeroppervlakte** is

de oppervlakte gemeten binnen de buitenomtrek van een gebouw inclusief trapgaten, liftschachten en leidingenschachten op elk vloerniveau. Balkons en dakterrassen worden niet meegerekend in de bruto vloeroppervlakte.

- De **bouwhoogte**

is gelijk aan de loodrechte afstand tussen het maaiveld enerzijds en de bovenkant van de kroonlijst anderzijds.

- Een **bedrijfsverzamelgebouw**

is een gebouw dat dient om verschillende bedrijven in te huisvesten. Meestal focust een bedrijfsverzamelgebouw zich op een specifiek soort ondernemers (bvb. ICT-bedrijven of bedrijven uit de mediasector).

Bedrijfsverzamelgebouwen beogen goede en betaalbare bedrijfshuisvesting te verzorgen. Verscheidene diensten worden gedeeld (zoals bijvoorbeeld een eetruimte), wat de kosten drukt. Bijkomend voordeel is dat bedrijven die bij elkaar in de buurt gehuisvest zitten, elkaar inspireren. Dit leidt tot meer innovatie. Ook kunnen bedrijven onderling profiteren van elkaars expertise, arbeid en netwerk.

- Een **conciërgewoning**

is een woning die ruimtelijk en functioneel verbonden is met het bedrijf en die noodzakelijk is voor de huisvesting van het bewakingspersoneel van het bedrijfsgebouw.

- **Convenience goods**

zijn goederen die de consument vaak en routinematig aankoopt en waarvoor men niet bereid is om veel moeite te doen. Het betreffen dagdagelijkse levensmiddelen, bvb. voeding.

– **Creatieve industrie en/of economie**

de creatieve industrieën in Vlaanderen worden gedefinieerd als *“het geheel van sectoren en activiteiten die beroep doen op de input van menselijke creativiteit voor de creatie van economische, maatschappelijke en symbolische meerwaarde, opgedeeld volgens verschillende stadia van de waardeketen (creatie, productie, disseminatie en consumptie), en die bijdragen aan de uitbreiding van het “creatief voordeel” in Vlaanderen.”*

Bron: Guiette A., Jacobs S., Schramme A., Vandenbempt K., “onderzoeksrapport Creatieve Industrieën in Vlaanderen; Mapping en bedrijfseconomische analyse”, 2011

Concreet heeft dit betrekking op volgende sectoren: Architectuur, Audiovisuele sector, Beeldende kunsten, Erfgoed, Design, Gaming, Gedrukte Media, Mode, Muziek, Nieuwe Media, Podiumkunsten, Reclame & Communicatie en onderwijs in deze sectoren.

– **Duurzame materialen**

zijn materialen met een lange levensduur, die met aandacht voor het leefmilieu geproduceerd worden, die vernieuwbaar zijn of met materialen uit vernieuwbare bronnen samengesteld zijn en/of die recupereerbaar of recycleerbaar zijn.

– **Frontarchitectuur**

is hoogwaardige architectuur met een uitgesproken volumetrie. Frontarchitectuur betreft gebouwen die een kwaliteitsvol beeld garanderen naar de aangeduide assen toe. De gevels worden als volwaardige gevels uitgewerkt met een evenwichtige verhouding tussen de open en gesloten delen. De gevels worden in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen uitgevoerd.

– **Grootwinkelbedrijf**

Het grootwinkelbedrijf is een detailhandel in consumentengoederen. Een dergelijk bedrijf exploiteert vaak een aantal uniforme vestigingen in verschillende plaatsen. Het kan de groothandelsfunctie in de distributieketen overslaan.

Kenmerken van een grootwinkelbedrijf:

- kan de groothandelsfunctie in de distributieketen overslaan, m.a.w. het exploiteert zelf ook het groothandelsbedrijf;
- verkoopt vaak artikelen onder eigen merknamen;
- heeft honderd of meer werknemers en meerdere winkelfilialen.



– **Hoogwaardige architectuur**

bij hoogwaardige architectuur wordt er naast functie ook ingezet op vorm en esthetiek van het gebouw. Zo gaat er bij het gebouwoontwerp extra aandacht uit naar verhoudingen, geleding en openingen in de wand. En dit alles rekening houdend met de context waarin de architectuur wordt gerealiseerd. Bovendien wordt gebruik gemaakt van duurzame en kwalitatieve materialen.

– **Hoogwaardige vormgeving**

Dit staat voor een verhoogde aandacht voor het esthetische. Het gaat dan om evenwichtige verhoudingen: het evenwicht tussen groenaanleg en verhardingen moet worden gezocht, terwijl men rekening houdt met het karakter van de site.

– Een **kmo** is een kleine of middelgrote onderneming.

Een kmo heeft minder dan 250 werknemers. Een kmo heeft een omzet die kleiner of gelijk aan 50 miljoen EUR is of een balanstotaal van minder dan 43 miljoen EUR.

Daarbij geldt iedereen die het hele jaar voltijds werkt als één werknemer. Deeltijdse werknemers of mensen die geen volledig jaar voor de onderneming hebben gewerkt, worden proportioneel in ‘voltijdse werknemers’ omgezet. Zij voldoen aan het zelfstandigheids criterium, hetgeen inhoudt dat niet meer dan 25% van de onderneming in handen mag zijn van een onderneming die niet aan de kmo-definitie voldoet.

Bron: <http://www.vlaanderen.be/nl/ondernemen/groen-en-duurzaam-ondernemen/ecologiepremie-plus-voor-ondernemingen/wat-een-kleine-een-middelgrote-en-een-grote-onderneming-wat-een-kmo>

– **Logistieke bedrijven**

Logistieke bedrijven produceren geen goederen. Er is geen sprake van verwerking van een grondstof tot een product. Deze bedrijven zijn echter bezig met het aanvoeren van producten, grondstoffen of onderdelen en het distribueren van eindproducten. Over het algemeen vertonen deze bedrijven een grote ruimte-inname, aangezien het vervoeren van punt A naar punt B ook voor een groot aandeel (tijdelijke) opslag van voorraad omvat. Dit gebeurt bijvoorbeeld in magazijnen of buiten. Tot slot is vooral het af- en aanvoerend transport kenmerkend voor dergelijke bedrijven.

– **Netto handelsoppervlakte**

is de oppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten. Deze oppervlakte omvat met name de kassazones, de zones die zich achter de kassa's bevinden en de inkomruimten indien deze ook worden aangewend om waren uit te stallen of te verkopen.

– **Netto vloeroppervlakte in functie van wonen**

De som van de netto vloeroppervlakten van alle ruimten die samen één wooneenheid vormen, gemeten op vloerniveau tussen de begrensde opgaande scheidingsconstructie van de afzonderlijke ruimten exclusief niet-bewoonbare kelderruimten, niet-ingerichte of niet-bewoonbare zolderruimten en balkons en terrassen.

– **Shopping goods**

Zijn producten waarvoor de aankoopmoeite hoger ligt dan bij convenience goods (dagdagelijkse behoeften), maar waarvan de aankoopfrequentie lager ligt dan bij convenience goods. Voorbeeld: kleding, schoenen, cd's, ...

– **Speciality goods**

De consument zal veel voorbereiding en onderzoek in de aankoop van een speciality good steken: men informeert zich, vergelijkt en reist vaak ver om tot de aankoop van speciality goods over te gaan. Consumenten hechten veel belang aan het imago en de kwaliteit van hun aankoop. Voorbeelden: motorfietsen, koelkasten, sanitair, keukens, bouwmaterialen, auto's, ...

– **Watergebonden bedrijven**

maken gebruik van het water als substantieel onderdeel van het productieproces of gebruiken de waterweg voor het vervoer van een substantiële hoeveelheid basisgrondstoffen en/of (half)afgewerkte producten.

## 2 Algemene bepalingen


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b><u>§1: Begrenzing van het plangebied</u></b></p> <p>Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend verordenend grafisch plan.</p>
		<p><b><u>§2: Verordenende kracht</u></b></p> <p>Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van het RUP.</p>
		<p><b><u>§3: Integraal waterbeheer</u></b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het integraal waterbeheer zijn toegelaten in alle zones ongeacht de bestemming. Zij mogen de bestemming van de desbetreffende zone niet in het gedrang brengen.</p> <p>Opvang van het regenwater dient op het eigen perceel te worden georganiseerd.</p>
		<p><b><u>§4: Bestaande vergunde of vergund geachte functies</u></b></p> <p>Bestaande vergunde of vergund geachte functies die niet in overeenstemming zijn met de bestemmingsvoorschriften van voorliggende stedenbouwkundige voorschriften kunnen behouden blijven.</p> <p>Bestemmingswijzigingen dienen altijd in overeenstemming te zijn met de bestemmingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b><u>§5: Voorzieningen van openbaar nut</u></b></p> <p>Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten. De inplanting van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut mag de bestemming van de desbetreffende zone niet hinderen en moet rekening houden met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende zone.</p> <p>De inplanting van beperkte gebouwen en infrastructuur van openbaar nut wordt steeds geïntegreerd in de omgevingsaanleg en/of in de bebouwing.</p>
		<p><b><u>§6: Openbare verharde en openbare groene ruimten</u></b></p> <p>De aanleg van openbare verharde en openbare groene ruimten is toegelaten.</p>

### 3 Specifieke bepalingen

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>De zones in het voorliggend RUP vallen allen onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid".</p> <p>Het voorliggend RUP scherpt deze bestemming aan: in de zones die hiertoe het meest geschikt zijn, wordt een evenwichtige mix tussen groothandel, grootwinkelbedrijven (in speciality goods en convenience goods), <b>creatieve economie</b> en <b>(watergebonden) industriële activiteiten</b> beoogd.</p> <p>Het is niet de bedoeling bestaande bedrijven en ondernemingen te verdringen, maar wel om bijkomende ontwikkelingen toe te laten.</p> <p>Een evenwichtige mix tussen enerzijds nieuwe en bestaande, innovatieve ondernemingsvormen en anderzijds traditionele economische activiteiten is vereist voor de leefbaarheid van de (creatieve) bedrijven.</p> <p>Omwille van het gelijkheidsbeginsel kan het RUP echter geen verhoudingen vastleggen tussen de verschillende economische activiteiten.</p> <p>Synergie kan dus niet worden opgelegd aan de hand van dit RUP, tenzij perceel per perceel de effectieve bestemming wordt aangetoond en vastgelegd. Dit is echter niet de doelstelling.</p>		

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<b>Art. 1 Enkel van toepassing in deelplan 1</b>
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<b>Art. 2 Enkel van toepassing in deelplan 1</b>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>Art. 3 zone voor ambachtelijke bedrijven, kmo, watergebonden bedrijvigheid, groothandel en creatieve economie</b></p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
<p>In het masterplan wordt het bouwblok langsheen de Zeilsstraat aangeduid als hét gebied voor verweving met stedelijke functies. Ook onderschrijven de huidige activiteiten dit.</p> <p>De zone langsheen de Sasstraat wordt in het masterplan Kanaalzone Hasselt aangeduid als gebied voor inbreiding.</p> <p>“<b>Business to business</b>” slaat op bedrijven die producten of diensten verkoopt aan andere bedrijven.</p> <p>De tegenhanger van “business to business” is business-to-consumer: hierbij verkopen bedrijven producten of diensten aan consumenten.</p>		<p><b>§1. Bestemming: hoofdactiviteit</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>ambachtelijke bedrijven</b></li> <li>- <b>kleine en middelgrote ondernemingen</b> (kmo’s)</li> <li>- <b>watergebonden bedrijvigheid</b></li> <li>- bedrijven die zich oriënteren op <b>creatieve economie</b></li> <li>- <b>groothandel</b>, i.e. handel die in hoofdzaak “business to business” (B2B) betreft.</li> </ul> <p>De oprichting van een <b>parkeergebouw</b> is toegelaten.</p> <p>Volgende activiteiten zijn <b>niet toegelaten</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- louter kantoren;</li> <li>- logistieke bedrijven.</li> </ul> <p>Met uitzondering van de overdrukzone (artikel 5) worden volgende activiteiten <b>niet toegelaten</b> in de bestemmingszone van artikel 3:</p>


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.</p>




Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>“Andere producten dan deze die kaderen in de dagelijkse voorzieningen” omvatten shopping goods, speciality goods en producten om ter plekke te consumeren.</p> <p>Voorbeelden van producten om <u>ter plekke te consumeren</u>: concert, art fair, tentoonstellingen, etc.</p>		<p><b>§2. Bestemming: toegelaten nevenactiviteiten</b></p> <p><b>A. De som van de oppervlakten van alle nevenactiviteiten mag niet meer betreffen dan 35% van de totale bruto vloeroppervlakte van het bedrijf waar de aanvraag betrekking op heeft.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Handel in functie van dagdagelijkse voorzieningen is toegelaten. Er moet wel sprake zijn van een <b>ruimtelijke binding</b> met het bedrijf of de onderneming. De netto handelsoppervlakte bedraagt maximaal 10% van de totale oppervlakte van het bedrijf met een maximum van 100m<sup>2</sup>.</li> <li>2. Aanvullend zijn andere nevenactiviteiten mogelijk voor zover een duidelijk aantoonbaar verband aanwezig is tussen deze nevenactiviteit en het bedrijf / de onderneming. Er moet sprake zijn van een <b>ruimtelijke en functionele verbinding</b>. De volgende nevenactiviteiten zijn onder deze voorwaarde toegelaten:             <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1. de verkoop van <b>andere producten</b> dan deze die kaderen in de dagelijkse voorzieningen. Deze moet rechtstreeks gelinkt zijn aan de vervaardiging van <b>producten</b> binnen de ondernemingen.                 <p>Dit omvat ook de producten die ter plekke worden geconsumeerd.</p> </li> </ol> </li> </ol>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voor wat betreft ambachtelijke bedrijven, kmo's, groothandel en bedrijven in de creatieve economie kunnen allen uitgerust worden met één volwaardige conciërgewoning.</p> <p>Enkel voor bedrijven in de creatieve economie kan deze optie aangevuld worden met maximaal 4 wooneenheden <u>per bedrijf</u>.</p> <p>Dit sluit aan op het concept "artists in residence", waar (buitenlandse) studenten, medewerkers uit eenzelfde creatieve sector voor een kortere periode tewerk worden gesteld in het creatieve bedrijf in de kanaalzone. Aansluitend op hun werkplek wordt voor hen een kleinschalige woongelegenheid voorzien.</p>		<p><b>2.2. Huisvesting.</b></p> <p>Het is mogelijk om</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>één volwaardige conciërgewoning</b> per perceel te realiseren met een maximum netto vloeroppervlakte van 200m<sup>2</sup>; indien een bedrijfsgebouw zich over meer dan 1 perceel uitstrekt dan geldt dit cijfer per bedrijfsgebouw.</li> <li>- <b>maximum 4 wooneenheden</b> per <b>creatief</b> bedrijf te realiseren met een maximale individuele netto vloeroppervlakte van 60m<sup>2</sup> per wooneenheid.</li> </ul> <p>Het vereiste duidelijk aantoonbaar verband tussen enerzijds de huisvesting en anderzijds de creatieve bedrijvigheid krijgt bij de huisvesting concreet vorm als volgt: een kwalitatieve ruimtelijke binding tussen werk- en woonruimte is vereist. De toegang tot de ene zone moet vanuit de andere steeds gegarandeerd zijn, en andersom.</p> <p>Het is verboden om twee of meerdere van deze wooneenheden te verenigen tot één wooneenheid.</p>
		<p><b>2.3. Horeca.</b> Deze nevenfunctie heeft een maximale verkoopsoppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per bedrijf / 250 m<sup>2</sup> per bedrijfsverzamelgebouw.</p>


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		2.4. Ruimte voor opleiding en vorming in functie van bedrijvigheid.
<p>Enkel die diensten zijn toegelaten die functioneel en ruimtelijk gerelateerd zijn aan de aanwezige ondernemingen, die op lokaal niveau gesitueerd zijn én die ondersteuning bieden aan de aanwezige bedrijvigheid.</p> <p>Diensten zijn geen kantoren.</p> <p>Wanneer een activiteit handvaardigheid vereist en resulteert in een product dat aangeboden wordt aan de consument, is er sprake van een dienst.</p> <p>Wanneer men intellectuele arbeid verricht, is er sprake van een kantoor. Deze laatste kan niet worden geplaatst onder de noemer van “diensten gerelateerd aan en in functie van de aanwezige ondernemingen en op lokaal niveau”</p>		2.5. Ruimte voor diensten gerelateerd aan en in functie van de aanwezige ondernemingen en op lokaal niveau.
<p>Enkel functies die het bedrijventerrein en haar activiteiten (kmo, ambachtelijke bedrijven, creatieve economie, ...) ondersteunen zijn toegelaten.</p> <p>Indien deze functies zeer kleinschalig zijn én 100% ten dienste van de aanwezige bedrijven functioneren, kunnen deze als vrijstaand volume worden ingeplant in het plangebied.</p> <p>Voorbeelden: broodjesbar, koffiebar, zeer kleinschalige supermarkt, strijkatelier, droogkuis, krantenwinkel, ...</p> <p>Met klantenzone worden die delen van de onderneming bedoeld waarbinnen de klant vrij kan bewegen en/of die gebruikt worden voor het rechtstreeks contact tussen de klant en de ondernemer (balie, kassazone, ...)</p>		<p><b>B. Nevenactiviteiten zonder ruimtelijke verbinding met het bedrijf / de onderneming zijn toegelaten, mits deze voldoen aan volgende voorwaarden:</b></p> <p>De nevenactiviteiten moeten een functionele verbinding met de bedrijvenzone hebben: de nevenactiviteit dient ondersteunend te werken.</p> <p>De totale oppervlakte aan klantenzone van deze activiteiten is beperkt tot <b>150m<sup>2</sup></b>, binnen de “zone voor ambachtelijke bedrijven, kmo, watergebonden bedrijvigheid, groothandel en creatieve economie”.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het masterplan Hasselt Kanaalzone duidt de zone langsheen de Zeilstraat aan als de zone waar ruimte voor een laboratorium van creatieve economie moet worden gecreëerd. Dit vereist een hoogwaardige architectuur met duurzame materialen.</p> <p>Interactie tussen de (bedrijfs)activiteit en de straat is essentieel langsheen de Elfdeliniestraat. De gebouwen mogen geen blinde dozen zijn die zich afschermen van het openbaar domein. Zo kan bijvoorbeeld de ontvangstbalie zijn uitgewerkt in glas: opdat de toegang interageert met de straat.</p> <p><b>Met betrekking tot de afstand van de ingeplante volumes ten opzichte van de kanaaloever dient men steeds terug te koppelen met nv De Scheepvaart.</b></p> <p>In functie van het upgraden van de kaden van het kanaal leggen de voorliggende stedenbouwkundige voorschriften op dat alle gebouwen die langsheen het kanaal zijn ingeplant hier ook een visuele relatie mee moeten aangaan. Ze dienen functioneel en/of vormelijk georiënteerd te zijn op het kanaal: hun toegangen en/of fronten moeten aan de kanaalzijde gelegen zijn.</p>		<p><b>§3. Inrichting</b></p> <p>Verdichting gebeurt bij voorkeur door stapelen.</p> <p>Constructies worden uitgevoerd onder de vorm van <b>hoogwaardige architectuur met duurzame materialen.</b></p> <p><b><u>Bebouwing langsheen Elfdeliniestraat</u></b></p> <p>De gebouwen gelegen op de percelen die grenzen aan Elfdeliniestraat dienen uitgewerkt te worden met <b>frontarchitectuur</b> en een hoogwaardige vormgeving. Op het verordenend plan zijn de randen waar frontarchitectuur moet worden toegepast grafisch weergegeven met een streepjeslijn.</p> <p>De minimale bouwhoogte van frontarchitectuur bedraagt 10m.</p> <p>De gevels die uitgeven op de Elfdeliniestraat dienen voor <b>minstens 40%</b> te worden uitgevoerd in <b>glas</b> of een ander transparant materiaal.</p> <p><b><u>Kanaalzijde</u></b></p> <p>Indien een constructie en/of gebouw is gelegen op een perceel langsheen het kanaal, dan dient men de <b>oriëntatie eveneens op het kanaal</b> te richten. De visuele relatie met het kanaal moet gegarandeerd worden: visuele barrières tussen constructies en/of gebouwen en het kanaal zijn verboden.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Constructies uitgewerkt als bakken vormen een zwaartepunt in de omgeving. Dit kan op basis van de volumetrie en/of materialisatie van het bouwwerk. De bouwhoogte van de volumes kan toenemen naar de hoeken toe, waardoor de hoeken als zwaartepunt of bakken functioneren.</p> <p>De gebouwen én de buitenaanleg dienen hoogwaardig te zijn. Daarom moeten parkeerplaatsen die grenzen aan de Elfdeliniestraat steeds uitgewerkt worden met <b>groenelementen</b>.</p> <p>Het gaat dan niet over kleinschalige en weinig betekenisvolle aanplantingen zoals grasdallen, maar eerder over “inkledend” groen, zoals haagjes, bomen, e.d. De bedoeling is om de parkeerplaatsen visueel weg te werken.</p>		<p><b><u>Strategisch knooppunt</u></b></p> <p>De kruising tussen de Elfdeliniestraat en de Scheepvaartkaai / het kanaal is een belangrijke zichtlocatie. De constructies dienen hier uitgewerkt te worden als bakken.</p> <p>De minimale bouwhoogte van een bakken bedraagt 15m.</p> <p>Het ‘bakken’ is grafisch weergegeven op het verordenend plan met een stersymbool.</p> <p><b><u>Buitenruimte</u></b></p> <p>De aanleg van de buitenruimtes dient hoogstaand en representatief te zijn: een <b>hoogwaardige vormgeving</b> moet worden gehanteerd.</p> <p><b>Parkeerplaatsen</b> die grenzen aan de Singel of aan de Elfdeliniestraat dienen te worden uitgewerkt met groenelementen.</p> <p><b>Verhardingen</b> worden uitgevoerd in waterdoorlatende, duurzame materialen.</p> <p><b><u>Buitenopslag</u></b> – uitgezonderd deze van watergebonden bedrijven - dient aan het zicht van op het openbaar domein te worden onttrokken.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een bedrijfsvervoersplan omvat minstens:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aantal voorziene parkeerplaatsen</li> <li>- de wijze van organisatie (ontsluiting, ...)</li> <li>- de locatie van de parkeerplaatsen (in pandig, ondergronds, op de verdieping, ...)</li> </ul> <p>Stad Hasselt hanteert parkeernormen (zie toelichtingsnota). Deze zijn echter niet bekrachtigd door het gemeentebestuur.</p> <p>De parkeernormen in voorliggende stedenbouwkundige voorschriften zijn daarom gebaseerd op de parkeerkencijfers van CROW.</p> <p>Voor wat betreft ambachtelijke bedrijven en kmo's werd rekening gehouden met volgende parameters: bedrijf arbeidsintensief, bezoekersextensief, matig stedelijk, schil centrum.</p> <p>Het betreffen cijfers, exclusief vrachtwagenparkeren.</p> <p>De groothandel wordt beschouwd als functie in een industrieterrein in de stadsrand. (CROW)</p> <p>Voor wat betreft de creatieve economie worden volgende parameters van CROW gehanteerd: commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie), matig stedelijk, schil centrum.</p> <p>Indien het bedrijf in kwestie een geschikt parkeeralternatief heeft, dient dit gemotiveerd te worden in het bedrijfsvervoersplan. Enkel bij een adequaat parkeeralternatief en een gedegen motivering, kan van de parkeernorm op het eigen terrein worden afgeweken.</p> <p>Pendeldiensten, stadsfietsen, enz. kunnen immers een veel duurzamere oplossing bieden dan het lokaal oplossen van de parkeerproblematiek.</p>		<p><b>§4. Parkeren</b></p> <p><b><u>Parkeervoorzieningen</u></b></p> <p>Men dient een bedrijfsvervoersplan voor te leggen bij aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkeervoorzieningen dienen op het eigen terrein ingericht te worden.</li> <li>- Bij nieuwbouw en herbouw dient het parkeren te worden georganiseerd binnen het gebouw, hetzij ondergronds, hetzij op hogere niveaus.</li> <li>- Per <b>100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte ambachtelijke bedrijven en kmo</b> worden <b>minstens 1,7 parkeerplaatsen</b> ingericht.</li> <li>- Per <b>75m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte groothandel</b> worden <b>minstens 4 parkeerplaatsen</b> ingericht.</li> <li>- Per <b>100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte creatieve economie</b> worden <b>minstens 2,1 parkeerplaatsen</b> ingericht.</li> </ul> <p>Het bedrijfsvervoersplan dient aan te tonen dat aan bovenstaande eisen is voldaan. Is het niet mogelijk om aan deze eisen te voldoen, dan moet een alternatief worden voorgesteld in het desbetreffende bedrijfsvervoersplan.</p> <p>Hierover dient een akkoord bekomen te worden met de vergunningverlenende overheid, vóór de indiening van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een parkeergebouw is een voorziening waar automobilisten overdekt parkeergelegenheid geboden wordt.</p>		<p><b><u>Parkeergebouw</u></b></p> <p>Een parkeergebouw kan losgekoppeld van een bedrijf, instelling of inrichting worden opgericht en geëxploiteerd.</p>
		<p><b><u>Fietsparkeren</u></b></p> <p>Fietsstallingen worden op het eigen terrein voorzien.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per <b>100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte ambachtelijke bedrijven en kmo</b> worden <b>minstens 2,9 fietsparkeerplaatsen</b> ingericht.</li> <li>- Per <b>100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte groothandel</b> worden <b>minstens 0,25 fietsparkeerplaatsen</b> ingericht.</li> <li>- Per <b>100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte creatieve economie</b> worden <b>minstens 5 fietsparkeerplaatsen</b> ingericht.</li> </ul> <p>Bijkomend dienen per wooneenheid minstens 2 fietsparkeerplaatsen te worden voorzien.</p> <p>Fietsstallingen dienen overdekt te zijn, bij voorkeur inpandig het gebouw.</p>
		<p><b>§5. Werken, handelingen en wijzigingen</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van de “zone voor ambachtelijke bedrijven, kmo, groothandel en creatieve economie” zijn toegelaten.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>Art. 4 zone voor ambachtelijke bedrijven, kmo, groothandel, grootwinkelbedrijven in speciality goods en creatieve economie</b></p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
<p>“<b>Business to business</b>” slaat op bedrijven die producten of diensten verkoopt aan andere bedrijven.</p> <p>De tegenhanger van “business to business” is business-to-consumer: hierbij verkopen bedrijven producten of diensten aan consumenten.</p>		<p><b>§1. Bestemming: hoofdactiviteit</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>ambachtelijke bedrijven.</b></li> <li>- <b>Kleine en middelgrote ondernemingen</b> (kmo's).</li> <li>- <b>Groothandel</b>, i.e. handel die in hoofdzaak “business to business” (B2B) betreft.</li> <li>- <b>Grootwinkelbedrijven</b> met verkoop van speciality goods.</li> <li>- Bedrijven die zich oriënteren op <b>creatieve economie</b>.</li> </ul> <p>De oprichting van een <b>parkeergebouw</b> is toegelaten.</p> <p>Op percelen die niet hoofdzakelijk gelegen zijn langsheen de Singel is de realisatie van grootwinkelbedrijven in speciality goods niet toegelaten.</p>





Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Volgende activiteiten zijn <b>niet toegelaten</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn;</li> <li>- louter kantoren;</li> <li>- logistieke bedrijven.</li> </ul>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>§2. Bestemming: toegelaten nevenactiviteiten</b></p> <p><b>A. De som van de oppervlakten van alle nevenactiviteiten mag niet meer betreffen dan 35% van de totale oppervlakte van het bedrijf waar de aanvraag betrekking op heeft.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Handel in functie van dagdagelijkse voorzieningen is toegelaten. Er moet wel sprake zijn van een <b>ruimtelijke binding</b> met het bedrijf of de onderneming. De netto handelsoppervlakte bedraagt maximaal 10% van de totale oppervlakte van het bedrijf met een maximum van 100m<sup>2</sup>.</li> <li>Aanvullend zijn andere nevenactiviteiten mogelijk voor zover een duidelijk aantoonbaar verband aanwezig is tussen deze nevenactiviteit en het bedrijf / de onderneming. Er moet sprake zijn van een <b>ruimtelijke en functionele verbinding</b>. De volgende nevenactiviteiten zijn onder deze voorwaarde toegelaten:</li> </ol>
<p>“<b>Andere producten dan deze die kaderen in de dagelijkse voorzieningen</b>” omvatten shopping goods, speciality goods en producten om ter plekke te consumeren.</p> <p>Voorbeelden van producten om <u>ter plekke te consumeren</u>: concert, art fair, tentoonstellingen, etc.</p>		<p>2.1. De verkoop van <b>andere producten</b> dan deze die kaderen in de dagelijkse voorzieningen.</p> <p>Deze is rechtstreeks gelinkt aan de vervaardiging van <b>producten</b> binnen de ondernemingen.</p> <p>Dit omvat ook de producten die ter plekke worden geconsumeerd.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voor wat betreft ambachtelijke bedrijven, kmo's, groothandel, grootwinkelbedrijven en bedrijven in de creatieve economie kunnen allen uitgerust worden met één volwaardige conciërgewoning.</p> <p>Enkel voor bedrijven in de creatieve economie kan deze optie aangevuld worden door maximaal 4 wooneenheden <u>per bedrijf</u>.</p> <p>Dit sluit aan op het concept "artists in residence", waar (buitenlandse) studenten, medewerkers uit eenzelfde creatieve sector voor een kortere periode tewerk worden gesteld in het creatieve bedrijf in de kanaalzone. Aansluitend op hun werkplek wordt voor hen een kleinschalige woongelegenheden voorzien.</p>		<p><b>2.2. Huisvesting</b></p> <p>Het is mogelijk om</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>één volwaardige conciërgewoning</b> per perceel te realiseren met een maximum netto vloeroppervlakte van 200m<sup>2</sup>; indien een bedrijfsgebouw zich over meer dan 1 perceel uitstrekt dan geldt dit cijfer per bedrijfsgebouw.</li> <li>- <b>maximum 4 wooneenheden</b> per creatief bedrijf te realiseren een maximale individuele netto vloeroppervlakte van 60m<sup>2</sup> per wooneenheid.</li> </ul> <p>Het vereiste duidelijk aantoonbaar verband tussen enerzijds de huisvesting en anderzijds de creatieve bedrijvigheid krijgt bij de huisvesting concreet vorm als volgt: een kwalitatieve ruimtelijke binding tussen werk- en woonruimte is vereist. De toegang tot de ene zone moet vanuit de andere steeds gegarandeerd zijn, en andersom.</p> <p>Het is verboden om twee of meerdere van deze wooneenheden te verenigen tot één wooneenheid.</p>
		<p><b>2.3. Horeca.</b> Deze nevenfunctie heeft een maximale verkoopsoppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per bedrijf / 250 m<sup>2</sup> per bedrijfsverzamelgebouw.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>2.4. Ruimte voor opleiding en vorming in functie van bedrijvigheid.</b></p>
<p>Enkel die diensten zijn toegelaten die functioneel en ruimtelijk gerelateerd zijn aan de aanwezige ondernemingen, die op lokaal niveau gesitueerd zijn én die ondersteuning bieden aan de aanwezige bedrijvigheid zijn toegelaten.</p> <p><b>Diensten zijn geen kantoren.</b> Wanneer een activiteit handvaardigheid vereist en resulteert in een product dat aangeboden wordt aan de consument, is er sprake van een <b>dienst</b>.</p> <p>Wanneer men intellectuele arbeid verricht, is er sprake van een <b>kantoor</b>. Deze laatste kan niet worden geplaatst onder de noemer van “diensten gerelateerd aan en in functie van de aanwezige ondernemingen en op lokaal niveau”.</p>		<p><b>2.5. Ruimte voor diensten gerelateerd aan en in functie van de aanwezige ondernemingen en op lokaal niveau.</b></p>
<p>Enkel functies die het bedrijventerrein en haar activiteiten (kmo, ambachtelijke bedrijven, creatieve economie, ...) ondersteunen zijn toegelaten.</p> <p>Indien deze functies zeer kleinschalig zijn én 100% ten dienste van de aanwezige bedrijven functioneert, kunnen deze worden als vrijstaand volume worden ingeplant in het plangebied.</p> <p>De totale oppervlakte van dergelijke functies binnen de zone voor ambachtelijke bedrijven, kmo en creatieve economie is beperkt. Voorbeeld: broodjeszaak.</p> <p>Met klantzone worden die delen van de onderneming bedoeld waarbinnen de klant vrij kan bewegen en/of die gebruikt worden voor het rechtstreeks contact tussen de klant en de ondernemer (balie, kassazone, ...)</p>		<p><b>B. Nevenactiviteiten zonder ruimtelijke verbinding met het bedrijf / de onderneming zijn toegelaten, mits deze voldoen aan volgende voorwaarden:</b></p> <p>De nevenactiviteiten moeten een functionele verbinding met de bedrijvenzone hebben: de nevenactiviteit dient ondersteunend te werken.</p> <p>De totale oppervlakte aan klantzone van deze activiteiten is beperkt tot <b>150m<sup>2</sup></b>, binnen de “zone voor ambachtelijke bedrijven, kmo, groothandel, grootwinkelbedrijven in speciality goods en creatieve economie”.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>De zone langsheen de Sasstraat wordt in het masterplan Kanaalzone Hasselt aangeduid als gebied voor inbreiding.</p> <p>Hetzelfde geldt voor de zone langsheen de Zeilsstraat: ook hier wordt inbreiding voorgeschreven. Bovendien duidt het masterplan de zone Zeilstraat aan als zone waar ruimte voor een laboratorium van creatieve economie moet worden gecreëerd. Dit vereist een hoogwaardige architectuur met duurzame materialen.</p> <p>Gezien alle gebouwen binnen artikel 4 gelegen zijn langsheen de Singel, dienen elk van deze activiteiten gebruik te maken van een frontarchitectuur met duurzame materialen. Het betreffen immers stuk voor stuk zichtlocaties.</p> <p>Interactie tussen de (bedrijfs)activiteit en de straat is essentieel langsheen de Singel. De gebouwen mogen geen blinde dozen zijn die zich afschermen van het openbaar domein. Zo kan bijvoorbeeld de ontvangstbalie zijn uitgewerkt in glas: opdat de toegang interageert met de straat.</p>		<p><b>§3. Inrichting</b></p> <p>Verdichting gebeurt bij voorkeur door stapelen.</p> <p>Constructies worden uitgevoerd onder de vorm van <b>hoogwaardige architectuur met duurzame materialen</b>.</p> <p><b><u>Bebouwing langsheen Singel</u></b></p> <p>De gebouwen gelegen op de percelen die grenzen aan de Singel dienen uitgewerkt te worden in <b>frontarchitectuur</b>.</p> <p>Op het verordenend plan zijn de randen waar frontarchitectuur moet worden toegepast grafisch weergegeven met een streepjeslijn.</p> <p>De minimale bouwhoogte van frontarchitectuur bedraagt 10m.</p> <p>De gebouwen gelegen op de percelen die grenzen aan de Singel moeten georiënteerd zijn op de Singel.</p> <p>De gevels die uitgeven op de Singel dienen voor <b>minstens 40%</b> te worden uitgevoerd in <b>glas</b> of een ander transparant materiaal.</p> <p>Bebouwing langsheen de Singel dient ingeplant te worden op een minimale afstand van 33m tot de as van de Singel.</p>


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Constructies uitgewerkt als baken vormen een zwaartepunt in de omgeving. Dit kan op basis van de volumetrie en/of materialisatie van het bouwwerk. De bouwhoogte van de volumes kan toenemen naar de hoeken toe, waardoor de hoeken als zwaartepunt of baken functioneren.</p> <p>De gebouwen én de buitenaanleg dienen hoogwaardig te zijn. Daarom moeten parkeerplaatsen die grenzen aan de Singel steeds uitgewerkt worden met <b>groenelementen</b>.</p> <p>Het gaat dan niet over kleinschalige en weinig betekenisvolle aanplantingen zoals grasdallen, maar eerder over “inkledend” groen, zoals haagjes, bomen, e.d. De bedoeling is om de parkeerplaatsen visueel weg te werken.</p>		<p><b><u>Strategisch knooppunt</u></b></p> <p>De kruising tussen de Elfdelinestraat en de Singel is een belangrijke zichtlocatie. De constructies dienen hier uitgewerkt te worden als baken. De minimale bouwhoogte van een baken bedraagt 18m. Het ‘baken’ is grafisch weergegeven op het verordenend plan met een stersymbool.</p> <p><b><u>Buitenruimte</u></b></p> <p>De aanleg van de buitenruimtes dient een <b>hoogwaardige vormgeving</b> te hebben.</p> <p><b>Parkeerplaatsen</b> die grenzen aan de Singel dienen te worden uitgewerkt met groenelementen.</p> <p><b>Verhardingen</b> worden uitgevoerd in waterdoorlatende, duurzame materialen.</p> <p><b><u>Buitenopslag</u></b> dient aan het zicht van op het openbaar domein te worden onttrokken.</p>
<p>Een bedrijfsvervoersplan omvat minstens:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aantal voorziene parkeerplaatsen</li> <li>- de locatie van de parkeerplaatsen (inpandig, ondergronds, op de</li> </ul>		<p><b>§4. Parkeren</b></p> <p><b><u>Parkeervoorzieningen</u></b></p> <p>Men dient een bedrijfsvervoersplan voor te leggen bij aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. Dit dient volgende items aan te tonen:</p>


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>verdieping, ...)</p> <p>- de wijze van organisatie (ontsluiting, ...)</p> <p>Stad Hasselt hanteert parkeernormen (zie toelichtingsnota). Deze zijn echter niet bekrachtigd door het gemeentebestuur.</p> <p>De parkeernormen in voorliggende stedenbouwkundige voorschriften zijn daarom gebaseerd op de parkeerkencijfers van CROW.</p> <p>Voor wat betreft ambachtelijke bedrijven en kmo's werd rekening gehouden met volgende parameters: bedrijf arbeidsintensief, bezoekersextensief, matig stedelijk, schil centrum.</p> <p>Het betreffen cijfers, exclusief vrachtwagenparkeren.</p> <p>De groothandel wordt beschouwd als functie in een industrieterrein in de stadsrand. (CROW)</p> <p>Voor wat betreft de grootwinkelbedrijven worden de cijfers van de CROW gehanteerd voor een fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau) in de schil van het centrum (matig stedelijk).</p> <p>Voor creatieve economie worden volgende parameters van CROW gehanteerd: commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie), matig stedelijk, schil centrum.</p> <p>Indien het bedrijf in kwestie een geschikt parkeeralternatief heeft, dient dit gemotiveerd te worden in het bedrijfsvervoersplan. Enkel bij een adequaat parkeeralternatief en een gedegen motivering, kan van de parkeernorm op het eigen terrein worden afgeweken.</p> <p>Pendeldiensten, stadsfietsen, enz. kunnen immers een veel duurzamere oplossing bieden dan het lokaal oplossen van de parkeerproblematiek.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkeervoorzieningen dienen op het eigen terrein ingericht te worden.</li> <li>- Bij nieuwbouw en herbouw dient het parkeren te worden georganiseerd binnen het gebouw, hetzij ondergronds, hetzij op hogere niveaus.</li> <li>- Per <b>100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte ambachtelijke bedrijven en kmo</b> worden <b>minstens 1,7 parkeerplaatsen</b> ingericht.</li> <li>- Per <b>75m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte groothandel</b> worden <b>minstens 4 parkeerplaatsen</b> ingericht.</li> <li>- Per <b>100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte grootwinkelbedrijven</b> worden <b>minstens 3 parkeerplaatsen</b> ingericht.</li> <li>- Per <b>100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte creatieve economie</b> worden <b>minstens 2,1 parkeerplaatsen</b> ingericht.</li> </ul> <p>Het bedrijfsvervoersplan dient aan te tonen dat aan bovenstaande eisen is voldaan. Is het niet mogelijk om aan deze eisen te voldoen, dan moet een alternatief worden voorgesteld in het desbetreffende bedrijfsvervoersplan.</p> <p>Hierover dient een akkoord bekomen te worden met de vergunningverlenende overheid, vóór de indiening van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een parkeergebouw is een voorziening waar automobilisten overdekt parkeergelegenheid geboden wordt.</p>		<p><b><u>Parkeergebouw</u></b></p> <p>Een parkeergebouw kan losgekoppeld van een bedrijf, instelling of inrichting worden opgericht en geëxploiteerd.</p> <p><b><u>Fietsparkeren</u></b></p> <p>Fietsstallingen worden op het eigen terrein voorzien.</p> <p><b>Per 100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte</b> worden <b>minstens 5 fietsparkeerplaatsen</b> voorzien.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per 100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte <b>ambachtelijke bedrijven en kmo</b> worden <b>minstens 2,9 fietsparkeerplaatsen</b> ingericht.</li> <li>- Per 100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte <b>groothandel</b> worden <b>minstens 0,25 fietsparkeerplaatsen</b> ingericht.</li> <li>- Per 100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte <b>grootwinkelbedrijf</b> worden <b>minstens 2,9 fietsparkeerplaatsen</b> ingericht.</li> <li>- Per 100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte <b>creatieve economie</b> worden <b>minstens 5 fietsparkeerplaatsen</b> ingericht.</li> </ul> <p>Bijkomend dienen per wooneenheid minstens 2 fietsparkeerplaatsen te worden voorzien.</p> <p>Fietsstallingen dienen overdekt te zijn, bij voorkeur inpandig het gebouw.</p>




Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>§5. Werken, handelingen en wijzigingen</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van de zone voor <i>ambachtelijke bedrijven, kmo, groothandel, grootwinkelbedrijven in speciality goods en creatieve economie</i> zijn toegelaten.</p>


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p style="text-align: center;"><b>Art. 5 Laagdrempelige Seveso-inrichting (overdruk)</b></p> <p><i>Aanduiding in overdruk.</i></p>
<p>Bouts nv is een brandstofleverancier. Het bedrijf is bestempeld als Seveso-inrichting, zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.</p> <p>Bouts nv is een laagdrempelige Seveso-inrichting.</p> <p>De overdrukzone van artikel 5 betreft enkel dit bedrijf.</p> <p>Dienst Veiligheidsrapportage (LNE) stelt dat de huidige situatie van dit bedrijf op korte termijn kan behouden worden. Het extern risico ten opzichte van de mensveiligheid mag echter niet wijzigen bij een eventuele wijziging of uitbreiding: het laagdrempelig bedrijf mag dus niet hoogdrempelig worden.</p> <p>Op lange termijn dient de situatie te verbeteren, aldus dienst Veiligheidsrapportage. Dit betekent dat wanneer het bedrijf stopgezet wordt, er geen andere Seveso-bedrijvigheid wordt toegelaten. Noch laagdrempelig, noch hoogdrempelig.</p>		<p>Binnen de overdrukzone “Laagdrempelige Seveso-inrichting” is een inrichting ingeplant, zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.</p> <p>Het betreft een laagdrempelig bedrijf.</p> <p>Het extern risico voor wat betreft de mensveiligheid mag niet toenemen bij een uitbreiding of wijziging: het bedrijf binnen de overdruk dient een <b>laagdrempelig bedrijf</b> te blijven.</p> <p>Wanneer het bedrijf haar activiteiten stopzet, is de realisatie van andere Seveso-bedrijvigheid <b>niet</b> toegelaten.</p>


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>Art. 6 Waterwingebied</b></p> <p><i>Aanduiding in overdruk.</i></p>
<p>De specifieke regeling voor de grondwaterbescherming is gerealiseerd via het B. VI. R. van 27/03/1985 houdende reglementering van de handelingen binnen waterwingebieden en beschermingszones, zoals gewijzigd via VLAREM I (B. VI. R. 06/02/1991) en VLAREM II (B. VI. R. 01/06/1995).</p>		<p><b>Bestemming:</b> waterwingebied.</p> <p>In <b>beschermingszone I voor waterwinning</b> zijn volgende handelingen verboden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- infiltratievoorzieningen;</li> <li>- boringen, ontgroningen en graafwerken van meer dan 2,50m onder het maaiveld (uitgezonderd peilputten).</li> </ul> <p>In <b>beschermingszone II voor waterwinning</b> zijn volgende handelingen verboden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bemalingen;</li> <li>- de infiltratie van regenwater van parkings en potentieel verontreinigde oppervlaktes;</li> <li>- boringen, ontgroningen en graafwerken van meer dan 2,50m onder het maaiveld (uitgezonderd peilputten) verboden.</li> </ul> <p>In <b>beschermingszone II voor waterwinning</b> is volgende handeling toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de infiltratie van regenwater van daken.</li> </ul>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>Algemeen</b></p> <p>Tijdens de werken in de zone “Waterwingebied” dienen de strengste voorzorgen genomen te worden om verontreinigingen te vermijden. Volgende voorzorgsmaatregelen moeten gehanteerd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- koolwaterstoffen waarvan het gezamenlijk volume groter is dan 50 liter worden opgesteld in een opvangbak waarvan de inhoud minstens gelijk is aan de inhoud van de gestockeerde recipiënten;</li> <li>- het overgieten en/of vullen van recipiënten dient met de nodige omzichtigheid te gebeuren teneinde het morsen te voorkomen;</li> <li>- machines met enig verlies van olie of mazout dienen van de werf verwijderd te worden en boven een opvanglade geplaatst.</li> <li>- ledere bezoedeling dient onmiddellijk gemeld aan de verantwoordelijke van de dienst “Kwaliteitsbeheer” van De Watergroep.</li> </ul>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>Art. 7 Bestaande transportleidingen water</b></p> <p><i>aanduiding in overdruk</i></p>
<p>In het plangebied zijn twee leidingen van De Watergroep aanwezig. Het betreft twee transportleidingen met diameter 500mm gelegen in een eigen bedding; de vroegere collectorleidingen langs het Albertkanaal.</p> <p>Men dient rekening te houden met de aanwezigheid van deze belangrijke leidingen.</p>		<p><b>Bestemming:</b> lijninfrastructuur voor watertransport.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>Art. 8 Ontsluiting Sasstraat</b></p> <p><i>Indicatieve aanduiding</i></p>
		<p><b>Bestemming:</b> de verbinding die indicatief wordt aangeduid op het grafisch plan is bestemd voor weginfrastructuur.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.</p> <p>De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer takt op twee plekken aan op het openbaar wegennet, meer bepaald op de Vissersstraat en de Sasstraat.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>Art. 9 Reservatiezone voor ongelijkgrondse kruising langzaam verkeer</b></p> <p><i>aanduiding in overdruk.</i></p>
<p>AWV plant een ongelijkvloerse kruising voor langzaam verkeer onder de Singel. Deze zal gerealiseerd worden ter hoogte van de 11<sup>e</sup> Liniestraat en zo aansluiten op de 11<sup>e</sup> Linie Campus.</p>		<p><b>Bestemming</b></p> <p>De overdruk “reservatiezone voor ongelijkgrondse kruising langzaam verkeer” is bestemd voor de aanleg van een doorgang voor langzaam verkeer onder de Singel.</p> <p>Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg van een ongelijkgrondse kruising zijn toegelaten.</p> <p>Op het ogenblik dat een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de realisatie van de ongelijkgrondse kruising waarbij slechts een deel van de reservatiezone wordt ingenomen, vervalt de reservatiezone voor het overige.</p> <p>Indien AWV beslist de ondergrondse kruising niet te realiseren, vervalt de reservatiezone.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>Art. 10 Bestaande hoogspanningsleiding</b></p> <p><i>aanduiding in overdruk.</i></p>
<p>Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Electriche installaties). Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid.</p>		<p><b>Bestemming</b></p> <p>De aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten.</p> <p>De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.</p> <p>Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.</p>



**BUUR | bureau voor urbanisme cvba**

[www.buur.be](http://www.buur.be)

**Leuven**

Sluisstraat 79 / 03.02 (De Hoorn)

B-3000 Leuven

T +32 1 689 85 50

F +32 1 689 85 49

**Kantoren ARCADIS Belgium nv**

[www.arcadisbelgium.be](http://www.arcadisbelgium.be)

**Antwerpen-Berchem**

Posthofbrug 12 (City Link)

B-2600 Antwerpen-Berchem

T +32 3 360 83 00

F +32 3 360 83 01

**Gent**

Kortrijksesteenweg 302

B-9000 Gent

**Hasselt**

Eurostraat 1 bus 1

B-3500 Hasselt

**Brussel**

Koningsstraat 80

B-1000 Bruxelles

**Luik**

Rue des Guillemins 26

B-4000 Luik

**Charleroi**

119, Avenue de Philippeville

B-6001 Charleroi