



RUP STOOP PROJECTS HERZIENING INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN



BEVEREN
VERBINDT

Stedenbouwkundige voorschriften –
gecoördineerde versie

Gemeente Beveren

Gravenplein 8 - 9120 Beveren

Tel. 03 750 17 20

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavige herziening van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **18 maart 2024** tot en met **17 april 2024**.

de algemeen directeur,

de burgemeester,

Jo Van Duyse

Marc Van de Vijver

Gezien en DEFINITIEF vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van XXX.

de algemeen directeur,

de voorzitter,

Jo Van Duyse



Veerle Vincke

OPMERKING: weergave aanpassingen voorschriften op basis van artikel 7.4.4/1 VCRO

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<p>ALGEMENE BEPALINGEN</p> <p><u>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</u> Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer.</p> <p><u>Werken en constructies in functie van openbaar nut</u> Werken en constructies in functie van openbaar nut kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover ze geen afbreuk doen aan het normale gebruik van de betrokken zone en de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabarit en materiaalgebruik) geen afbreuk doet aan de kwaliteit van de betreffende zone.</p> <p><u>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</u> Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, integratie in de woonomgeving, impact op de verkeerssituatie, beeldkwaliteit, kwalitatief en gepast materiaalgebruik.</p> <p><u>Bouwvrije strook spoorweg</u> Binnen een strook van 10 m te rekenen vanaf de uiterste grens van het spoorwegtalud kunnen enkel spoorgebonden constructies toegelaten worden. Bebouwing i.f.v. de aanwezige bedrijvigheid is niet toegelaten. De groenbuffer kan pas ingericht worden vanaf 10 m van de uiterste grens van het spoorwegtalud.</p> <p><u>Terminologie: Bebouwde oppervlakte</u> De gezamenlijke oppervlakte van alle gebouwen. Overdekte volumes (bvb. luifel, afdak,...) worden ook als een gebouw beschouwd.</p>	
<p>ART. 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID – CATEGORIE BEDRIJVIGHEID</p>	
<p><u>Bestemming</u> <i>Hoofdbestemming</i> De zone is bestemd voor een aannemersbedrijf gespecialiseerd in algemene grondwerken, tuinaanleg en -onderhoud, groenonderhoud en haksel- en zeefwerken. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het opslag van materiaal (binnen en buiten). De verwerking van materiaal (hakselen en zeven) is ondergeschikt. Grondverzet is enkel mogelijk i.f.v. de eigen werven en mag geen autonome activiteit zijn.</p>	<p>Volgende activiteiten worden toegestaan (niet-limitatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Opslag en verwerking van gronden, teelaarde, siergrind, steenslag, steenpuin – Opslag van verdachte grond. – Opslag en verwerking van boomschors, houthaksel, bodemverbeteraar, groensnoeisels, compost

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<p><i>Nevenbestemming</i> Nevenactiviteiten zijn alleen toegelaten voor zover ze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering.</p> <p><i>Nabestemming</i> Indien de beschreven activiteiten van de hoofdbestemming worden stopgezet, kan er zich één nieuw bedrijf vestigen op voorwaarde dat de activiteiten niet meer hinderlijk zijn dan de activiteiten van het huidige bedrijf.</p> <p><u>Inrichting</u> <i>Bebouwde oppervlakte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – De zone heeft een maximale oppervlakte voor gebouwen van 3000 m². Bovenop deze oppervlakte zijn enkel bijkomende uitbreidingen mogelijk in functie van sectorale wetgeving inzake milieu, gezondheid en veiligheid. – De bedrijfsgebouwen hebben een kroonlijsthoogte van maximaal 9m en een nokhoogte van maximaal 11m. 	<ul style="list-style-type: none"> – Opslag van planten in plantbed. – Opslag tuinmaterialen, tegels, klinkers – Plantenkwekerij. – Weegbrug. – Stalling van machinepark: vrachtwagen met dieplader, tractor met grondkar, bestelwagens, bedrijfswagens, bulldozer, rupskraan, bandenkraan, minigraver, wiellader, zeefmachines, divers klein materiaal – Werkplaats met brandstoftank voor onderhoud machinepark. – Wasinstallatie met behandeling voor waswaters. – Waterzuivering. <p>Volgende nevenactiviteiten worden toegestaan (niet-limitatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eén bedrijfswoning geïntegreerd binnen de bedrijfsgebouwen. – Kantooruimte in functie van het bedrijf. – Sanitaire voorzieningen, eetruimte en parkeerruimte voor het personeel. – Een toonpark van tegels, klinkers – Ruimte voor verhuur van containers. – Andere constructies in functie van bedrijvigheid: verlichtingspylonen, wand ter beperking van effecten op omgeving, ... <p>De huidige bebouwde oppervlakte bedraagt ca; 2400 m². Er kan een beperkte uitbreiding van de bebouwing voorzien worden.</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<ul style="list-style-type: none"> – De bedrijfsgebouwen dienen minimaal 5m afstand te houden van art. 2 (zone voor groenbuffer). – Omwille van milieuredenen kan een afdak voorzien worden boven de verschillende opgeslagen fracties. De wanden van dit afdak dient langs drie zijden open te zijn. – Op het terrein kan 1 bedrijfswoning voorzien worden. Deze dient geïntegreerd te worden in de bedrijfsgebouwen en heeft een max. volume van 1000 m³ en een max. vloeroppervlakte van 200 m². <p><i>Onbebouwde ruimte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – De verharding is beperkt tot de noodzakelijk bedrijfsvoering. Er moet maximaal gewerkt worden met waterdoorlatende verharding. Indien gebruik gemaakt wordt van niet-waterdoorlatende materialen mag het waterbergend vermogen van het gebied niet worden aangetast. – Opslag van open containers is toegelaten. Deze mogen enkel op de begane grond geplaatst worden en niet gestapeld worden. Opslag van volledig gesloten stapelbare containers is verboden. – Op het terrein dient de nodige parkeerruimte voor personeel en klanten voorzien te worden. Bij elke stedenbouwkundige aanvraag die tot doel heeft de activiteiten uit te breiden dient een parkeernota gevoegd te worden die aangeeft dat de voorzien parking voldoende is om de parkeernood op te vangen. – Er is enkel een toonpark toegelaten in functie van het aannemersbedrijf. De oppervlakte bedraagt max. 250 m². <p><i>Fasering</i></p> <p>Er kan pas een vergunning voor verhardingen of gebouwen aangevraagd worden nadat de perceelsdelen van perceel 759 D die niet in dit RUP opgenomen zijn, in hun oorspronkelijke staat (agrarisch grondgebruik) hersteld zijn.</p> <p>Er kan pas een vergunning voor verhardingen of gebouwen aangevraagd worden nadat de groenbuffer in zijn totaliteit langs de oostelijke, zuidelijke en westelijke terreingrens over de volledige site is aangelegd.</p> <p>Indicatieve aanduiding: hoofdontsluiting </p> <p>De hoofdontsluiting dient voorzien te worden langsheen de Oude Baan ter hoogte van de indicatieve aanduiding.</p>	<p>Om milieuredenen moet het mogelijk zijn verschillende fracties te overkappen (bvb. om stofhinder te beperken). De overkapping mag echter niet evolueren tot een bedrijfsgebouw.</p> <p>Om grondvervuiling ten gevolge van de activiteiten op de site te voorkomen en gegeven het nodige gemanoeuvreren door het op- en afrijden van zwaar materiaal kan de onbebouwde ruimte verhard worden.</p> <p>De parkeernota is een informatief document die de vergunningverlener moet toelaten de aanvraag op een correcte manier in te schatten.</p> <p>Het betreft een toonpark voor tegels, klinkers,... Door de beperking in oppervlakte blijft het toonpark een sterk ondergeschikte activiteit en kan de bedrijvigheid niet evolueren naar een kleinhandelsactiviteit.</p> <p>Dit wordt opgenomen als garantie om het perceel dat momenteel ingenomen is binnen de bedrijfsactiviteiten (stapelen van gronden) terug in zijn oorspronkelijke toestand te herstellen.</p> <p>De hoofdontsluiting bevindt zich ter hoogte van de kantoorruimte, het toonpark en de weegbrug.</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
De op- en uitrit hebben samen een maximale breedte van 12m.	
ART. 2: ZONE VOOR GROENBUFFER – CATEGORIE BEDRIJVGHEID	
<p>Bestemming De zone is bestemd voor de aanleg van een kwalitatieve groenbuffer rond het bedrijf bestaande uit inheemse planten en hoogstammige bomen. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.</p> <p>Inrichting De buffer wordt integraal aangeplant met een combinatie van streekeigen inheemse planten en hoogstammige bomen om een volwaardig en efficiënt groenscherm te realiseren.</p> <p>De groenbuffer dient gerealiseerd te worden op een berm met een minimale hoogte van 3 m.</p> <p>De buffer heeft een minimale hoogte van 12m in volgroeide toestand.</p> <p>De noordelijke groenbuffer is indicatief aangeduid (). Deze groenbuffer heeft een breedte van 10 m en ligt parallel van met het spoorwegtalud op minstens 10 m van de uiterste grens van het spoorwegtalud. Ingeval van plaatsing van een wand om eventuele geur-, geluids- en stofhinder naar de omgeving te beperken, kan de breedte van de noordelijke groenbuffer beperkt worden tot minstens 4 meter.</p> <p>De groenbuffer dient één aaneengesloten geheel te vormen en kan enkel ter hoogte van de ‘indicatieve ontsluiting: secundaire ontsluiting’ () doorbroken worden over een maximale breedte van 4m. Secundaire ontsluitingen, buiten de indicatieve ontsluitingen op het grafisch plan, zijn verboden. De aanleg van de groenbuffer dient aangeplant te worden uiterlijk het eerstvolgende plantseizoen na de inwerkingtreding van dit RUP.</p>	<p>De groenbuffer dient de activiteiten visueel af te schermen ten opzichte van de woonomgeving en open ruimte en eventuele geur-, geluids- en stofhinder op te vangen.</p> <p>Om de effectiviteit van de groenbuffer te maximaliseren wordt de groenbuffer op een berm aangelegd. Gelet op de breedte van de buffer (10 m) is dit mogelijk.</p> <p>De bouwhoogte van de gebouwen bedraagt max. 11 m. Doordat de groenbuffer in volwassen toestand min. 12 m hoog moet zijn, zullen gebouwen, opslag en constructies niet zichtbaar zijn. De hoge buffer is ook effectief tegen stofhinder (vnl. bij warm en droog weer).</p> <p>De spoorwegtalud noordelijke groenbuffer wordt indicatief aangeduid omwille van de verschillen in de onderlegger (GRB vs opmetingsplan). Op basis van advies van Infrabel kan de groenbuffer pas starten op 10 m van de uiterste grens van het spoortalud. Door Infrabel wordt gehanteerd dat de uiterste grens van de spoorwegtalud gelegen is op 4,5 meter afstand van de buitenste rail. Er geldt dus een bouwvrije strook van 14,5 meter ten opzichte van de buitenste rail.</p> <p>De secundaire ontsluiting garandeert een goede bereikbaarheid van het gedeelte van de site ten noorden van de bedrijfsgebouwen maar zal in hoofdzaak gebruikt worden als in- en uitrit voor het personeel.</p> <p>Zolang de bestaande bedrijfswoning aanwezig is, wordt een onderbreking van de groenbuffer toegelaten ter hoogte van deze woning. Bij herbouw of nieuwbouw dient de bedrijfswoning geïntegreerd te worden in de</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<p>In additie van een groenscherm is de plaatsing van een wand (langs de binnenzijde van het groenscherm) toegestaan om eventuele geur-, geluids- en stofhinder naar de omgeving te beperken. De hoogte van de wand bedraagt maximaal 7 meter. De breedte bedraagt maximaal 0,7 meter.</p>	<p>bedrijfsgebouwen (zie art. 1) en dient de groenbuffer verder aangevuld te worden tot een aaneengesloten geheel tot aan de secundaire ontsluiting.</p> <p>Een wand wordt beschouwd als een meer afdoende maatregel tegen eventuele geur-, geluids- en stofhinder dan een groenscherm.</p>
<p>ART. 3: ZONE VOOR TOEGANGSWEG</p>	
<p>Bestemming: De zone is bestemd als toegangsweg in functie van het verlenen van toegang tot de aanpalende percelen.</p> <p>Inrichting: In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de toegangsweg en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, leidingen en telecommunicatie infrastructuur toegelaten.</p> <p>De toegangsweg kan zowel een privaat of een publiek karakter hebben.</p>	<p>De toegangsweg wordt ingetekend omwille van de mogelijke discrepantie tussen het GRB en de bestaande toestand. Het betreft een erftoegangsweg die de aangrenzende percelen ontsluit. De voorschriften laten open of dit een publiek dan wel een privaat karakter heeft zodat een eventuele wijziging van de perceelsgrenzen niet gehypothekeerd wordt.</p>