

PROVINCIE	WEST-VLAANDEREN
GEMEENTE	MIDDELKERKE

GRUP NR. 36
‘bedrijfsterrein BVBA Norré-Behaegel’

**Stedenbouwkundige
voorschriften**

OPDRACHTGEVER: GEMEENTE MIDDELKERKE	ONTWERPER: architect – ruimtelijk planner Katelijne POELAERT Grotestraat 11 8420 De Haan Tel/fax: 059/23.62.02 GSM: 0495/23.48.24 Katelijne.Poelaert@scarlet.be
---	---

Gezien en voorlopig aangenomen Door de gemeenteraad in zitting Op bevel De secretaris de burgemeester	Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd De secretaris de burgemeester	Gezien en voorlopig aangenomen Door de gemeenteraad in zitting Op bevel De secretaris de burgemeester
---	---	---

mei 2014	ontwerp	
----------	---------	--

WIJZIGINGEN

Aard	Datum	Opdrachtgever	Ontwerper

Verordenend deel

1. Grafisch plan

Het verordenend gedeelte van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

2. Stedenbouwkundige voorschriften

Kolom 1 van onderstaande tabel geeft de verordenende stedenbouwkundige voorschriften weer. Kolom 2 geeft verdere toelichting rond een aantal elementen uit de voorschriften. Deze oefening wordt als toelichtend beschouwd bij het beoordelen van de aanvragen tot stedenbouwkundig vergunningen.

3. Verkavelingen

De voorschriften van de verkaveling VWE6525 sc 20/03/1965 blijven integraal behouden.

0 Algemeen

0.1 Juridisch kader

0.1.1 Gewestplan

De voorschriften (hieronder vermelde artikels van het gewestplan Oostende-Middenkust KB 26/01/1977 en gewijzigd met MB 13/07/2001 worden opgeheven voor het plangebied bij het van kracht worden van het RUP:

ART.7 :

De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

ART.8: de gebieden voor milieubelastende industrieën Deze zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd;

ART.11:De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

0.2 Algemene bepalingen

Goede ruimtelijke ordening:

Ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening vormen de uitgangspunten bij de beoordeling van aanvragen. Voor zover hieraan voldaan is moeten verder de numerieke voorschriften worden gerespecteerd.

Architecturale kwaliteit:

De architectuur dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als in materiaalgebruik. Technische voorzieningen worden op een architecturale manier geïntegreerd in de gebouwen.

Reclamevoorzieningen:

Het plaatsen van reclamevoorzieningen dienen geïntegreerd te worden in de omgeving; hetzij deel uitmakend van de gevel, hetzij als losstaand geheel. Losstaande reclamevoorzieningen worden beperkt tot één plaats met een oppervlakte van maximum 8m² en een maximale hoogte gelijk aan deze van de gebouwen.

Waterhuishouding:

Werken in functie van waterbeheer en goede waterhuishouding zijn steeds toegelaten. Waterbuffering en –beheersing kan binnen elke zone van onderhavig RUP worden ingepast. Afvalwater dient, bij gebrek aan gemeentelijke afvalwaterrioleringen, door het bedrijf te worden gezuiverd door middel van KWS-filters en de aanleg van een wadi.

Hemelwater: teneinde de omgeving niet bijkomend te belasten met regenwater, moeten bij realisatie van bebouwing en/of verhardingen maatregelen genomen te worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden naar:

- hetzij buffer- en/of groenzones
- hetzij naar een bufferbekken binnen de bebouwbare of te verhardende zones.
- hetzij te laten indringen in de ondergrond.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten is van toepassing.

Technische voorzieningen zoals liftkoker, airco, schoorstenen enz.

0.3 Gemeenschapsvoorzieningen

In alle zones, waar bebouwing is toegelaten kunnen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en/of openbaar nut worden opgericht op voorwaarde dat ze qua gabariet en numerieke voorschriften overeenstemmen met de voorschriften van de betrokken zone. De uitbating van deze zone mag geen aanleiding zijn tot omgevingshinder die groter is dan wat normaal kan verwacht worden in de omgeving rekening houdende met de hoofdbestemming van de zone.

Kleinschalige technische nutsvoorzieningen kunnen in elke zone ingeplant worden.

vb. Elektriciteitscabines

0.4 Begrippen

Bebouwde oppervlakte

Is de totale grondoppervlakte van alle bouwwerken. Verhardingen worden niet meegerekend.

Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage is de verhouding van de bebouwde oppervlakte van een zone of deelzone ten opzichte van de totale oppervlakte van de zone of deelzone.

Verharde oppervlakte

Dit is het totaal aan verhardingen, de bebouwde oppervlakte samen met de ingenomen oppervlakte van constructies die geen gebouw zijn.

Gabariet

omtrek van de verticale doorsnede, loodrecht op voorgevel

Duurzame materialen

Het product wordt beoordeeld over de totale levensloop, waarbij gebruik wordt gemaakt van de Levens Cyclus Analyse.

Gebouw

Een bouwwerk, voor mensen toegankelijk, geheel overdekt en met wanden omsloten.

Bouwhoogte:

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van het gebouw. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 40cm hoger dan het peil van het openbaar domein op de as van de weg gemeten ter hoogte van de inkomdorpel.

Kroonlijsthoogte:

De kroonlijsthoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het referentiepeil tot aan de snijlijn van de gevel met het dakvlak.

Constructies zoals luifel, afdak zonder gesloten wanden, overkapping van gestapelde gronden, carport worden verrekend onder de bebouwde oppervlakte...

0.5 Bestemming - algemeen

Het RUP is bedoeld voor

voor het behoud en de uitbreiding van de huidige historisch gegroeid bedrijf Norré-Behaeghel; Nieuwpoortsesteenweg 80, Middelkerke met volgende activiteiten: het tijdelijk opslaan van grond, puin afkomstig van bouwwerven.

Nevenactiviteiten zijn alleen toegelaten voor zover ze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van het historisch gegroeide bedrijf.

Als de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet, wordt op basis van een uitgewerkte visie aan de hand van een ruimtelijk uitvoeringsplan op gemeentelijk niveau beslist over de inrichting van dit gebied. Deze bepaling geldt voor alle zones met uitzondering van zone 1 en de aangrenzende zones 4. In afwachting van de goedkeuring van een dergelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen geen stedenbouwkundige vergunningen worden verleend na de stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.

De omstandigheid dat het bedrijf verandert van eigenaar kan op zichzelf niet beschouwd worden als een stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.

GEBIEDSCATEGORIE BEDRIJVIGHEID

1 Zone bedrijvigheid.

1.1 Bestemming

Productie, opslag en verwerking van goederen.

Deelzone grijze arcering:

- Breken en zeven van materiaal.
- Het mengen van droge producten met toevoeging van kalk of cement conform de vigerende milieuwetgeving terzake met een mengcentrale

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- groothandel
- kleinhandel
- horeca
- agrarische bedrijven
- betoncentrale

Milieuwetgeving voorziet o.a. een permanente beneveling tijdens de activiteiten met stofproductie.

Deze functie wordt afgezonderd van de Nieuwpoortlaan om omgevingshinder te vermijden.

Met groothandel wordt bedoeld: bedrijven die intermediair zijn tussen de producenten van goederen en de detailhandelaars voor dezelfde goederen.

Kleinhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producenten aan de eindgebruiker.

1.2 Nevenbestemming

- Kantoren
- Bedrijfswoning
- Personeelsruimtes

De nevenbestemming is ondergeschikt aan de hoofdbestemming en mag maximaal 40% van de totale vloeroppervlakte innemen.

Kantoorruimtes in functie van de aanwezige bedrijvigheid.

Personeelsruimtes zijn eetzaal, EHBO-lokalen e.d.

1.4 Inrichtingsvoorschriften.

1.4.1 Dimensioneringen van terrein en bezetting

Binnen deze zone wordt een bebouwingspercentage van 60% toegelaten.

1.4.2 Dimensionering van constructies en vormgeving

Inplanting: vrij

Bouwhoogte:
nieuwe volumes maximum 8m

Dakvorm: vrij

De twee bestaande bedrijfswoningen kunnen worden verbouwd in functie van duurzaamheid en huidige comfortnormen.

Bij het heroprichten van de huidige bedrijfswoning(en) wordt deze geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen.

De inplanting van de gebouwen wordt vrijgelaten teneinde een optimale bedrijfsvoering te kunnen verwezenlijken.

1.4.3 Materialen

Vrije keuze.
De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en dient harmonisch te worden ingepast ten opzichte van de gebouwen in de onmiddellijke omgeving.

De kleuren en de materialen ondersteunen de eenheid en samenhang van architecturale beeld van het plangebied of contrasteren positief.

1.4.4 Afsluitingen

Draadafsluitingen en/of draadhekkens al dan niet gecombineerd met levende hagen.

De breekinstallatie moet aan het zicht onttrokken zijn van op de Kustweg.

zie ook zone 4

1.4.5 Niet bebouwde perceelsdelen

De niet bebouwde perceelsdelen mogen worden verhard. De verharde oppervlakten laten voldoende waterinfiltratie mogelijk of het hemelwater kan op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem infiltreren, zonder dat er op enige wijze vervuiling kan ontstaan.

2 Zone voor opslag

2.1 Bestemmingsomschrijving

Zone voor opslag van materiaal.

Deelzone rode arcering: breken en zeven enkel in gesloten geïsoleerd loodsgebouw.

2.2 Inrichtingsvoorschriften.

2.2.1 Dimensioneringen van terrein en bezetting

Verharding: 100%

Wanden in stapelblokken waarvan te overdekken: maximum 35%.

De overdekkingen helpen om de geldende milieunormen te halen wat betreft:

- Geluidsnormen
- Stofemissie
- Beperken afvalwater – watergebruik voor beneveling

Deelzone rode arcering:

Breedte zone: 20m.

Bebouwing onder de vorm van één enkele gesloten constructie; bezetting maximum 70% van de deelzone.

2.2.2 Dimensionering van constructies en vormgeving

Constructies voor wanden in stapelblokken zijn toegelaten tot een hoogte van 8m. De ruimte tussen de wanden mag overdekt worden.

Droge stapelruimtes zijn een noodzaak voor het stapelen van niet-inerte afvalstoffen

Inplanting: vrij

Dakvorm: licht hellend

lichte helling om het water te laten afvloeien en op te vangen

Deelzone rode arcering:

Inplanting nieuw loodsgebouw: vrij binnen de gearceerde zone.

Bouwhoogte: maximum 9 m.

Dakvorm: minimum licht hellend

Bij de stedenbouwkundige aanvraag moeten de geluidsstudie en de technische specificaties van de gebruikte materialen worden toegevoegd. De geluidsstudie moet aantonen dat de loods in deze deelzone een geluidsmuur creëert.

2.2.3 Materialen

Voor de tussenwanden: enkel stapelblokken zijn toegelaten.

Loodsgebouw: geluidsabsorberende wanden en dak, verder vrije keuze

Stapelblokken = megablokken = nopblokken = Legioblokken. Deze zijn gemakkelijk te herplaatsen.

Met een goed geïsoleerd gebouw wordt de geluidshinder van het breken en zeven naar de omgeving tot een minimum herleid.

3 Zone voor verhoogde buffer

3.1 Bestemmingsomschrijving

Zone voor buffergroen op verhoogde berm.

3.2 Inrichtingsvoorschriften.

3.2.1 Dimensioneringen van terrein en bezetting

Breedte: 12m

Hoogte van de berm (zonder aanplantingen): 5m

Bovenop de berm dient de aanplanting streekeigen wintergroen/winterhard te zijn en met een hoogte van minimum 4m. Minimum om de 8m moet een hoogstam aangeplant worden.

Ter hoogte van de aanduiding 'doorrit' kan een doorrit gemaakt worden over een breedte van maximum 10m.

In zijn totaliteit moet de buffer de wanden in stapelblokken en het loodsgebouw verbergen.

4 Zone voor buffergroen

4.1 Bestemmingsomschrijving

Zone voor buffergroen.

4.2 Inrichtingsvoorschriften.

4.2.1 Dimensioneringen van terrein en bezetting

Breedte: 5m

aanplantingen van streekeigen groen die een visueel winterhard scherm vormt met een hoogte gelijk aan achterliggende constructie. Bij ontbreken van achterliggende constructies wordt een hoogte van minimum 2m opgelegd.

Bij de eerst volgende bouwaanvraag wordt een inrichtingsplan voorgelegd.

Ter hoogte van de aanduiding 'in- uitrit' wordt doorrit van maximum 3m toegelaten.

Ter hoogte van de deelzone met grijze arcering wordt een levende haag voorzien met minimale hoogte van 3.00 m.

Dit is de doorrit voor de bedrijfswoning.

5 Zone voor groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

Zone voor groen.

5.2 Inrichtingsvoorschriften.

5.2.1 Dimensioneringen van terrein en bezetting

Breedte: minimum 8,75m

Aanleg van gras en wadi met riet

6 Zone voor parkeren

6.1 Bestemmingsomschrijving

Zone voor parkeren van personenwagens.

Het parkeren van vrachtwagens of plaatsen van containers is niet toegelaten.

Deelzone groene arcering: 1^{ste} fase. Groenaanleg

2^{de} fase: uitbreiding parking personeel.

Wanneer kan worden aangetoond dat de voorziene parking voor het personeel te klein wordt mag deze zone worden ingenomen.

De parking is enkel bedoeld voor de werknemers.

6.2 Inrichtingsvoorschriften.

6.2.1 Dimensioneringen van terrein en bezetting

De zone mag volledig worden verhard voor zover waterdoorlatende materialen worden gebruikt.

Deelzone groene arcering:

1^{ste} fase. grassen, struiken enz.

2^{de} fase: uitbreiding parking personeel in waterdoorlatende materialen.

GEBIEDSCATEGORIE LANDBOUW

7 Zone voor landbouw

7.1 Bestemmingsomschrijving

Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastictunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv kleinschalige zonnepanelen om bv een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) ... Serres daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.

Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.

Bouwwrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwwrij moet behouden blijven.