

Stedenbouwkundige voorschriften

Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting en visie

0.1 Algemeen bedrijfsplan

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient het bedrijf een algemeen bedrijfsplan te voegen. Het algemeen bedrijfsplan dient zowel de huidige als de gewenste lay-out van de gehele bedrijfssite weer te geven (bebouwing, verharding, groenaanleg).

Beoordelingscriteria

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager via een inrichtingsplan, dat ten informatieve titel wordt bijgevoegd, aantonen dat voldaan is aan volgende vereisten:

- Zuinig en compact ruimtegebruik
- Kwalitatieve en positief beeldondersteunende groeninkleding
- Waterbeheersing
- Gedetailleerde aanplantingsplannen van het buffergroen, zodat duidelijk blijkt waar en op welke wijze de geëiste integratie van het bedrijf in zijn omgeving bekomen wordt.

0.2 Bestaande constructies

Bestaande verhardingen en andere elementen die regelmatig werden vergund, kunnen gehandhaafd blijven in hun huidige toestand.

Instandhoudings- of onderhoudswerken aan bestaande, regelmatig vergunde constructies zijn toegelaten.

0.3 Werken/constructies van openbaar nut, milieutechnische ingrepen

Constructies/gebouwen en werken in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone en mits ze qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.

Het inrichtingsplan dient op een duidelijke wijze de beoogde lay-out van de volledige bedrijfssite gelegen binnen onderhavig provinciaal RUP grafisch, eventueel vergezeld van een toelichting, weer te geven.

In het bijzonder dienen de maatregelen naar waterbeheersing, milieutechnische maatregelen, de visuele integratie van het bedrijf in het landschap en de impact van de beoogde werken op de omgeving nauwkeurig weergegeven.

Gedetailleerde aanplantingsplannen van de niet bebouwde en verharde zones, in het bijzonder de zones voor schermgroen, voor groene puntaccenten en voor lineaire groenelementen, dienen opgenomen of gevoegd bij het algemeen bedrijfsplan, teneinde op een afdoende wijze te kunnen aantonen dat een landschappelijke integratie van het bedrijf in het landschap wordt beoogd.

Bedoeling is om bestaande, regelmatig vergunde elementen in stand te kunnen houden, zij het tijdelijk, daar waar de voorschriften een andere inrichting in de toekomst voor ogen hebben.

Met bouwkenmerken wordt bedoeld: inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting en visie

0.4 Oppervlaktewater

Het waterbergende vermogen van het plangebied mag door de aanleg van de site niet verminderd worden. Nieuwe verhardingen, inclusief de verhardingen van de interne wegenis en van parkeeroppervlaktes op vaste grond, moeten waterdoorlatend zijn tenzij dit verboden wordt vanuit een andere regelgeving. De afvoer van het hemelwater op de daken van de gebouwen moet worden opgevangen in voldoende gedimensioneerde waterbuffering.

Teneinde over voldoende waterbergend vermogen te beschikken op de site, worden volgende zaken opgelegd:

- Waterdoorlatende verhardingen, tenzij dit om bepaalde redenen niet mogelijk is (bvb indien er gevaar optreedt voor bodemverontreiniging)
- Afvoer van hemelwater afkomstig van daken naar reservoirs, voorzien van de nodige installatie om hergebruik van dit propere water af te dwingen.
- Afvoer van hemelwater afkomstig van verhardingen naar diezelfde bovenvernoemde reservoirs of bijkomende bufferbekkens (indien dit hemelwater door bepaalde verontreiniging niet herbruikbaar is)
- Voor de dimensionering van de reservoirs en de bufferbekkens worden de codes van goede praktijk en de richtlijnen van de overheid gebruikt. De bestaande vijver is richtinggevend, landschappelijke aantrekkelijkheid staat voorop.

Artikel 1. Bedrijvenzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting en visie

1.1 Bestemming

De gronden binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor bedrijfsactiviteit, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met de woon en/of agrarische omgeving en de aard van het bedrijf en de mee gepaard gaande activiteit geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

In ondergeschikte orde:

De noodzakelijke kantoor-, tentoonstellings-, EHBO-ruimtes, sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering.

Verder toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen zijn eveneens toegelaten. Zuivere handel is binnen onderhavige bestemmingszone niet toegelaten.

In het **deelplan 1**

- zone A:
Stallen van wagens eigen loonwerk toegelaten zonder de capaciteit te verhogen, een uitbreiden van de constructieactiviteiten wordt in deze gebouwen niet toegestaan.
- zone B
constructie & montageactiviteiten wordt toegelaten;
- zone C
Stalling en onderhoud van materiaal i.f.v. landbouwloonwerk,
- zone D
Burelen, personeelsruimten

Voor het **deelplan 2**

betekent de overdruk dat er enkel para-agrarische activiteiten in deze gebouwen toegelaten worden, bedrijfsactiviteiten worden niet toegelaten.

Bij het verdwijnen van de huidige aldaar gevestigde bedrijvigheid, voor welke het onderhavige deelplan binnen het 'sectoraal RUP zonevrije bedrijven' is opgemaakt, kan slechts voor deelplan 1 dezelfde activiteit of landbouwaanverwante activiteiten worden toegelaten. Voor deelplan 2 een gelijkaardige activiteit.

De zone valt onder de categorie "bedrijvigheid" conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het betreft hier behoud en uitbreiding van de bestaande aldaar gevestigde bedrijven.

Deelplan 1: landbouwloonwerk en constructieactiviteit

Deelplan 2: houtbewerking

Om juridische betwistingen te voorkomen wordt de naam van het bedrijf niet vermeld in de verordenende voorschriften.

Onder noodzakelijke voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering wordt ondermeer verstaan: EHBO-ruimte, sociale uitrustingen, milieutechnische installaties, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen, terrassen, groenbufferstroken, ...

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting en visie

1.2. Inrichting en beheer

Inplanting:

Binnen de zone aangeduid op het plan.

Nieuwe bebouwing, technische constructies dienen compact aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.

Afstand t.a.v. de rooilijn: zie plan.

Bezetting:

Max. 100% van de zone mag bebouwd worden;

De niet-bebouwde, niet voor groenaanplant dienende en niet voor waterberging dienende perceelsdelen mogen volledig verhard worden ten behoeve van circulatieruimte, toeritten, en terrassen.

De noodzakelijke kantoor-, tentoonstellings-, EHBO-ruimtes, sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering mogen slechts 25% van de totale bezetting innemen

Bouwhoogte:

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.

De maximale hoogte van de nieuwe gebouwen max. 6,00 meter kroonlijsthoogte en max. 11.00 meter nokhoogte

Voor 10 % kan afgeweken worden van de maximum toegelaten hoogte.

Esthetiek van de bebouwing:

Binnen onderhavige zone dient een kwalitatieve architectuur gehanteerd.

Materiaal- en kleurgebruik dienen kwalitatief te zijn en dermate gekozen zodat de bouwvolumes zich maximaal integreren in de omgeving en landschapsbeeldondersteunend zijn. Er dient gekozen voor donkere kleuren.

Inplanting

In het kader van compact ruimtegebruik dient elke nieuwe constructie (zowel bebouwing als verhardingen milieutechnische constructies) zo goed mogelijk aan te sluiten bij de bestaande constructies.

Compact ruimtegebruik wordt beoordeeld a.d.h.v. het algemeen bedrijfsplan. In eerste instantie moet gezocht worden naar een optimalisatie van de bestaande gebouwen waarbij speciale aandacht gevraagd wordt voor een esthetische meerwaarde van het gebouw.

o.a. luchtafzuiging, schoorstenen,.....

Esthetiek van de bebouwing:

De gebruikte materialen dienen qua kleur, textuur en schaal passend te zijn t.o.v. de omgeving, en aangepast aan het globale landschapsbeeld.

De materialen dienen de belevingswaarde en de beeldkwaliteit van het landschap, en in het bijzonder van de onmiddellijke omgeving, te ondersteunen en te versterken.

Artikel 2. Zone toeritten, verharding, parking

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting en visie

2.1 . Bestemming

- Private parkeerplaatsen
- Toeritten
- Groenvoorzieningen
geen stapelen van goederen toegelaten.

De zone valt onder de categorie "bedrijvigheid" conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

2.2 . Inrichting en beheer


De verhardingen binnen deze zone moeten zoveel aangelegd worden in waterdoorlatende materialen tenzij dit verboden wordt vanuit andere wetgevingen.

Indien niet waterdoorlatende materialen gebruikt worden moet voorzien worden in waterberging op eigen terrein.

De niet verharde delen binnen onderhavige zone dienen vakkundig aangeplant en ingericht te worden met groen.


De toegangen tot het bedrijf wordt indicatief aangeduid met een pijlsymbool. Deze toegang kan max. 5.00 m uit de as van de pijl verschuiven.


De private parkeerplaatsen betreffen zowel parkeerplaatsen voor personenwagens (bezoekers en personeel), alsook verharding ifv toelevering.

Het symbool  geeft de plaats aan waar er toegang dient genomen te worden tot de site. De breedte van alle toegang bedragen elk 12.00 meter maximum.

De Vlaamse verordening dd 01-10-2004 (BS 8-11-04) en latere wijzigingen kan hier als handleiding dienen.

Deelplan1:

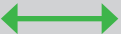
De bestaande toegangen kunnen behouden worden deze worden aangeduid met 

De nooduitgang wordt met volgend symbool weergegeven: 

Deze wordt afgesloten met een hek en is enkel toegankelijk voor nooddiensten

Groen karakter = ofwel waterpartijen ofwel gras, levende hagen, hoogstammen, ...

De verharding is enkel bedoeld als circulatieruimte, het parkeren voor bezoekers en personeel in 2A.

De groene pijl  geeft de toegang tot de parking voor personeel en bezoekers aan; één in en één uitgang van max. 3.00 meter breedte elk.

2.3. Bezetting:

Deelplan 1

- 100%
- In de zone 2A
Max. 85% van de zone mag verhard worden voor parking en circulatieruimte.
Min. 15% bestaat uit groenaanleg.

In het deelplan 2 mag er voor 100% verhard worden.

Voorstel inkleding parking personeel & bezoekers.



Artikel 3. Bedrijfswoning

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting en visie

3.1. Bestemmingsvoorschriften

De gebouwen binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor woonbebouwing en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering, zoals daar zijn kantoren, tentoonstellingsruimten, labo, EHBO, sociale uitrustingen.

Eén (1) bedrijfswoning met een maximale volume van 1000m³ is binnen onderhavige zone toegelaten.

De zone valt onder de categorie "bedrijvigheid" conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

3.2 Inrichting en beheer

Plaatsing van de gebouwen

Binnen de grenzen op het plan aangeduid.

Bouwhoogten

Maximale bouwhoogte: 11m

Er zijn maximum 2 bouwlagen toegelaten, vermeerderd met één onderdakse bouwlaag in geval van een hellend dak.

Dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen.

Materialen

Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen, verscheiden in kleur die kunnen geïntegreerd geharmonieerd worden in de omgeving en het landschap.

Vloerpeil

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum bij nieuwbouw 0,40 m hoger dan het bestaande maai-veld. De bestaande toestand kan behouden blijven voor de bestaande woning, ook bij grondige restauratie, renovatie en andere herstelwerken.

Niet-bebouwde ruimte

De niet bebouwde ruimte dient ingericht te worden als tuinzone. Maximum 1/3 van deze zone mag verhard worden in functie van toeritten en terrassen.

Artikel 4. Tuinzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting en visie

4.1 . Bestemming

Onderhavige zone is bestemd voor groenaanleg, waterberging en afsluitingen.

Een vijver kan aangelegd worden o.a. waterberging en bluswater.

De zone valt onder de categorie "bedrijvigheid" conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Een vijver kan aangelegd worden ifv waterberging en bluswater De aanleg dient op een zo natuurlijke mogelijke wijze te gebeuren.

4.2 Inrichting en beheer

Binnen onderhavige zone dient een groeninkleding voorzien te worden.

10% van deze zone mag verhard worden voor wandelpaden & terrassen.

Groenelementen dienen te bestaan uit een combinatie van streekeigen groen, bomen, hagen, heesters en gazon.

Artikel 5. Bufferzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

5.1. Bestemmingsvoorschriften

Bufferzone, die enkel kan onderbroken worden met verharding op de aangeduide plaatsen met een pijl. Zie ook zone 2

De bufferzones moeten gerealiseerd zijn uiterlijk één jaar na de goedkeuring van dit RUP

5.2 Inrichting en beheer

Deze zone moet integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstam- mige streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen verboden.

Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer verboden, behalve op de plaatsen van de pijlaanduidingen.

Afsluitingen

Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,50 meter is binnen onderhavige zone toegelaten, mits deze voor het straatbeeld en de omgeving visueel niet storend is.

De afsluitingen moeten een open karakter hebben (draadafsluiting)

Deelplan1:

De bufferzone wordt onderverdeeld in 4 deelzones

Zone B1 noordzijde

Deze zone moet als volgt ingericht worden: 10 meter breed beplant met een aarden wal volgens schema.

Te beplanten met

- minimum 15 bomen plantafstand ca 10 meter, min 6 m van de perceelsgrens. De aan te planten bomen zijn minstens 2 meter hoog zodat zij de concurrentie met de onderbeplanting aan kunnen.

Toelichting en visie

De zone valt onder de categorie "bedrijvigheid" conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Deze bufferzone dient om :

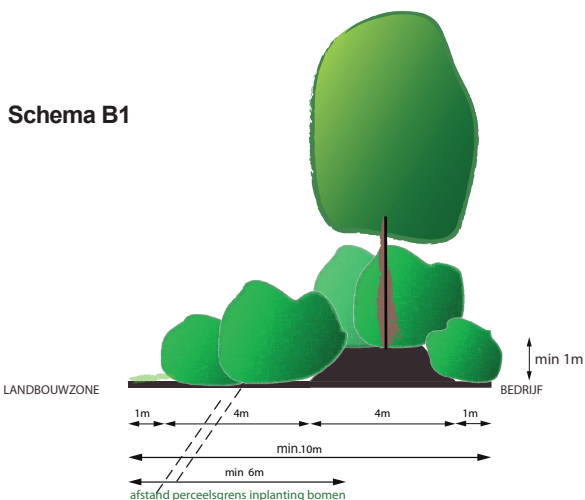
- Het bedrijf visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen
- Een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving
- Te beletten dat dit bedrijf zijn activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting...) uitbreidt naar aanpalende percelen

De groenaanplant dient vakkundig te gebeuren, zodat een afdoende inkleding van de bebouwing wordt bekomen.

Ook de afmetingen dienen afdoende te zijn om een goede landschappelijke integratie te bekomen.

De groenaanplant dient op een ordentelijke en vakkundige manier in stand gehouden te worden, zodat deze ten allen tijde haar functie kan vervullen.

De inkleding dient op een zo landschappelijk mogelijke wijze te gebeuren met respect voor het bestaande landschap. (zie referentiebeelden)



VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting en visie

- Heesters
Plantafstand 1 à 2 m. naargelang de soort.
De heesterbeplanting zal hoofdzakelijk bestaan uit meidoorn (dominant) & sleedoom (subdominant) verder aangevuld met heesters uit onderstaande lijst.
- De bestaande Cotoneasterbeplanting moet verwijderd worden alsook de eronder aangebrachte zwarte kunststoffolie.

Zone B2 oostzijde

Er worden drie plantvakken gemaakt van respectievelijk 10, 8 en 6 meter op 2 meter breed gemaakt. D.w.z. de beton wordt verwijderd en deze vakken worden beplant met heesters uit onderstaande lijst. De beplanting wordt in 2 rijen aangeplant in zigzagverband op een afstand van 0.5 m. (zie schema).

Zone B3 zuidzijde

De bestaande groenbuffer kan behouden worden. (Italiaanse populieren & dennen)

Zone B4 westzijde

Bestaat uit een bufferzone van 2.50 meter breed en te beplanten met heesters uit onderstaande lijst. De beplanting wordt in 2 rijen aangeplant in zigzagverband op een afstand van 0.5 m.

Zone B5 groenzone parking

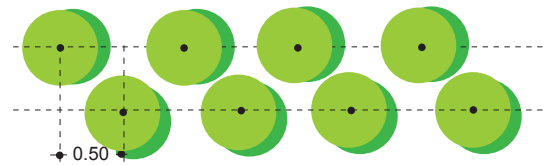
Groenbuffer van min. 2.50 m te beplanten met heesters en bomen op max. 2 plaatsen onderbroken voor toegang voor personenwagens

Plantenlijst:

De te gebruiken bomen en planten moeten gekozen worden uit de volgende autochtone soorten:

- Bomen:
 - Zomerlinde
 - Winterlinde
 - Zomereik
 - Gewone Es
 - Hagebeuk
 - Zoete Kers
- Heesters (bosplantsoen)
in volgorde van dominantie:
 - Eenstijlige Meidoorn
 - Sleedoom
 - Hazelaar
 - Gewone Vlier
 - Hulst
 - Tweestijlige Meidoorn
 - Hondсроos
 - Heggenroos

Plantschema heesters B2 & B4



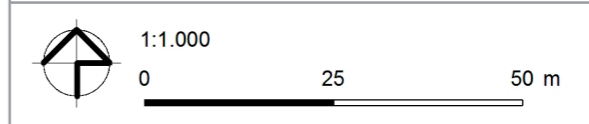
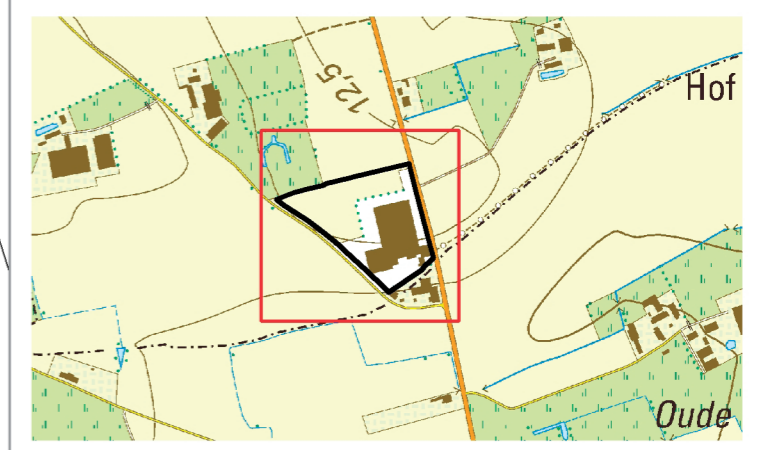
Bestaande toestanden & Bestemmingsplannen

Deelplan 1
SRUP Dezeure
Detailplan
 Bestaande toestand



















- | | |
|--|--|
|  deelplan 1 |  berging |
|  ondergrondse constructie |  elektriciteitscabine |
|  openbaar karakter |  garage |
|  overkapping |  inrit |
|  privaat karakter |  loods |
|  betonplaten |  parking |
|  bomenrij |  tuin |
|  haag |  tuinhuis |
|  houten schutting |  voortuin |

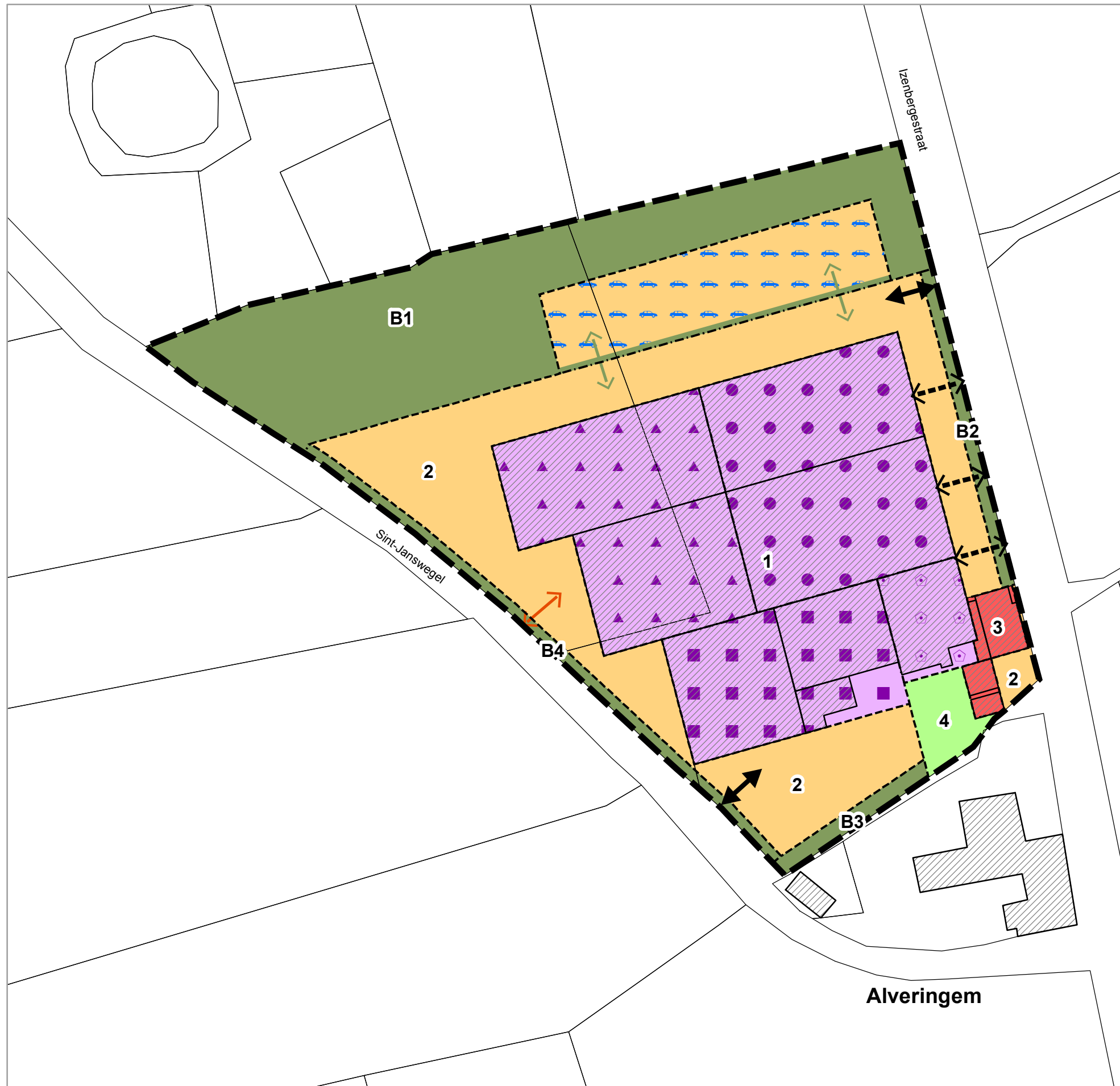
Bouwvergunningen

1. Reeds bestaand voor eerste vergunning
2. 01/07/1981 Uitbreiden van bergplaats voor landbouwmachines
3. 18/05/1984 Uitbreiden van woning met bureel
4. 23/08/1985 Uitbreiden berging landbouwmachines
5. 11/09/1991 bouwen van een loods
6. 31/03/1992 bouwen van een houten garage
7. 22/03/2003 inrichten werkplaats, plaatsen gevelsteen, wijzigen raamopeningen
8. 13/11/2008 Uitbreiding i.f.v. optimalisatie bestaande activiteit



Deelplan 1
SRUP Dezeure
Detailplan
Bestemmingsplan

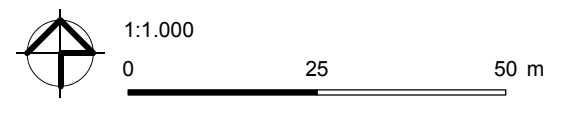
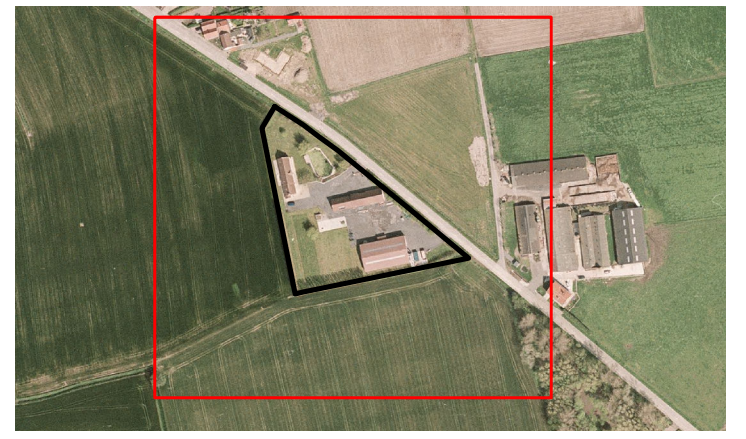
-  deelplan 1
-  privaat karakter
-  Artikel 1 - Bedrijvenzone
 -  A: stallen eigen wagens loonwerk
 -  B: constructie
 -  C: opslag goederen - onderhoud
 -  D: burelen - personeelsruimte
-  Artikel 2 - Zone toeritten, verharding, parking
 -  2A: parking personeel & bezoekers
-  Artikel 3 - Bedrijfswoning
-  Artikel 4 - Tuinzone
-  Artikel 5 - Bufferzone
- B1 Noordzijde
- B2 Oostzijde
- B3 Zuidzijde
- B4 Westzijde
- B5 Groenzone parking
-  toegang
-  noodtoegang
-  bestaande toegangen
-  toegang parking
-  deelzonegrens
-  zonegrens



Deelplan 2
SRUP Dehollander
Detailplan
 Bestaande toestand

- | | | | |
|--|--------------------------|--|----------------------|
| | deelplan 3 | | berging |
| | privaat karakter | | elektriciteitscabine |
| | openbaar karakter | | garage |
| | overkapping | | inrit |
| | ondergrondse constructie | | loods |
| | bomenrij | | OG openbaar groen |
| | haag | | parking |
| | houten schutting | | tuin |
| | bomen | | tuinhuis |
| | Waterpartijen | | voortuin |

- Bouwvergunningen**
1. 20/09/1991 Bouwen van een loods
 2. 16/03/1993 Verbouwen van woning
 3. 19/02/1998 Aanpassen en verbouwen bestaande schuur
 4. 20/08/2007 Uitbreiden bestaande loods en regularisatie bureel
- Aanvraag planologisch attest 29/01/2007



BL



Deelplan 2
SRUP Dehollander
Detailplan
Bestemmingsplan

-  deelplan 2
-  privaat karakter
-  Artikel 1 - Bedrijvenzone
-  deelzone met specifieke voorschriften
-  Artikel 2 - Zone toeritten, verharding, parking
-  Artikel 3 - Bedrijfswoning
-  Artikel 4 - Tuinzone
-  Artikel 5 - Bufferzone
-  toegang
-  zonegrens



1:1.000
0 25 50 m

