

Zelzate

RUP “Rijkswachtlaan”

stedenbouwkundige voorschriften

15-02-2014



Colofon

Dit document is een publicatie van

Gemeente Zelzate

Grote Markt 1

9060 Zelzate

Secretariaat: 09/342 20 20

Dossierverloop

Plenaire vergadering: 21/02/2013

Voorlopige vaststelling door GR: 28/03/2013

Openbaar onderzoek: 15/4/2013 – 13/06/2013

Advies GECORO: 4/9/2013

Definitieve vaststelling door GR: 28/11/2013

Gedeeltelijke goedkeuring deputatie: 13/02/2014

De normatieve delen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(deze zijn verordenend)

- Blad 3: Het grafisch bestemmingsplan
- De stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan
- Blad 4: Register van percelen waarop bestemmingswijziging wordt doorgevoerd

De niet-normatieve delen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(deze zijn niet verordenend)

- De toelichtingsnota
- Blad1: Plan bestaande toestand
- Blad 2: Plan juridische toestand

Voor Veneco ²	Ruimtelijk planner
Annelies De Clercq	

PROCEDURE

Voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

Op bevel,

de burgemeester

de gemeentesecretaris

Het College en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage werd neergelegd van tot

Namens het College,
Op bevel,

de burgemeester

de gemeentesecretaris

Definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

Op bevel,

de burgemeester

de gemeentesecretaris

Inhoudstabel

<u>OPGAVE VAN VOORSCHRIFTEN DIE STRIIDIG ZIJN MET HET RUP EN DIE OPGEHEVEN WORDEN</u>	<u>1</u>
<u>ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN.....</u>	<u>1</u>
<u>ART. 1: ZONE VOOR LOKALE ACTIVITEITEN</u>	<u>2</u>
<u>ART. 2: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN MET NABESTEMMING ZONE VOOR LOKALE ACTIVITEITEN.....</u>	<u>5</u>
<u>ART. 3: AANDUIDING IN OVERDRUK: GROENBUFFERZONE</u>	<u>7</u>
<u>ART. 4: AANDUIDING IN OVERDRUK: ACHTERUITBOUWZONE</u>	<u>8</u>

OPGAVE VAN VOORSCHRIFTEN DIE STRIJDIG ZIJN MET HET RUP EN DIE OPGEHEVEN WORDEN

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig RUP:

- de bepalingen van het gewestplan Gentse en kanaalzone (KB 14-09-1977); het betreft de bestemming 'gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's'.
- de bepalingen van het BPA nr. 6 'Molenstukken'. Het betreft de zones 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' en 'achteruitbouwzone';

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN	
VERORDENEND	TOELICHTING
ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
<p>1. Werken en constructies van openbaar nut Werken en constructies van openbaar nut kunnen in alle zones worden toegelaten mits ze qua volume en voorkomen niet storend zijn en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.</p> <p>2. Bestaande, vergunde constructies Bestaande vergunde gebouwen en constructies kunnen te allen tijde behouden blijven. Verbouwen is mogelijk. Bij uitbreiding en herbouw dienen de inrichtingsvoorschriften van onderhavig RUP te worden gerespecteerd.</p> <p>3. Watertoets Bij elke individuele aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet prioriteit uitgaan naar hergebruik van hemelwater, vervolgens naar infiltratie en tenslotte naar buffering met vertraagde afvoer. Alle nieuwe of vernieuwde verharde grondoppervlakken, ongeacht de afmeting, dienen maximaal aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen. Belangrijk hierbij is dat de waterdoorlatende materialen geplaatst worden op een waterdoorlatend funderingsmateriaal en dat geen afvoergoten voorzien worden. Indien er geen waterdoorlatende materialen kunnen toegepast worden, moet de verharde grondoppervlakte afwateren naar een infiltreerbare randzone of naar een infiltratievoorziening die de dimensies heeft zoals voorzien in de</p>	<p><i>Bv. electriciteitscabines, aanpassingswerken aan riolering,...</i></p> <p><i>Het principe vasthouden-bergen-afvoeren, ook opgenomen in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen, blijft van kracht. De individuele bedrijven dienen te voorzien in hemelwaterputten met hergebruik en infiltratievoorzieningen zoals opgenomen in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.</i></p>

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.</p> <p>De overloop van de infiltratievoorziening (of meerdere infiltratievoorzieningen) wordt idealiter aangesloten op het lokale grachtenstelsel.</p>	

ART. 1: ZONE VOOR LOKALE ACTIVITEITEN

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p>	
<p>Deze zone is bestemd voor lokale activiteiten met één van volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none">• lokale bedrijvigheid• groothandel• lokale kantoren• dienstverlening• horeca als ondersteunende functie voor het bedrijventerrein en/of de omliggende kleinhandelszone• gemeenschapsvoorziening <p>Volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel, eigenaar, zaakvoerder of kaderlid indien de veiligheid en de goede werking van het bedrijf dit vereist; in het geval de grondoppervlakte van de hoofdfunctie kleiner is dan 500 m² wordt het bouwen van een bedrijfswoning uitgesloten;• ruimtes en functies complementair aan de hoofdactiviteit van het bedrijf;	<p><i>Complementair aan de hoofdactiviteit van het bedrijf: sociale uitrustingen, EHBO, eetzaal, personeelsruimte, milieutechnische installaties,</i></p>

ART. 1: ZONE VOOR LOKALE ACTIVITEITEN

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid

VERORDENEND	TOELICHTING
<ul style="list-style-type: none">• gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van de hoofdactiviteiten, infiltratievoorzieningen, wateropvang en –afvoer;• herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen;• aanleg van fiets- en voetgangersverbindingen;• reliëfswijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming. <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het relevante betreffende samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten.	<p><i>toonzaal, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen, ...</i></p> <p><i>Seveso bedrijven worden niet toegelaten.</i></p>
2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
1. Algemeen <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met:</p> <ul style="list-style-type: none">• zorgvuldig ruimtegebruik• een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de gebouwen• de watertoets 2. Dimensie van de gebouwen en verharding <p>M.u.v. de achteruitbouwzone, de bufferzone, en een onverharde zone begrepen tussen de perceelsgrenzen en 2m op het perceel waar de aanplant van een haag voorzien wordt, mag deze zone voor 100% verhard worden, mits voldaan wordt aan de voorwaarden opgelegd in art.</p>	<p><i>Voor de voorschriften m.b.t. de aanplant van een haag wordt verwezen naar art. 1.5</i></p>

ART. 1: ZONE VOOR LOKALE ACTIVITEITEN

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>0.3 'watertoets'. De kroonlijsthoogte van de bebouwing beperkt zich tot 8,00m. Een afwijking voor technische voorzieningen is toegelaten, mits deze max. 1% van de bebouwbare oppervlakte innemen. De bebouwing wordt opgetrokken met een plat dak. De bruto-vloeroppervlakte per unit van de lokale kantoren of van de horeca-functie beperkt zich tot 600 m².</p> <p>Bij inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel, eigenaar, zaakvoerder of kaderlid, geldt dat de gelijkvloerse grondoppervlakte (gemeten op buitenmaten), dienstig voor bewoning (incl. garages) maximaal 120 m² mag bedragen. De totale bewoonbare oppervlakte mag max. 200 m² bedragen en het volume max. 650 m³. De woning dient geïntegreerd te zijn in het hoofdgebouw.</p> <p>3. Inplanting gebouwen De gebouwen worden opgericht op een afstand van min. 5,00m van de perceelsgrenzen.</p> <p>4. Stapelen in open lucht Stapelen in open lucht is niet toegelaten.</p> <p>5. Haag/afsluiting op perceelsgrens Binnen de 2 meter onverharde zone t.a.v. de perceelsgrenzen is de aanplant van een haag bestaande uit streekeigen planten verplicht. Van de aanplant van deze haag kan op bepaalde plaatsen afgeweken worden indien het parkeergebeuren gemeenschappelijk georganiseerd wordt met de activiteit op het aanpalende perceel en indien een doorgang over of het visueel onherkenbaar maken van de perceelsgrens op die plaats gewenst is. Dit voorschrift geldt niet daar waar er reeds een overdrukzone van toepassing is.</p>	<p><i>Het optrekken van de bebouwing met een plat dak is in lijn met de andere bebouwing in de onmiddellijke omgeving (bedrijventerrein en kleinhandelszone). De kantooroppervlakte wordt beperkt gehouden omdat het niet de bedoeling kan zijn dat kantoorfuncties voor de nabijgelegen haven zich in Zelzate komen vestigen.</i></p> <p><i>De oppervlaktes zijn bruto-oppervlaktes, wat wil zeggen dat naast de effectieve verkoops- of kantoorruimtes, ook alle nuttige ruimtes i.f.v. kleinhandel en of kantoren zoals opslagruimtes, eetzaal, personeelsruimtes, sanitaire voorzieningen, enz. binnen deze oppervlaktes moeten ingericht worden. Het gaat hier bovendien om vloeroppervlakte. Dit wil zeggen dat, indien in 2 verdiepingen wordt gebouwd, de vloeroppervlakte verdubbeld.</i></p> <p><i>Door een verbod op stapelen in open lucht op te leggen, zal de toekomstige activiteit maximaal integreren in de onmiddellijke omgeving, alwaar evenmin gestapeld wordt in open lucht.</i></p> <p><i>Binnen de bufferzone en achteruitbouwzone dient geen strakke haag aangeplant te worden. Wel moeten deze zones beplant worden met streekeigen groen, zoals voorzien bij de betreffende artikelen.</i></p>

ART. 2: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN MET NABESTEMMING ZONE VOOR LOKALE ACTIVITEITEN

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid

VERORDENEND	TOELICHTING
1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>Het gebied is bestemd voor het behoud en eventuele uitbreiding van de gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>In nabestemming zijn alle activiteiten toegelaten welke omschreven zijn binnen art. 1 'zone voor lokale activiteiten'. De nabestemming treedt in werking bij stopzetting van de huidige of andere gemeenschapsvoorzieningsactiviteiten.</p> <p>Volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel, eigenaar, zaakvoerder of kaderlid indien de veiligheid en de goede werking van het bedrijf dit vereist; in het geval de grondoppervlakte van de hoofdfunctie kleiner is dan 500 m² wordt het bouwen van een bedrijfswoning uitgesloten;• ruimtes en functies complementair aan de hoofdactiviteit van het bedrijf;• gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van de hoofdactiviteiten, infiltratievoorzieningen, wateropvang en –afvoer;• herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen;• aanleg van fiets- en voetgangersverbindingen;• reliëfswijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming. <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <p>inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het relevante betreffende samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn</p>	<p><i>Ook nieuwe gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten.</i></p> <p><i>Complementair aan de hoofdactiviteit van het bedrijf: sociale uitrustingen, EHBO, eetzaal, personeelsruimte, milieutechnische installaties, toonzalen, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen, ...</i></p> <p><i>Het gaat om Seveso-bedrijven.</i></p>

ART. 2: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN MET NABESTEMMING ZONE VOOR LOKALE ACTIVITEITEN

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid

VERORDENEND	TOELICHTING
betrokken, zijn niet toegelaten.	
2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>1. Algemeen Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met:</p> <ul style="list-style-type: none">• zorgvuldig ruimtegebruik• een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de gebouwen• de watertoets <p>2. Dimensie van de gebouwen en verharding M.u.v. de achteruitbouwzone en de bufferzone, mag deze zone voor 100% verhard worden, mits voldaan wordt aan de voorwaarden opgelegd in art. 0.3 'watertoets'. De kroonlijsthoogte van de bebouwing beperkt zich tot 8,00m. Een afwijking voor technische voorzieningen is toegelaten, mits deze max. 1% van de bebouwbare oppervlakte innemen. De bebouwing wordt opgetrokken met een plat dak.</p> <p>Bij inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel, eigenaar, zaakvoerder of kaderlid, geldt dat de gelijkvloerse grondoppervlakte (gemeten op buitenmaten), dienstig voor bewoning (incl. garages) maximaal 120 m² mag bedragen. De totale bewoonbare oppervlakte mag max. 200 m² bedragen en het volume max. 650 m³. De woning dient geïntegreerd te zijn in het hoofdgebouw.</p> <p>3. Inplanting gebouwen De gebouwen worden opgericht op een afstand van min. 5,00m van de perceelsgrenzen.</p>	<p><i>Het optrekken van de bebouwing met een plat dak is in lijn met de andere bebouwing in de onmiddellijke omgeving (bedrijventerrein en kleinhandelszone).</i></p>

ART. 2: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN MET NABESTEMMING ZONE VOOR LOKALE ACTIVITEITEN

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>4. Stapelen in open lucht Stapelen in open lucht is niet toegelaten.</p> <p>5. Haag/afsluiting op perceelsgrens Binnen de 2 meter onverharde zone t.a.v. de perceelsgrenzen is de aanplant van een haag bestaande uit streekeigen planten verplicht. Van de aanplant van deze haag kan op bepaalde plaatsen afgeweken worden indien de toegang tot het perceel gemeenschappelijk georganiseerd wordt met het aanpalende perceel en indien een doorgang over of het visueel onherkenbaar maken van de perceelsgrens op die plaats gewenst is. De verplichting tot aanplant van een haag geldt niet daar waar er reeds een overdrukzone van toepassing is.</p>	<p><i>Binnen de bufferzone en achteruitbouwzone dient m.a.w. geen strakke haag aangeplant te worden. Wel moeten deze zones beplant worden met streekeigen groen, zoals voorzien bij de betreffende artikelen.</i></p>

ART. 3: AANDUIDING IN OVERDRUK: GROENBUFFERZONE

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p>	
<p>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p> <p>De groenbuffer wordt dicht beplant met een doorlopend groenscherm met het oog op het bufferen van de activiteiten ten opzichte van de aanliggende functies en omgeving.</p>	<p><i>De groenbufferzone wordt voorzien ten aanzien van de woningen langsheen de Wachtebekestraat.</i></p>
<p>2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p>	
<p>1. Algemeen Het groenscherm wordt aangelegd met een combinatie van streekeigen traag- en snelgroeiende hoogstammen (of hoogstamknotbomen) en</p>	

ART. 3: AANDUIDING IN OVERDRUK: GROENBUFFERZONE

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>struiken. Het groenscherm moet min. 10% bladhoudende planten bevatten. Het groenscherm heeft een minimale breedte van 10,00m.</p> <p>2. Aanplant De groenaanplant is verplicht het eerstvolgende plantseizoen volgend op het verlenen van de eerste stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw na de inwerkingtreding van het RUP. Zieke bomen/struiken dienen vakkundig verwijderd en heraangeplant te worden.</p>	

ART. 4: AANDUIDING IN OVERDRUK: ACHTERUITBOUWZONE

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p>	
<p>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p> <p>Deze bouwvrije zone is bestemd voor het inrichten van een voortuinstrook.</p>	
<p>INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p>	
<p>1. Algemeen Deze zone mag enkel verhard worden om toegang te verlenen tot de site. Het aantal toegangen wordt beperkt tot 2, waarbij elke toegang een maximale breedte heeft van 10m. Voor het overige dient de zone beplant te worden met streekeigen hoog- en laagstammige beplanting.</p> <p>2. Aanplant De aanplant is verplicht het eerstvolgende plantseizoen volgend op het verlenen van de eerste stedenbouwkundige vergunning na de inwerkingtreding van het RUP.</p>	