

voorontwerp
gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Brandstofhandel Hogeweg 37

bijlage II
stedenbouwkundige voorschriften

colofon



samenstelling en ontwerp

Gemeente Berlare

Technische dienst

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Brandstofhandel Hogeweg 37

Provincie Oost-Vlaanderen

Gemeente Berlare

Dit plan werd opgesteld door erkende ruimtelijke planner:

Kristof Van Peteghem

Gezien om te worden gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit van 23/11/2012 houdende de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Brandstofhandel Hogeweg 37

Frank Lippens
gemeentesecretaris

Katja Gabriëls
voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van 02/12/2011 tot 30/01/2012

Frank Lippens
gemeentesecretaris

Katja Gabriëls
burgemeester wn

Gezien om te worden gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit van 29/02/2012 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Brandstofhandel Hogeweg 37

Frank Lippens
gemeentesecretaris

Katja Gabriëls
voorzitter gemeenteraad

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
Stedenbouwkundige voorschriften	6
Art. 1: Zone voor wonen.....	8
Art. 2: Zone voor bedrijvigheid.....	9
Art. 3: Zone voor groenbuffer	11
Art. 4: Ontsluiting	12
Art. 5: Zijdelingse bufferstrook (overdruk).....	12
Art. 6: Zone voor nabestemming wonen (overdruk)	12
Art. 7: Zone voor nabestemming landbouw (overdruk)	13

Stedenbouwkundige voorschriften

Wijze van meten, terminologie en bestemmingscategorie.

Wijze van meten

Bij toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:

Afstand tot de perceelsgrens:	de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsgrens van het bouwperceel.
Bouwhoogte:	vanaf de vloerpas van de gelijkvloerse verdieping tot de bovenkant van de kroonlijst bij een platte bedaking en tot de bovenkant van de nok bij een hellende bedaking.
Grondoppervlakte:	oppervlakte van het gebouw aan de grond, inclusief buitenmuren.
Kroonlijsthoogte:	vanaf de vloerpas van de gelijkvloerse verdieping tot aan het snijpunt van het dakvlak met het vlak van de gevel, gemeten op de gevel.
Nokhoogte:	vanaf de vloerpas van de gelijkvloerse verdieping tot aan het snijpunt van twee (of meer) hellende dakvlakken, gemeten loodrecht op de vloerpas.
Referentiepeil:	het referentiepeil (0,00m) ligt gelijk met de pas van de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein.
Vloeroppervlakte:	gezamenlijke netto oppervlakte van de woon- en werkruimtes, exclusief kelder- en niet ingerichte of bewoonbare zolderruimtes.


Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:


Bouwlijn:	de grens tussen de strook voor bebouwing en de voortuinstrook of de wegenis. Op de bouwlijn wordt de voorgevel ingeplant.
Bouwrijke voortuinstrook:	een strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevel of voorgevelbouwlijn.
Bouwrijke zijtuinstrook:	een strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor de hoofdgebouwen.
Kroonlijst:	de snijlijn tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.
Nok:	de snijlijn tussen twee hellende dakvlakken.
Open bebouwing:	een gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
Voortuin:	Een strook grond tussen de bouwlijn en de rooilijn.
Zone:	het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

Definities bestemmingscategorieën

Aan het wonen verwante activiteiten:	handel, horeca, bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en diensten.
Bedrijfsterrein:	Het terrein dat alle gebouwen, constructies en voorzieningen omvat die nodig zijn voor het uitvoeren van de bedrijfsactiviteiten.
Eengezinswoning:	woning voor één gezin, inclusief bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen.
Handel:	vestigingen voor kleinhandel, speciaalhandel, grootwarenhuis inclusief de noodzakelijke opslagplaatsen en werkplaatsen voor zover deze bij de bedoelde winkelfunctie horen.
Horeca:	toeristische logies zoals hotel, kamer met ontbijt, gastenkamers, ... eetgelegenheden zoals restaurant, feestzaal, frituur, ... drankgelegenheden zoals café, taverne,...
Streekeigen struiken en bomen:	Beuk, Bittere wilg, Boswilg, Eenstijlige meidoorn, Europese vogelkers, Gelderse roos, Geoorde wilg, Gewone es, Gladde iep, Grauwe wilg, Haagbeuk, Hazelaar, Hondсроos, Hulst, Kraakwilg, Ratelpopulier, Rode kornoelje, Ruwe berk, Ruwe iep, Schietwilg, Sleedoorn, Sporkehout, Tweestijlige meidoorn, Wilde kardinaalsmuts, Wilde lijsterbes, Winterlinde, Zachte berk, Zoete kers, Zomereik, Zomerlinde, Zwarte els. Variëteiten van deze soorten met afwijkende groeivorm (bv. treurvormen),afwijkende bladvorm en -kleur (bv. bontbladige variëteiten) worden niet tot de streekeigen soorten gerekend.

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>Art. 1: Zone voor wonen <i>Gebiedscategorie: wonen</i></p>	
<p><u>Bestemming</u> Deze zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten (1).</p> <p><u>Inrichting</u> <u>Bebouwing en constructies</u></p> <p>- <i>Type</i> Woningen binnen deze zone kunnen enkel opgericht worden in een open of halfopen bebouwingstypologie. Voor een open bebouwing is een kavelbreedte van minimaal 17m nodig, voor halfopen is dat minimaal 10m. Enkel eengezinswoningen zijn mogelijk.</p> <p>- <i>Inplanting</i> De bouwdiepte is beperkt tot 18 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 m.</p> <p>- <i>Bouwhoogte</i> De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6 m en de nokhoogte maximaal 10 m, tenzij aangebouwd wordt aan een bestaande wachtgevel, dan dient het bestaande profiel te worden gevolgd.</p> <p>- <i>Materiaalgebruik</i> Het materiaalgebruik is vrij te kiezen en dient in overeenstemming te zijn met het materiaalgebruik van de omliggende bebouwing.</p> <p><u>Tuinconstructies</u> (2) Tuinconstructies zijn toegelaten met een totale oppervlakte van maximaal 30 m². Deze dienen opgericht te worden op minstens 5 m achter het hoofdgebouw. De bouwhoogte is beperkt tot 3 m.</p> <p>Zwembaden en vijvers in de achtertuin zijn toegelaten met een totale oppervlakte van maximaal 30 m². De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 1 m.</p> <p><u>Verhardingen en terreinaanleg</u> De voortuinen mogen tot maximaal 30% verhard worden in functie van de noodzakelijke toegangen en opritten.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: handel, horeca, bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en diensten.</i> <i>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals garages, bergplaatsen.</i> 2. <i>Onder tuinconstructies worden verstaan: tuinhuisjes, serres, garages, bergplaatsen, zwembaden, vijvers.</i> 3. <i>Met verenigbaar met de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, van het project of gebouw.</i> 4. <i>Onder bestaande gebouwen worden gebouwen bedoeld die vergund geacht zijn of vergund werden voor de inwerkingtreding van het RUP.</i>

<p><u>Afsluitingen</u> De afsluitingen bestaan uit levende hagen al dan niet in combinatie met palen met draad of draadgaas. Andere afsluitingen zijn verboden. In de voortuin kunnen kleine muurtjes worden opgetrokken met een hoogte van maximaal 0,50 m.</p> <p><u>Beheer</u> Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving (3).</p> <p>Bestaande gebouwen (4) die niet voldoen aan de inrichtingsvoorschriften mogen in stand gehouden worden. Verbouwingen binnen het bestaande volume zijn mogelijk. Uitbreiding is niet toegelaten. De mogelijkheid tot instandhouding geldt enkel voor gebouwen en niet voor verhardingen.</p>	
---	--

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>Art. 2: Zone voor lokaal bedrijfsterrein <i>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</i></p>	
<p><u>Bestemming</u> Deze zone is bestemd voor één kleinschalig bedrijf (1) met een lokaal karakter. Daarbij is één bedrijfswoning toegelaten, deze eengezinswoning dient gesitueerd te worden aan de straatzijde. Het wonen moet in functie van de bedrijfsactiviteit blijven. Ook landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p><u>Uitgesloten activiteiten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Seveso-inrichtingen (2) - Milieuvergunningplichtige klasse 1- bedrijven (3) - Autonome kantoren (4) - Autonome detailhandel (5) - Afvalverwerking met inbegrip van recyclage - Mestverwerkingsbedrijven <p><u>Bebouwing en constructies</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Afstand tot perceelsgrenzen</i> Minimumafstand tot de perceelsgrenzen van 4m bij bouwen of herbouwen. - <i>Bouwhoogte en afmetingen</i> Nokhoogte: max. 9 m t.o.v. het referentiepeil 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Eén bedrijf (één BTW-nummer) dat diensten en/of producten aanbied aan de lokale omgeving. In de eerste plaats is de zone bedoeld voor het bestendigen van de bestaande brandstofhandel. Indien de brandstofhandel zou stoppen is een ander kleinschalig bedrijf mogelijk.</i> 2. <i>Onder Seveso-inrichtingen worden inrichtingen bedoeld die onder het toepassingsgebied van de Europese Seveso II-richtlijn vallen. Het gaat om inrichtingen die een bepaalde hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op hun terrein aanwezig hebben. Met aanwezigheid wordt bedoeld zowel de feitelijke of voorziene aanwezigheid in opslaginstallaties en procesinstallaties (als grondstof, tussenproduct, katalysator, solvent, eindproduct, ...), als de aanwezigheid die kan ontstaan wanneer een industrieel chemisch proces buiten controle geraakt. Voor de voorziene aanwezigheid moet rekening gehouden worden met de maximaal vergunde hoeveelheid.</i>

Kroonlijsthoogte: max. 6 m t.o.v. het referentiepeil
Platte daken zijn toegelaten.

De totale oppervlakte van al de gebouwen in deze zone mag niet meer zijn dan 750 m².

- Materiaalgebruik

Gevelbekleding

De gevelbekleding dient te bestaan uit duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

Dakbedekking

De dakbedekking bestaat uit duurzame materialen.
Het aanleggen van groendaken is toegelaten.

Verhardingen en terreinaanleg

De verhardingen dienen op een zodanige wijze aangelegd te worden dat het hemelwater maximaal kan infiltreren in de ondergrond. Dat gebeurt door afvoer van het hemelwater naar de onverharde delen of door gebruik te maken van waterdoorlatende materialen. Van deze bepaling mag afgeweken worden indien dit vanuit een andere regelgeving niet is toegestaan.

Onverharde en onbebouwde zones dienen aangelegd te worden als groene ruimte.

Er zijn geen reliëfwijzigingen toegestaan.

Afsluiting en buffering

Rondom het bedrijfsterrein moet een levende beukenhaag voorzien worden als zijdelingse buffer. (6)(7) Uitzonderingen zijn mogelijk indien een gebouw aanwezig is op de grens of het aangrenzend perceel eigendom is van dezelfde eigenaar. Reeds aanwezige bomen kunnen behouden blijven. De haag dient voldoende dicht te zijn om voor zichtbuffering te zorgen. Afsluitingen met palen en draad of draadgaas zijn mogelijk in combinatie met de voorgenoemde levende haag.

Opslag van materieel en materiaal

De opslag van goederen dient georganiseerd te worden binnen het bedrijfsgebouw. Opslag buiten het gebouw is toegelaten binnen een daartoe ontworpen zone opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning. De opslag moet minstens op 4m van de perceelsgrens gebeuren.

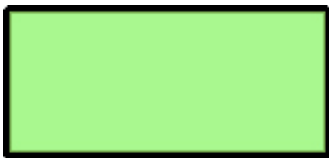
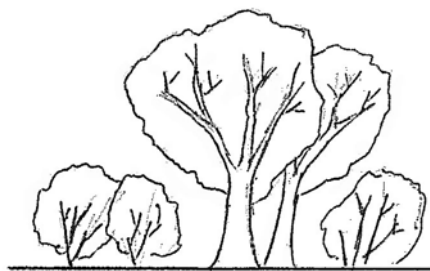
De opslag van goederen mag geen hinder veroorzaken voor zowel de aanpalenden als de omgeving. Opslag van goederen, permanent of tijdelijk, voor of naast de bedrijfswoning is verboden. (8)



Beheer

Bestaande gebouwen die niet voldoen aan de inrichtingsvoorschriften mogen enkel in stand gehouden worden. Uitbreiding of verbouwing van deze bestaande constructies is

3. *Onder milieuvergunningplichtige klasse 1 – bedrijven worden als hinderlijk ingedeelde inrichtingen bedoeld die behoren tot de eerste klasse, zoals bepaald door de bevoegde overheid.*
4. *Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven 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.*
5. *Met autonome detailhandel wordt distribuerende handel bedoeld met als hoofdactiviteit de verkoop ter plaatse van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers. Voorbeelden zijn tankstations, groothandels,...*
6. *Artikel 5 geeft indicatief weer waar de levende haag voorzien wordt.*
7. *Om de bedrijvigheid te bufferen ten opzichte van de omwonenden wordt een beukenhaag voorzien. Enkel waar gebouwen op de perceelsgrens staan hoeft de haag niet aangelegd worden. Beuk (Fagus sylvatica) heeft als voordeel dat de bladeren de hele winter blijven hangen, dat draagt bij tot een goede buffering.*
8. *Het deel van het achterliggend perceel 1e afd. sie. B nr. 480B dat niet in het RUP ligt, is landbouwgebied volgens het gewestplan en moet volledig vrij zijn en blijven van bedrijfsactiviteit.*
9. *Zowel de beukenhaag (artikel 7) als de buffer achteraan (artikel 3)*


<p>niet toegelaten.</p> <p>Vooraleer de eerste stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of regulariseren van een bedrijfsgebouw kan afgeleverd worden, dient de buffer (9) aangelegd te zijn.</p> <p>Binnen een jaar na de inwerkingtreding van het RUP dient alle verharding verwijderd te zijn waar ze niet kan volgens de voorschriften.</p>	
---	--

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>Art. 3: Zone voor groenbuffer <i>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</i></p>	
<p><u>Bestemming</u> Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groenbuffer. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing.</p> <p><u>Inrichting</u> De bufferzone dient volledig beplant te worden met streekeigen groen. (1) Daarvan is minstens een rij streekeigen hoogstammige bomen met langs beide zijden een struikzone aangeplant met éénstijlige meidoorn en/of sleedoorn. (2) De buffer moet zodanig worden ingericht dat een zo goed mogelijke afscherming wordt gerealiseerd. (3) Per 35m² dient minstens één hoogstammige boom te worden geplant.</p> <p>De buffer moet de achterzijde van het perceel volledig afsluiten, een doorgang voor voetgangers van maximaal 1 m breed is wel toegelaten.</p> <p><u>Beheer</u> Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Vooraleer de eerste stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of regulariseren van een bedrijfsgebouw kan afgeleverd worden, dient de buffer aangelegd te zijn.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Een lijst met boom- en struiksoorten die in dit geval streekeigen zijn is bijgevoegd. 2. Met éénstijlige meidoorn en sleedoorn wordt bedoeld: <i>Crataegus monogyna</i> en <i>Prunus spinosa</i>. 3. De combinatie van struiken en hoogstammige bomen geeft veelal de beste afscherming. De onderstaande schets geeft de mogelijke combinatie van bomen en struiken in de bufferzone weer. 

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>(indicatief)</p> <p>Art. 4: Ontsluiting <i>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</i></p>	
<p>Bestemming Deze aanduiding is bestemd voor ontsluiting van het bedrijfsterrein. Er zijn geen andere ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer toegelaten in de zone bestemd voor bedrijvigheid.</p> <p>Inrichting De breedte bedraagt maximaal 4m. De afstand tot de perceelsgrens is minimaal 70cm. Verharding is toegestaan.</p>	
verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>(overdruk)</p> <p>Art. 5: Zijdelingse bufferstrook <i>Gebiedscategorie: bedrijventerreinen</i></p>	
<p>Dit artikel geeft een visuele indicatie van de zijdelingse buffer zoals beschreven in artikel 2.</p>	

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>(overdruk)</p> <p>Art. 6: Zone voor nabestemming wonen <i>Gebiedscategorie: wonen</i></p>	

<p>Dit artikel treedt in werking van zodra alle bedrijfsgebouwen in het plangebied zijn afgebroken, de bedrijfswoning mag wel behouden blijven. Alle onderliggende bestemmingen (1) worden dan opgeheven.</p> <p>Bestemming: Idem artikel 1</p>	<p>1. <i>De onderliggende bestemmingen bestaande uit artikel 2 tot en met 5.</i></p>
--	--

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>(overdruk)</p> <p>Art. 7: Zone voor nabestemming landbouw <i>Gebiedscategorie: landbouw</i></p>	
<p>Dit artikel treedt in werking van zodra alle bedrijfsgebouwen in het plangebied zijn afgebroken, de bedrijfswoning mag wel behouden blijven. Alle onderliggende bestemmingen (1) worden dan opgeheven.</p> <p>Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; – het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; – de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden; – het aanbrengen van installaties voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie. 	<p>1. <i>De onderliggende bestemmingen bestaande uit artikel 2 tot en met 5.</i></p>

