

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

INHOUD

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

BEDRIJF DE BIERHALLE HOGE DOORM

- ZONE 1 ZONE VOOR NIJVERHEIDSGEBOUWEN
- ZONE 2 ZONE VOOR TOERIT EN PARKEREN
- ZONE 3 BUFFERZONE
- ZONE 4 ZONE VOOR SCHERMGROEN

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Hoofd- en nevenbestemming

De hoofdbestemming (voor zover in onderhavig dossier vermeld) is die bestemming die meer dan 70 % van de totale vloeroppervlakte (= som van de vloeroppervlaktes van alle bouwlagen) inneemt. De nevenbestemming (voor zover in onderhavig dossier vermeld) is een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. De nevenbestemming neemt maximum 30% van de totale vloeroppervlakte in.

Gemeenschapsvoorzieningen

Kleinschalige gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut kunnen in elke bebouwingszone worden toegelaten voor zover de bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...) ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Is de verhouding van het grondoppervlakte van één of meer bouwwerken op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of perceel. De terreinbezetting omhelst de bebouwde delen van het perceel, exclusief de verharde delen.


Bouwhoogtebepalingen

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.

Handhavingsbepaling


Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie geschieden. Instandhoudingswerken, inclusief het vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen (zoals de dakgebintes), teneinde het gebruik van een gebouw te continueren, zijn toegelaten. Instandhoudingswerken die echter omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er in feite sprake is van vervangingsbouw, kunnen niet worden toegelaten als ze strijdig zijn met de voorschriften van de betreffende bestemmingszone. Bij vervangings- en nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig RUP immers nageleefd te worden.

BEDRIJF DE BIERHALLE HOGE DOORM


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
1.	ZONE 1: NIJVERHEIDSGEBOUWEN		ZONE 1 : ZONE VOOR NIJVERHEIDSGEBOUWEN
	HOOFDCATEGORIE: BEDRIJVGHEID		
1.1	BESTEMMING		
1.1.1	<p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de uitbating van een bedrijf, actief als drankenhandel en verhuurfirma van horecamateriaal.</p> <p>De effectieve verkoopsruimte dient beperkt te worden tot 375 m².</p> <p>Als nevenbestemming zijn kantoren en opslag, gekoppeld aan de activiteiten toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteit uitmaken.</p> <p>De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor toeritten en parkeerplaatsen en het plaatsen van eventuele technische installaties en alle nodige voorzieningen.</p> <p>Binnen de contour van het RUP is in functie van de bedrijfsactiviteit ten allen tijde slechts één woning, bedrijfs- of conciërgewoning toegelaten.</p>		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
1.2	INRICHTING EN BEHEER		
1.2.1	<p>Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers</p> <p>Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt min. 0.25 m hoger dan het peil van de openbare weg.</p>		
1.2.2	<p>Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone</p> <p>De niet bebouwde delen mogen volledig verhard worden, waarbij in dit geval de voorschriften van zone 2 van toepassing zijn.</p>		


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.3	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	
1.3.1	<p>Terreinbezetting</p> <p>Binnen onderhavige bestemmingszone mag 75 % van de perceelsoppervlakte bebouwd worden.</p>	Een bezettingspercentage van 75% stemt overeen met de huidige bezetting samen met de oppervlakte van de gewenste uitbreiding.
1.3.2	<p>Plaatsing van de gebouwen ten opzichte van de zonegrenzen</p> <p>De gebouwen worden ten minste 8.00 m achter de rooilijn ingeplant.</p> <p>De gebouwen kunnen tot op de zonegrenzen gebouwd worden.</p>	
1.3.3	<p>Toegelaten bouwvolume voor de gebouwen</p> <p>De maximale kroonlijsthoogte is 6.00 m, de maximale nokhoogte is 8.50 m.</p> <p>De kroonlijsthoogte op de zonegrens mag niet meer bedragen dan 6.00 m.</p> <p>De gebouwen worden geconcipeerd als een gesloten volume zodat lawaaihinder maximaal vermeden wordt.</p> <p>Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor eventueel noodzakelijke schoorstenen, verluchtingskanalen, antennes, etc. voor zover deze maximum 1% van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op een optimale afstand van de zonegrenzen.</p> <p>Het referentiepeil 0,00 meter stemt overeen met de bovenkant van het bestaande of ontworpen aanliggend openbaar domein.</p>	Qua bouwvolume wordt met deze maatvoering aansluiting gezocht bij de bouwhoogtes van de woningen in het bebouwingslint.
1.3.4	<p>Toegelaten dakvormen en materialen voor de gebouwen</p> <p>Het architecturaal voorkomen en materiaalgebruik van de nieuwe en/of te vernieuwen bebouwing dient in harmonie te zijn met de bestaande bebouwing in de omgeving.</p> <p>Het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van de bedrijfsgebouwen garanderen in hun omgeving.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
2.	ZONE 2: ZONE VOOR TOERIT EN PARKEREN		 ZONE 2 : ZONE VOOR TOERIT EN PARKEREN
	HOOFDCATEGORIE: BEDRIJVIGHEID		
2.1	BESTEMMING		
2.1.1	<p>Hoofdbestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor rijstroken, private parkeerplaatsen, toerit en laad- en losplaatsen, ten behoeve van de exploitatie van de activiteit in zone 1.</p> <p>Deze zone is tevens bestemd voor alle voorzieningen die nodig zijn om het regenwater op eigen terrein te bufferen zodat eventuele wateroverlast op aanpalende gebieden vermeden kan worden.</p>		
2.1.2	<p>Bebouwing</p> <p>Elke vorm van bebouwing, zijnde constructies, bouwwerken en overkappingen zijn verboden, met uitzondering van één gemeenschappelijke fietsenstalling per bedrijf.</p>		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.2	INRICHTING EN BEHEER	
2.2.1	<p>Verhardingen</p> <p>Deze zone mag volledig verhard worden. Voor de aanleg van verhardingen dient er mee rekening gehouden te worden dat het hemelwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen, hetzij door waterdoorlatende materialen te gebruiken, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan.</p>	
2.2.2	<p>In- en uitrit</p> <p>Er is slechts één in- en uitrit toegelaten per bedrijf. De in- en uitrit heeft een maximale breedte van 4.50 m.</p>	
2.2.3	<p>Parkeerplaatsen</p> <p>De inrichting van een voldoende aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de opvang van de voertuigen van het personeel en de klanten is noodzakelijk.</p>	
2.2.4	<p>Afsluitingen</p> <p>Op de grens met het openbaar domein zijn enkel open afsluitingen toegelaten met een maximale hoogte van 2m.</p>	Een open afsluiting bestaat uit draad of draadgaas en is transparant.
2.2.5	<p>Groenaanleg</p> <p>Het gedeelte van het terrein dat niet bebouwd of verhard wordt, wordt ingericht als groene zone. De groenaanleg heeft een esthetische functie. De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met streekeigen soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
3.	ZONE 3: BUFFERZONE		 ZONE 3 : BUFFERZONE
	HOOFDCATEGORIE: BEDRIJVIGHEID		
3.1	BESTEMMING		
3.1.1	<p>Bestemming</p> <p>De zone voor buffer is bestemd voor het aanleggen van groenschermen.</p> <p>Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen, enz. verboden.</p> <p>Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer verboden.</p>		De bufferzone heeft tot doel om de bedrijfsgebouwen maximaal te integreren in de ruimtelijke context ter plaatse.
3.1.2	<p>Bebouwing</p> <p>Elke vorm van bebouwing, zijnde constructies, bouwwerken en overkappingen zijn verboden.</p>		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.2	INRICHTING EN BEHEER	
3.2.1	<p>Groenaanleg</p> <p>De groenaanleg in de bufferzone heeft een afscherpende en esthetische functie.</p> <p>In de bufferzones die 5 m of breder zijn moet om deze afscherpende functie te kunnen vervullen de beplanting een dichte structuur hebben, opgebouwd uit een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen.</p> <p>In de bufferzones smaller dan 5m dient de buffer te bestaan uit een streekeigen haag aangevuld met gras of bodembedekkers als onderbegroeiing. De haag heeft een minimale hoogte van 2.50 m.</p> <p>De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen.</p> <p>Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.</p> <p>De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met streekeigen soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities en moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de ingebruikname van de uitbreiding.</p>	<p>Bij de stedenbouwkundige aanvraag dient de invulling van de groenzone door middel van een beplantingsplan beschreven te worden.</p>
3.2.2	<p>Afsluitingen</p> <p>Volgende afsluitingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Open afsluiting met maximale hoogte van 2m - Gesloten afsluitingen met een maximale hoogte van 2m bestaande uit draad of draadgaas met heidematten waartegen een begroeiing is aangebracht. 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.	ZONE 4: SCHERMGROEN	 ZONE 4 : SCHERMGROEN
	HOOFDCATEGORIE: BEDRIJVIGHEID	
4.1	BESTEMMING	
4.1.1	<p>Bestemming</p> <p>De zone voor schermgroen is bestemd voor het aanleggen van groenschermen. Deze zone moet beplant worden met een haag om de parkeerplaatsen visueel af te schermen van de weg. Om de 5 m dient een boom voorzien te worden.</p> <p>Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen, enz. verboden.</p> <p>Maximum 1/3 van deze zone mag verhard worden als toegang tot de woning en/of de bedrijfsgebouwen en als parkeerplaatsen.</p> <p>De eerste drie meter vanaf de rooilijn dienen maximaal met groen ingericht te worden. Achter deze drie meter kunnen parkeerplaatsen geïntegreerd worden in het groen.</p>	Met dit voorschrift wordt ernaar gestreefd om langs de weg een uniform straatbeeld te realiseren.
4.1.2	<p>Bebouwing</p> <p>Elke vorm van bebouwing, zijnde constructies, bouwwerken, overkappingen en verharding is verboden.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.2	INRICHTING EN BEHEER	
4.2.1	<p>Groenaanleg</p> <p>De groenaanleg in deze zone heeft een afschermende en esthetische functie. De beplanting dient opgebouwd uit heestermassieven en hoogstammig groen.</p> <p>De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen.</p> <p>Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.</p> <p>De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met streekeigen soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities en moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de definitieve goedkeuring van het sectoraal RUP zonevreemde bedrijven.</p>	<p>In de eerste 2.00 m van de zone voor achteruitbouw vanaf de grens van het gewestdomein zijn beplantingen toegelaten tot max. 1.50 m hoogte of 0.75 m hoogte t.h.v. de wegaansluitingen. In het overige deel van de zone mogen de beplantingen niet hoger zijn dan bepaald in de gemeentelijke verordening.</p>
4.2.2	<p>Afsluitingen</p> <p>Enkel open afsluitingen met een maximale hoogte van 2m zijn toegelaten.</p>	