

4 KEUZEBESTEMMING HETZIJ AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN, HETZIJ WONEN

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Ambachtelijke bedrijven en wonen

Het betreft de site van een bedrijf die in aanmerking komt voor reconversie naar wonen, zijn huidige bedrijfsactiviteit kan behouden voor zover de hinderaspecten niet toenemen of kan omschakelen naar een bedrijvencentrum.

4.1.2 Bestemming

Bedrijfsactiviteiten die de draagkracht van de omgeving niet overschrijden en/of wonen in een concept van verdichting. Gemeenschapsvoorzieningen met inbegrip van activiteiten voor dagrecreatie zijn toegelaten voor zover ze niet gericht zijn op loketfuncties en voldoen aan de bijzondere bepaling.

Indien bedrijfsactiviteiten worden voorzien mag geen toegang voor mechanisch verkeer worden genomen vanaf de Splethagestraat.

Winkelbedrijven zijn enkel toegelaten als ze gekoppeld zijn aan de ambachtelijke activiteiten die plaats vinden op de zone en voor zover de oppervlakte beperkt blijft tot maximaal 20% van de oppervlakte die wordt ingenomen door de ambachtelijke activiteit.

4.1.3 Bijzondere bepaling

Indien geopteerd wordt voor de omschakeling naar een woonproject dient dit te gebeuren door middel van een globaal project waarbij openbaar domein, groenaanleg en bebouwing als geheel worden ontworpen. Daarenboven dient bij de realisatie van een woonproject, het project te kaderen binnen de mogelijkheden en voorschriften die gelden voor zone 2 residentieel woongebied waarbij tevens een typologie van geschakelde en/of rijbebouwing kan worden voorzien en waarbij de plaatsing ten opzichte van het toekomstig openbaar domein wordt vastgelegd in het globaal project met dien verstande dat de berging van voertuigen steeds op minimum 5 m van de rooilijn dient te worden voorzien.

De noordelijk gesitueerde zone kan enkel als woonproject ontwikkeld worden door een erkende sociale bouwmaatschappij of in het kader van een publiek private samenwerking.

Indien binnen het noordelijk deel een woonproject gerealiseerd wordt dient de aanpalende zone 6 maximaal geïntegreerd te worden in het project waarbij de doelstelling van het creëren van een verbinding naar de Kortrijksestraat worden gerealiseerd. Indien de fiets- en wandelweg gerealiseerd wordt binnen zone 4 kan het gedeelte dat overbodig wordt opgenomen worden in zone 2 residentieel woongebied.

De zuidelijk gesitueerde deelzone kan tevens op particulier initiatief ontwikkeld worden als woonproject en/of als zone voor dagrecreatie (bvb indoor sporten etc).

Beide zones kunnen tevens worden gebruikt in het kader van gemeenschapsvoorzieningen waarbij enkel in de zuidelijke zone eventueel dagrecreatie is toegelaten.

In geval van de realisatie van een woonproject dient een minimale dichtheid van 20 woonegelegenheden per hectare te worden gerealiseerd.

Bij de ontwikkeling van een zone (hetzij de noordelijke hetzij de zuidelijke) dient steeds een keuze van bestemming te worden vastgelegd. Het gemengd realiseren van bedrijvenbestemming en woonbestemming in een zone is niet toegelaten.

4.2 Dimensioneringen qua terrein en bezetting

De uiterste bouwlijnen ten opzichte van de zonegrenzen zijn aangeduid op plan. De plaatsing van de gebouwen intern binnen de zone is vrij. Evenwel dient bij de inplanting van nieuw op te richten gebouwen rekening te worden gehouden met aspecten van privacy en bezonning ten opzichte van omwonenden. De interne ontsluiting zal deel uitmaken van het groepsbouwproject.

4.3 Dimensioneringen constructies en vormgeving

4.4 Materialen:

- Gevels: vrije keus voor zover binnen het bouwproject een harmonie wordt gerealiseerd.
- Daken: vrije keus met respect voor zover binnen het bouwproject een harmonie wordt gerealiseerd.

Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.

4.5 Afsluitingen:

Op de perceelsgrenzen worden op de volledige diepte van het perceel afsluitingen in metselwerk, hout, palen en draad en/of levende hagen van maximaal 2,60 m hoog toegelaten. Op de perceelsgrenzen die palen aan het openbaar domein zijn levende hagen, al dan niet ondersteund door palen en draad, en muurgehelen in metselwerk toegelaten met een maximum hoogte van 2,60 m.

4.6 Niet bebouwde perceelsdelen:

De niet bebouwde perceelsdelen dienen te worden ingericht conform de bepalingen van zone 2 bij de realisatie van een woonproject.

In geval van de andere bestemmingen mogen ze worden verhard in functie van toegankelijkheid, laad en losplaatsen, parkeervoorzieningen etc.

4.7 Algemene bepalingen:

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.