

03 SEP. 2004

PROVINCIE LIMBURG
STAD BREE

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

63-32870

Dirk VAN MECHELEN

SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "ZONEVREEMDE BEDRIJVEN" -

68. OP 'T ROODT

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij decreet van 26 april 2000, 13 juli 2001 en 19 juli 2002.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN artikel 14

Opgesteld door TECHNUM N.V.
Afdeling Ruimtelijke Planning
Ilgatlaan 23 - 3500 HASSELT

Hasselt, 15/09/2003
10/12/2003

aanvullend afschrift
Leus Marleen
Leus Marleen
assistent

De Stedenbouwkundige, Vera Peeters, opgenomen in het openbaar register van stedenbouwkundig ontwerpers, conform artikel 19

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris,



18 DEC 2003
De Burgemeester,

io hube by

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van

De Secretaris, 26 JAN 2004



4 FEB 2004
De Burgemeester,

io hube by

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris,



06 MEI 2004
De Burgemeester,

io hube by

DEEL 2 : BESTEMMINGS-, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.

Artikel 7 : Zone voor lokale bedrijvigheid

Aard van de bedrijvigheid en bestemming

De zone is voorbehouden voor de bestending en beperkte uitbreiding van het bestaande bedrijf. Bij stopzetting van deze activiteiten of een deel van deze activiteiten zijn de volgende **types bedrijven** toegelaten:

- ambachtelijk bedrijf
- bouwbedrijf
- garagebedrijf, verkoop, onderhoud en herstelling van voertuigen
- beperkte kleinhandel, gekoppeld aan ambachtelijke activiteit
- groothandel, met aandeel herstel en onderhoud en/of productie

De toegelaten activiteiten hebben een '**lokaal**' karakter.

De volgende bestemmingen zijn toegelaten:

hoofdbestemming	werkplaats en/of atelier opslagruimte kantoor showroom laad- en losruimte parkeer- en manoeuvreerruimte
nevenbestemming	één eengezinswoning met tuin en aanhorigheden ten behoeve van de bedrijfsvoering verhuur van appartementen binnen de eerste 30m vanaf de rooilijn (maximum 3)

De activiteiten mogen voor de omgeving **niet meer hinder** veroorzaken dan de bestaande activiteiten, met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stofhinder, stank, trillingen, stralingen en mogen eveneens geen verhoogd brandgevaar inhouden. Bedrijven die door de aard van hun activiteiten een belangrijke verkeersdruk veroorzaken zijn niet toegelaten.

Geen afvalstoffen, nog grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen gestort of gestapeld worden in open lucht op deze delen die van het openbaar domein en de aanpalende private percelen zichtbaar zijn en het esthetisch aspect van de omgeving kunnen schaden.

Volgende activiteiten zijn **niet** toegelaten:

- industrie
- zuivere kleinhandel, d.w.z. zonder aandeel herstelling, onderhoud en/of productie
- zuivere groothandel, d.w.z. zonder aandeel herstelling, onderhoud en/of productie
- opslagbedrijf
- recuperatiebedrijf
- distributie, m.i.v. goederen- en personentransport
- horeca
- dienstverlening, zonder aandeel herstelling en onderhoud en/of productie

Bebouwing en inrichting

De bebouwing wordt voorzien binnen de zone voor lokale bedrijvigheid aangeduid op het bestemmingsplan.

De maximale bebouwingscoëfficiënt bedraagt 45% van de zone voor lokale bedrijvigheid.

Uitbreidingen kunnen slechts vergund worden nadat aangetoond werd dat de bestaande bebouwing optimaal benut is.

Eventuele noodzakelijke veiligheidszones dienen voorzien te worden binnen de zone voor lokale bedrijvigheid, het aanwenden van de zones voor buffer voor deze voorzieningen is niet toegelaten.

De materialen die voor verharding gebruikt worden zijn beton, asfalt, klinkers, kasseien, grind of steenslag, met uitzondering van puin en afbraakmateriaal.

Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0,60m boven het peil van de voorliggende weg. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de constructie t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.

De vloeroppervlakte van de bedrijfswoning mag maximaal 250m² bedragen per woning, maximaal één bedrijfswoning per bedrijf is toegelaten. De woning kan zowel vrijstaand als geïntegreerd in het bedrijfsgebouw opgericht worden. De woning dient in ieder geval te liggen aan en gericht te zijn naar de Opitterkiezel, zodat een kwalitatieve integratie van de bedrijfswoning in het straatbeeld gegarandeerd wordt. De verhuur van appartementen binnen de eerste 30m vanaf de rooilijn is toegestaan (maximum 3). Het volume hiervan dient tot een minimum beperkt te blijven.

Een deel van de zone aansluitend bij de woning kan als tuin ingericht worden, rekening houdend met de voorwaarden opgelegd in de bestemmingsvoorschriften.

Hoogte en dakvorm:

De maximale bouwhoogte:

- bedrijfsgebouw: 5,00m; de nokhoogte bij hellende daken bedraagt maximaal 7,00m. De gebouwen kunnen zowel plat als hellend afgedekt worden.
- woning: maximaal 2 bouwlagen, met zadeldak. De bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00m, met een marge van 1,00m in min of meer. Bij verhuur van appartementen (max.3) dienen deze in te passen in het geheel van het bedrijf.

Materialen:

De architectuur dient ook wat vorm, aard en kleur der materialen te harmoniëren met de omgeving. Het gebruik van esthetisch verantwoorde materialen en eenvormigheid in dit materiaalgebruik staan daarbij centraal.

Publiciteit:

Publiciteit is toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- gevelreclame op het bedrijfsgebouw en/of
- reclamepanelen op palen of gelijkaardige steunen, minimaal 3,00m van de laterale perceelsgrenzen.
- de maximumhoogte voor reclamepanelen is 3,00m, met een maximumoppervlakte van 2,00 m².
- Het aanbrengen van publiciteits- of uithangborden boven op de daken van de gebouwen is verboden.

Omheining:

Voor de omheiningen verdient het aanbeveling te vertrekken van de aanleg van hagen of een draadafsluiting in combinatie met haagplanten of klimplanten. De beplantingen bestaan uit inheemse standplaatsgeschikte soorten. Een omheining mag maximaal 2,20m hoog zijn.

Andere afsluitingen zoals hekwerken, muren en dergelijke dienen in harmonie te zijn met de omgeving en van een hoogstaande esthetische kwaliteit. Zij dienen vergund te worden door de vergunningsverlenende overheid.

Bufferzones en groenaanleg:

Bij de stedenbouwkundige vergunningen voor uitbreiding, verbouwing of heropbouw van het bedrijf kan de vergunningverlenende overheid lasten en voorwaarden opleggen met het oog op de realisatie van de bufferzones en groenaanleg. Een gedetailleerd inrichtingsplan maakt deel uit van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Andere constructies:

De vaste afvalstoffen mogen niet op het terrein worden gestort maar zullen op reglementaire wijze worden verwijderd. Elke rommelige aanblik (schroot, puinhopen, wrakken, etc.) vanaf de grenzen van het perceel, dienen aan het oog te worden onttrokken door een aangepaste architectuur, beplanting en eventueel in een speciaal daartoe voorziene inrichting ondergebracht worden. Bijzondere maatregelen dienen getroffen betreffende vervuild afval- en hemelwater.

Artikel 8 : Zone voor voortuinen**Bestemming**

Deze is bestemd voor de inrichting van een voortuin en de aanplanting van hoog- en laagstammig groen, de combinatie met bodembedekkende planten en gras is toegelaten. De beplanting heeft een esthetische functie en moet aldus bijdragen tot een kwalitatief goed straatbeeld. Het inrichten van inritten, toegangen en parkeerplaatsen is toegelaten binnen de gestelde randvoorwaarden.

Inrichting

De voortuin dient over heel de zone als harmonisch geheel voor te komen en beplant te worden. Bij de plantenkeuze dient voldoende aandacht geschonken te worden aan de zichtbaarheid bij het uitrijden. Minimum 25% van de oppervlakte van de zone dient beplant te worden. Bebouwing en stapelen van materialen is in deze zone niet toegelaten.

Omheiningen

De omheiningen bestaan uit de aanleg van hagen of een draadafsluiting in combinatie met haagplanten of klimplanten (inheemse standplaatsgeschikte soorten). De omheining bestaande uit een haag mogen een maximale hoogte hebben van 1,50m, gemeten ten opzichte van het bestaande maaiveld. De omheiningen bestaande uit een draadafsluiting in combinatie met haagplanten of klimplanten moet boven de 1,50m, gemeten ten opzichte van het bestaande maaiveld, meer open dan gesloten zijn.

Andere afsluitingen zoals hekwerken, muren en dergelijke dienen in harmonie te zijn met de omgeving en van een hoogstaande esthetische kwaliteit.

Zij dienen vergund te worden door de vergunningsverlenende overheid.

Uitgravingen en aanvullingen:

Uitgravingen en aanvullingen van meer dan 0,45m zijn niet toegelaten.

Publiciteit:

Publiciteit is toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- reclamepanelen op palen of gelijkaardige steunen, minimaal 3,00m van de laterale perceelsgrenzen.
- de maximumhoogte voor reclamepanelen is 3,00m met een maximumoppervlakte van 2,00 m².

Realisatie

Bij de stedenbouwkundige vergunningen voor uitbreiding, verbouwing of heropbouw van het bedrijf kan de vergunningverlenende overheid lasten en voorwaarden opleggen met het oog op de realisatie van de bufferzones en groenaanleg. Een gedetailleerd inrichtingsplan maakt deel uit van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Artikel 9 : Zone voor buffer

Bestemming

De bestemming is buffer. Deze heeft een esthetische en afscherpende functie. Teneinde deze functies ten volle te vervullen wordt deze zone gekenmerkt door een specifieke inrichting.

Inrichting

Indeling:

Een zone als buffer is verplicht op de aangeduide plaatsen, met respectievelijke omvang.

Om de afscherpende functies te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben.

De buffer is permanent en gelaagd:

- Permanent in die zin dat het een aaneengesloten geheel is. Doorbreking van de bufferzone wordt in geen enkel geval toegestaan, ook niet om de zone voor lokale bedrijvigheid te bereiken.
- Gelaagd in die zin dat er verschillende lagen in onderscheiden worden die overgaan in elkaar: een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen. Slechts op deze manier kan de buffer zijn functie ten volle vervullen.

De aanleg van een aarden wal is niet toegestaan.

Beplanting:

De landschappelijke waarde van deze zones zal verhoogd worden door het gebruik van inheemse standplaatsgeschikte soorten en in harmonie met de omringende begroeiing.

Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

Constructies:

Alle bebouwing, reclame of stapelen van materialen is verboden binnen deze zone. Het oprichten van een afsluiting is mogelijk in de vorm van een draad- en/of haagafsluiting of van draad met klimplanten. De hoogte ervan is beperkt tot 2,20m. Deze afsluiting vormt geen alternatief voor de beplanting zoals hierboven beschreven.

Realisatie

Bij de stedenbouwkundige vergunningen voor uitbreiding, verbouwing of heropbouw van het bedrijf kan de vergunningverlenende overheid lasten en voorwaarden opleggen met het oog op de realisatie van de bufferzones en groenaanleg. Een gedetailleerd inrichtingsplan maakt deel uit van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Artikel 10 : Zone voor lineaire beplanting

Bestemming

Het betreft een strook die voorzien wordt voor opgaande beplanting. Deze zone heeft voornamelijk een esthetische en visuele afschermende functie. De beplanting dient te bestaan uit streekeigen, opgaande beplanting (inheemse standplaatsgeschikte soorten).

Inrichting

Indeling:

Het betreft een smalle strook die dient te worden beplant met inheems, locatiegebonden, opgaand groen. Doorbreken van de zone voor lineaire beplanting wordt in geen enkel geval toegestaan.

Beplanting:

Onder opgaande beplanting kan een beplanting in haagvorm of opgaande heesters verstaan worden. Deze beplanting kan gepaard gaan met een geleidingssysteem, bijvoorbeeld in de vorm van een draad.

Hoogte:

De minimale hoogte bedraagt 2,20m

Realisatie:

Bij de stedenbouwkundige vergunningen voor uitbreiding, verbouwing of heropbouw van het bedrijf kan de vergunningverlenende overheid lasten en voorwaarden opleggen met het oog op de realisatie van de bufferzones en groenaanleg. Een gedetailleerd inrichtingsplan maakt deel uit van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Artikel 11 : Visueel scherm

Op de op het bestemmingsplan aangeduide plaatsen dient een visueel scherm opgericht te worden bestaande uit een haag of een draadafsluiting in combinatie met een haag of klimplanten (inheemse standplaatsgeschikte soorten).

Doorbreken van dit scherm is niet toegelaten.

De minimale hoogte bedraagt 2,00m.