

ONTWERP BPA 23BIS 'ROSKAM-UITBREIDING'

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

NR. PP 990/44043/029-1

Brussel,
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

pro 2006/BPA/38/2028



10/8/2006

Hundelgemsesteenweg 353 Dirk VAN MECHELEN

Tel.: 09 210 32 11 Fax: 09 210 32 99

GEMEENTE MERELBEKE

Provincie Oost-Vlaanderen

met een sluitend afschrift

Leus Marleen
assistent

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

november 2005

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
bij bevel 20/12/05

de secretaris de burgemeester-voorzitter

Kristof de Bel Luc De Keukelaere

Het College en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ten
gemeentehuize ter inzage van het publiek werd neergelegd

gedurende het openbaar onderzoek van 20/11/06 tot 10/01/06

Namens het College van Burgemeester en Schepenen
bij bevel

de secretaris de burgemeester-voorzitter

Kristof de Bel Luc De Keukelaere

definitief aanvaard door de gemeenteraad in zitting van
bij bevel 3/3/06

de secretaris de burgemeester-voorzitter

Kristof de Bel Luc De Keukelaere

De ontwerper: Bart Broeckhove

ARCADIS Gedas nv
Kortrijksesteenweg 20
9000 Gent

Tel.: (09)242 44 44
Fax: (03)242 44 45



DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN

ART 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Voor de toepassing van de voorschriften wordt verstaan onder:

Bedrijfsgebouw:	een gebouw, dat bedoeld is voor productie en/of distributie en/of bewerking van goederen of het organiseren van diensten. Hierbij worden eveneens de sanitaire voorzieningen en kleed- en eetruimte voor werknemers gerekend evenals fytosanitaire lokalen en lokalen noodzakelijk in het kader van de algemene, sectoriele of bijzondere voorwaarden ter bevordering van de kwaliteit van het leefmilieu, de gezondheid van de mens, de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen of de bescherming van het welzijn van dieren. Onder distributie mag geen kleinhandel worden verstaan.
Bedrijfskavel:	een terrein afgebakend voor het oprichten van een bedrijf dat rechtstreeks paalt aan de zone voor wegenis;
Bedrijfskavelgrens:	perceelsgrens tussen 2 bedrijfskavels en/of de aanpalende eigendommen;
Bedrijfswoning:	een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een gezin, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
Bijgebouw:	een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
Bouwwerken:	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
Gekoppelde bebouwing:	bebouwingswijze waarbij meerdere bedrijfsgebouwen met aaneengesloten voorgevels zijn gebouwd en een harmonisch geheel vormen;
Gemene muur:	gemeenschappelijke muur op de perceelsgrens waar tegenaan wordt gebouwd.
Hoofdbestemming:	bestemming van een pand voor meer dan 60 % van het vloeroppervlak;
Hoofdgebouw:	een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
Kantoorruimte:	een ruimte uitsluitend bestemd voor het verrichten van beheers- en administratief werk, onderricht van personeel, vergaderruimte;
Lokaal bedrijventerrein	bedrijventerrein voor de vestiging van lokale bedrijven en te herlocaliseren lokale bedrijven



Nevenbestemming:	bestemming van een pand voor max. 40 % van het vloeroppervlak, tenzij anders vermeld;
Open bebouwing:	een gebouw waarvan de beide zijgevels op een in de voorschriften welbepaalde afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
Representatieve bedrijfsruimten	geheel van lokalen en ruimten die geen betrekking hebben op het productieproces en de bedrijfstechnische aspecten. Hiermee wordt o.a. bedoeld kantoorruimtes, presentatie- en conferentieruimtes, conciërgewoning, sanitaire lokalen, sociale ruimten zoals een refter, exporuimten, ontvangstloket, ...;
Vloeroppervlakte:	gezamenlijke oppervlakte van alle bedrijfsruimtes, woon- en werkruimtes, exclusief ruimte voor technieken;
Voorgevelbouwlijn:	de grens tussen de bebouwing en de voortuinstrook of de zone voor wegenis.
Zone:	een deel van een gebied met eigen stedenbouwkundige voorschriften;
Zonegrens:	een grens van een zone.

ART 2. DEFINITIES BESTEMMINGSCATEGORIEËN

- a Transport- en distributiebeprijf:** geheel van gebouwen, inrichtingen en wagenpark voor een lokaal taxibedrijf, lokaal courier- of busbedrijf, ...
- b Ambachtelijk bedrijf:** geheel van gebouwen en constructies die onderdeel uitmaken van een lokaal bedrijf waarbinnen een bepaald productieproces de vervaardiging van producten of de bewerking van grondstoffen manueel of met klein elektrisch gereedschap wordt verricht;
- c Zelfstandige beroepen:** kleinschalige, lokale ondernemingen of eenmanszaken waarbij door de aard van de activiteit een beperkte oppervlakte aan atelier en/of opslagruimte vereist is: tuinaannemer, stukadoor, metser, loodgieter, smid, ...
- d Reparatiebedrijf** een lokaal bedrijf voor het herstellen van o.a. voertuigen;
- e Groothandel** geheel van gebouwen en constructies waar goederen bedrijfsmatig te koop worden aangeboden aan wederverkopers en personen of instellingen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit

ART 3. WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- Afstand tot perceelsgrens:** de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsgrens van de bedrijfskavel;
- Afstand tot zonegrens:** de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zonegrens zoals aangeduid op het plan;



De kroonlijsthoogte: vanaf het straatniveau tot aan de bovenkant van de goot of dakrand.

ART 4. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

1.1. Verhardingen

Verhardingen (parkeerplaatsen, toegangen, zones voor opslag in open lucht, terrassen en andere verhardingen) worden voor minimum 50% uitgevoerd in waterdoorlatende materialen, tenzij anders opgelegd in de sectoriele of bijzondere voorwaarden, strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu, overeenkomstig de heersende milieuwetgeving.

1.2. Bepanting

Alle buffers worden aangeplant met streekeigen heesters en bomen. In bijlage is een beplantingslijst gevoegd (beplantingslijst 1). Deze lijst is limitatief.

Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen voorwaarden worden gekoppeld met het doel de bufferzones te herstellen of aan te leggen. Zo kan de boomsoort, de hoeveelheid, de oppervlakte en plaats van de beplanting, de kwaliteit, de plantmaat of de diameter van de te planten hoogstammen of heesters worden opgelegd.

1.3. Reliefwijzigingen

Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogteverschillen worden op eigen terrein opgevangen waarbij het oprichten van keermuren en/of prefab-elementen toegelaten is. Reliëfwijzigingen groter dan 0,50 m. t.o.v. het bestaande maaiveld zijn niet toegelaten.

1.4. Afsluitingen

Afsluitingen op de rooilijn en tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn: inheemse hagen eventueel versterkt met een draadafsluiting, hekwerk t.h.v. toegangen.
Hoogte van de afsluitingen: maximum 1,50 m.

Afsluitingen op de bedrijfskavelgrenzen: draadafsluiting, hekwerk en inheemse hagen
Hoogte van de afsluitingen: maximum 3 m.

De draadafsluitingen worden uitgevoerd in palen met draadwerk, al dan niet voorzien van een betonplaat van max. 40 cm.

1.5. Inrichtingsplan

Een inrichtingsplan bevat de aanduiding van de toekomstige uitbreidingen, de reclame- en publiciteitspanelen, de paden, verhardingen, parking, waterpartijen, afsluitingen, groenaanleg, e.d... met maten en materiaalaanduiding en wordt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten en uitbreiden van bedrijfsgebouwen gevoegd.

1.6. Beplantingsplan

Een beplantingsplan bevat de aanduiding van hoogstammen, plantvakken, gazon... met plantennamen.. Eveneens wordt weergegeven waar zich onderbegroeiing in de vorm van heesters of



bodembedekkende vegetatie bevindt. In voorkomend geval worden de te rooien bomen aangeduid. Het beplantingsplan wordt samen met het inrichtingsplan bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten en uitbreiden van bedrijfsgebouwen gevoegd.

1.7. Bijkomende bepalingen

Aan de stedenbouwkundige vergunningen kunnen steeds voorwaarden worden gekoppeld met als doel:

- de aankoop van gronden om speculatieve redenen of als reserve tegen te gaan: een minimum bebouwingspercentage wordt opgelegd.
- ruimtebesparende ingrepen door te voeren. Zo kan de ligging van de individuele toegangen en de parkeervoorzieningen zodanig worden bepaald dat deze gemeenschappelijk zijn voor meerdere bedrijven.
- de ruimtelijke samenhang en een kwalitatief straatbeeld te bevorderen. Zo kunnen voorwaarden worden gesteld aan het materiaalgebruik, de wijze van aansluiten op de aanpalende bedrijfsgebouwen en de afmetingen, plaatsing en vormgeving van de reclame en publiciteit.
- de wijze van opbouw en afwerking van de gevels opgetrokken op de zijdelingse bedrijfskavelgrenzen te bepalen i.f.v. de toekomstige bebouwingswijze op de aanpalende percelen.
- de aanplantingen te herstellen of aan te leggen. Zo kan de soort, de hoeveelheid, de inplanting, de kwaliteit en de diameter van de aan te planten beplanting worden opgelegd.



DEEL 2: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ART 5. ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVEN

1. BESTEMMING

Lokaal bedrijventerrein voor transport- en distributiebedrijven, ambachtelijke- en reparatiebedrijven, groothandel, zelfstandige beroepen en de herlocalisatie van lokale bedrijven. Kleinhandel of uitsluitend kantoorfuncties zijn verboden.

Omschrijving van de aard van de bedrijven en hun activiteiten zie art. 2.

Eén bedrijfswoning per bedrijf is toegelaten die qua plan, ligging en uiterlijk voorkomen geïntegreerd en in harmonie moet zijn met de bedrijfsgebouwen. De maximum vloeroppervlakte van deze woning is 150 m² én bedraagt tevens niet meer dan ¼ van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen.

De niet bebouwde delen worden ingericht als groenstrook.

De oppervlakte van de kantoorruimte voor bedrijfsgebonden activiteiten bedraagt max. 15% van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen.

Alle voorzieningen en bovengrondse en ondergrondse constructies i.f.v. buffering en infiltratie van hemelwater zijn toegelaten.

De aanleg van de openbare weg en de ontsluiting van de zone voor lokale bedrijven is toegelaten binnen deze zone. Alle constructies en werken noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein zijn toegelaten.

Werken, bovengrondse en ondergrondse constructies i.f.v. openbare nutsleidingen en voorzieningen (rioleringen, electriciteitscabines e.d.) zijn steeds toegelaten.

De openbare weg sluit aan op de Hovenierstraat, niet op de Salisburylaan.

A —————> **B**

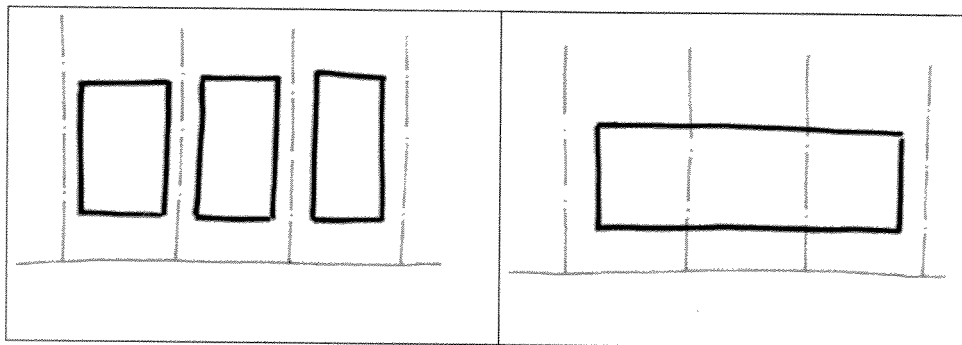
Indicatieve weergave op het bestemmingsplan voor de aansluiting van de openbare weg voor de ontsluiting van de zone voor lokale bedrijven.: tussen beide punten dient de aansluiting op de Hoveniersstraat gerealiseerd te worden.

De minimum rooilijnbreedte bedraagt 10 m.

2. BEBOUWING

2.1. Plaatsing van de gebouwen

Vrijstaande en gekoppelde bebouwing (2 of meerdere bedrijfsgebouwen) is toegelaten.



Minimum diepte achteruitbouwstrook vanaf de rooilijn: 8 m.

Bij hoekpercelen mag langs één van beide zijden tot op 5 m. van de rooilijn worden gebouwd.

Zijdelingse en achterste bouwvrije strook: minimum 5 m.

Deze bouwvrije stroken mogen niet gebruikt worden als permanente stapelplaatsen en dienen zo aangelegd te worden dat er permanent doortocht kan verleend worden aan de brandbestrijdingswagens.

De representatieve bedrijfsruimten zijn gericht naar de wegenis en maken integraal deel uit van de bedrijfsgebouwen: zij vormen geen losstaand volume of gebouw.

Het peil van de gelijkvloerse verdieping ligt steeds tussen de 20 cm. en 50 cm. Boven het straatpeil ter hoogte van de toegang tot de bedrijfskavel.

2.2. Afmetingen van de gebouwen

De maximale hoogte van de bedrijfsgebouwen boven maaiveldpijl dient begrepen te zijn binnen een hoek van 45° t.o.v. de perceelsgrenzen met een maximumhoogte van 7 m.

Aantal bouwlagen: maximum 2 bouwlagen.

2.3. Welstand van de gebouwen

Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. Alle volwaardige traditionele en industriële bouwmaterialen zijn toegelaten. Helgekleurde en blinkende materialen met uitzondering van deze voor commerciële doeleinden (bv. reclamevoering) en niet als gevelplaten bewerkte betonplaten zijn verboden.

Elke gevel gericht naar de openbare weg moet een voorgevel zijn die qua architectuur en materiaalgebruik afgestemd wordt op en bij gekoppelde bebouwing in harmonie is met het aanpalend gebouw en met het straatbeeld.

De representatieve bedrijfsruimten zullen herkenbaar worden gemaakt door het materiaal- en kleurgebruik, de verhoudingen van de gevelopeningen en het gebruik van sculpturale gevel- en dakelementen.

Technische installaties en constructies dienen zoveel mogelijk geïntegreerd te worden in, bij of op het gebouw en zijn niet zichtbaar vanop de Salisburylaan. Tenzij omwille van specifieke eisen of bedrijfstechnische aspecten noodzakelijk, is een afzonderlijke opstelling mogelijk en vallen ze niet onder de max. opgelegde bouwhoogte.

Boogloodsen en tijdelijke constructies die als permanent bedrijfsgebouw (bv. voor het stapelen van goederen) worden gebruikt, zijn verboden.



3. INRICHTING

Binnen de zone voor lokale bedrijven wordt een ontsluitingsweg aangelegd die aansluit op de Hovenierstraat. De aansluiting wordt voorzien tussen de punten A en B zoals aangeduid op het bestemmingsplan. De minimum rooilijnbreedte bedraagt 10 m. Alle bedrijfskavels dienen rechtstreeks te worden op de ontsluitingsweg.

De minimale oppervlakte van de bedrijfskavels bedraagt 1 000 m² bij gekoppelde bedrijfsgebouwen en 1 500 m² bij vrijstaande bedrijfsgebouwen.

De maximale oppervlakte van de bedrijfskavels bedraagt 2 000 m² bij gekoppelde bedrijfsgebouwen en 3 000 m² bij vrijstaande bedrijfsgebouwen.

Alle percelen dienen verplichtend toegang te nemen via de nieuwe aan te leggen weg binnen de zone voor lokale bedrijven. Rechtstreekse toegang tot de bedrijfskavels via de Hovenierstraat en de Salisburylaan is verboden.

Ieder bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen voor personeel en bezoekers. Ook het laden en lossen moet op eigen terrein kunnen gebeuren.

Het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen en keerwanden uit natuurlijke materialen is toegelaten.

Het oprichten van afsluitingen is toegelaten.

Minimum 50% van de aanplantingen bestaat uit inheemse soorten.

Een beplantingsplan waarbij de volledige groenaanleg van de bedrijfskavel wordt voorzien, wordt gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van het bedrijfsgebouw.

Het beplantingsplan wordt opgemaakt in overleg met de bevoegde gemeentelijke diensten.

De gebruikte soorten, de effectieve invulling van de groenbuffers en de opvolging en de instandhouding van de beplantingswerken zal bepaald worden in de bijzondere voorwaarden die worden opgelegd in het kader van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen. Afhankelijk van de ligging van de groenbuffer, de aard en de hoogte van de bedrijfsgebouwen of -constructies, zullen verdere bepalingen worden opgelegd i.v.m. soorten, aantallen, tijdstip van de uitvoering en instandhouding van de beplanting.

Werken aan en het plaatsen van bovengrondse en ondergrondse constructies i.f.v. openbare nutsleidingen en voorzieningen (rioleringen, elektriciteitscabines e.d.) zijn steeds toegelaten.

De noodzakelijke ruimte voor de aanleg van een gemeenschappelijk bufferbekken dient gevrijwaard te worden. De aanleg van een bufferbekken dient conform de principes van milieutechnische natuurbouw te gebeuren.



ART 6. ZONE VOOR GROENBUFFER TYPE I

1. BESTEMMING

Bouwvrije zone voor de aanleg van een landschappelijke groenbuffer met integratie van de bestaande waterlopen en de mogelijkheid tot de aanleg van (een) gemeenschappelijk(e) bufferbekken(s). Het is een bouwvrije zone.

De zone wordt beplant met streekeigen soorten, waarbij een kwalitatieve inrichting voorop staat.

Er wordt enkel gebruik gemaakt van plantensoorten uit de lijst van inheemse bomen en heesters in bijlage.

Binnen de zone voor groenbuffer type I wordt een zone van 5 m. vrijgehouden vanaf de oever van de beek voor het ruimen van de waterloop.

2. INRICHTING

De gehele zone wordt aangelegd gelijktijdig met de aanleg van de ontsluitingsweg.

De aanleg van (een) bufferbekken(s) dient conform de principes van milieutechnische natuurbouw te gebeuren.

Werken aan en het plaatsen van bovengrondse en ondergrondse constructies i.f.v. openbare nutsleidingen en voorzieningen (rioleringen, elektriciteitscabines e.d.) zijn steeds toegelaten.



ART 7. ZONE VOOR GROENBUFFER TYPE II

1. BESTEMMING

Bouwvrije zone.

De zone wordt beplant met streekeigen soorten, waarbij een kwalitatieve inrichting voorop staat. Er wordt enkel gebruik gemaakt van plantensoorten uit de lijst van inheemse bomen en heesters in bijlage.

2. INRICHTING

Op de bedrijfskavels die grenzen aan de Salisburylaan wordt langs de perceelsgrens palend aan de weg een groenstrook van minimum 3 m. breed gerealiseerd die wordt aangeplant als een dicht groenscherm.

De gehele zone wordt aangelegd gelijktijdig met de bouw van de bedrijfsgebouwen.

Werken aan en het plaatsen van bovengrondse en ondergrondse constructies i.f.v. openbare nutsleidingen en voorzieningen (rioleringen, elektriciteitscabines e.d.) zijn steeds toegelaten.



ART 8. ZONE VOOR BOUWVRIJE STROOK

1. BESTEMMING

Deze bouwvrije zone wordt gereserveerd voor de toekomstige aanleg van wegenis en de daarbij noodzakelijke infrastructuur, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.

2. INRICHTING

In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.

Werken, bovengrondse en ondergrondse constructies i.f.v. openbare nutsleidingen en voorzieningen (rioleringen, electriciteitscabines e.d.) zijn steeds toegelaten.



BIJLAGEN

Bijlage 1: beplantingslijst streekeigen bomen en struiken

NED. NAAM *	WETENSCH. NAAM *	HAAG GESCHOREN	HAAG GESNOEID	HOUTKANT NAT	HOUTKANT NORMAAL	HOOGST. BOMEN *	KNOTBOMEN
Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>		X	X	X	X	X
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>	X	X		X	X	X
Tanne kastanje	<i>Castanea sativa</i>				X	X	
Rode kornoelje	<i>Cornus sanguinea</i>		X		X		
Hazelaar	<i>Coryllus avellana</i>		X		X		
Eénstijlige meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>	X	X		X		
Gewone beuk	<i>Fagus sylvatica</i>					X	
Sporehout	<i>Frangula alnus</i>		X		X		
Gewone es	<i>Fraxinus excelsior</i>	X	X	X	X	X	X
Ratelpopulier	<i>Populus tremula</i>		X		X	X	
Zoete kers	<i>Prunus avium</i>		X		X	X	
Europese vogelkers	<i>Prunus padus</i>		X		X		
Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>	X	X		X		
Zomereik	<i>Quercus robur</i>		X		X	X	X
Hondsroos	<i>Rosa canina</i>		X		X		
Schietwilg	<i>Salix alba</i>		X	X	X	X	X
Boswilg	<i>Salix caprea</i>		X	X	X		
Lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>		X		X		
Zomerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>					X	
Gladde iep	<i>Ulmus minor</i>		X		X		X
Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>		X	X	X		

(*)

Ned. naam: nederlandse soortnaam

Wetensch. naam: wetenschappelijke soortnaam

Hoogst. bomen: hoogstammige bomen