

16 JAN. 2006

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

Dirk VAN MECHELEN

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT
GEMEENTE TIELT-WINGE

63-34470

SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "ZONEVREEMDE BEDRIJVEN" –

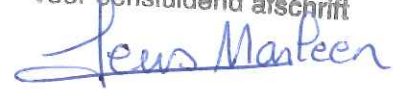
117. MOTO CENTER MERTENS

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, en 21 november 2003.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN artikel 14

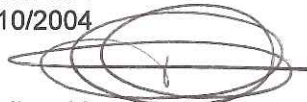
Opgesteld door **TECHNUM N.V.**
Afdeling Ruimtelijke Planning
Ilgatlaan 23 - 3500 HASSELT

Voor aansluitend afschrift



Leus Marieen
assistent

Hasselt, 04/06/2004
18/10/2004



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

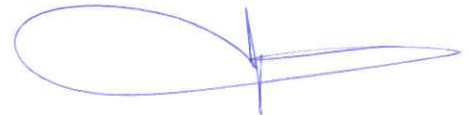
Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 10 februari 2005
De Secretaris, De Burgemeester,



R. DE KEYZER



R. BEEKEN



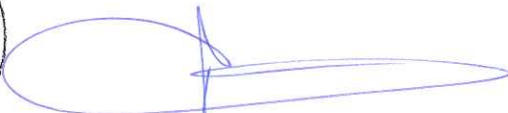
Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 7 maart 2005 tot 7 april 2005
De Secretaris, De Burgemeester,



R. DE KEYZER



R. BEEKEN



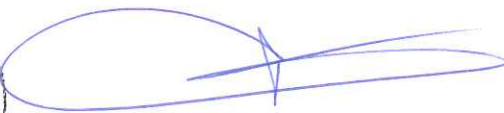
Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 30 juni 2005
De Secretaris, De Burgemeester,



R. DE KEYZER



R. BEEKEN



INHOUDSOPGAVE

Deel 1 :	Algemene bepalingen en voorschriften	3
Artikel 1 :	Grens van het bijzonder plan	3
Artikel 2 :	Bestaande toestand.....	3
Artikel 3 :	Parkeerplaatsen, laad- en losruimte.....	3
Artikel 4 :	Beplantingen.....	3
Artikel 5 :	Algemeen architectonisch voorkomen	3
Artikel 6 :	Terminologie.....	3
Deel 2 :	Bestemmings-, inrichtings- en bebouwingsvoorschriften.....	5
Artikel 7 :	Zone voor benzinestation	5
Artikel 8 :	Zone voor lineaire beplanting	8

DEEL 1 : ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 : Grens van het bijzonder plan

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van het bijhorende plan.

Artikel 2 : Bestaande toestand

De 'bestaande toestand' is de toestand – activiteiten in een gegeven vorm en omvang bij het opstellen van het B.P.A.

Artikel 3 : Parkeerplaatsen, laad- en losruimte

Parkeren, laden en lossen op de openbare weg dienen zoveel mogelijk vermeden te worden.

Binnen de zone voor lokale bedrijvigheid dient ten behoeve van de bedrijvigheid parkeerruimte voorzien te worden, met een capaciteit die in verhouding staat tot de personeelsbezetting en het aantal te verwachten bezoekers.

Binnen de zone voor lokale bedrijvigheid wordt tevens de ruimte voorzien voor het laden en lossen.

Artikel 4 : Beplantingen

De voorgeschreven beplantingen zullen bestaan uit inheemse standplaatsgeschikte bomen en struiken. Alle onbebouwde delen van de zone voor lokale bedrijvigheid die gedurende langere periode niet ingeschakeld worden voor de bedrijvigheid zullen beplant worden met inheemse standplaatsgeschikte soorten.

Groendaken en daktuinen zijn toegelaten op platte en lichthellende daken.

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning zullen steeds de nodige lasten en voorwaarden opgelegd worden om de realisatie van de vereiste beplantingen te garanderen. Het betreft hier alle beplantingen, ongeacht de zone waarin ze zich bevinden.

Artikel 5 : Algemeen architectonisch voorkomen

De gebouwen dienen op architecturaal gebied in harmonie te zijn met elkaar en met de gebouwen in de omgeving, o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van materialen, vormgeving en volume.

Artikel 6 : Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

- *Aanvulling* : terreinophoging t.o.v. het bestaande maaiveld.
- *Agrarisch toeleverend en verwerkend bedrijf* : het betreft een bedrijf dat een functionele relatie heeft met de landbouw; het zijn bedrijven die de toelevering van landbouwgrondstoffen afkomstig van de landbouwactiviteiten in de omgeving verzorgen. Voorbeelden zijn een lokaal conditioneringbedrijf voor verse producten, lokale loonwerkers, etc.
- *Ambachtelijk bedrijf* : bedrijf waar handwerk primeert, dat niet hinderlijk is voor de omgeving en onderworpen is aan de wetgeving ter zake; loutere opslagplaatsen zijn aan dezelfde voorschriften onderhevig als ambachtelijke bedrijven, voor zover zij in oppervlakte beperkt zijn tot 50 m² en behoudens de toegang niet langs de straatzijde gelegen is.
- *Atelier / Werkplaats* : constructie- en herstellwerkplaats of ruimte t.b.v. herstel van goederen.
- *Bebouwingscoëfficiënt* : de verhouding van het geheel van de bebouwde oppervlakte (exclusief verharding, parkeer- en opslagruimte) in een bestemmingszone t.o.v. de totale potentiële bouwoppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone. De potentiële bouwoppervlakte is de totale oppervlakte van de bestemmingszone per bedrijf verminderd met de oppervlakte van de minimale bouwvrije stroken (ten opzichte van de rooilijn en de eigen perceelsgrenzen, zone non-aedificandi).

- *Bedrijf en bedrijvigheid* : een 'bedrijf' kan gezien worden als de materiële uiting van een economische activiteit, of een bedrijf is het gebouw of de "inrichting" (cf. bvb. milieudecreet) waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. 'Bedrijvigheid' is dan het uitoefenen van een economische activiteit in een specifieke inrichting.
- *Bouwhoogte* : hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de dakrand.
- *Buffer* : zone die op een dusdanige wijze ingericht wordt dat zij een afscherpende functie kan vervullen tussen een zone die potentiële overlast veroorzaakt voor een andere zone, en die andere zone die onder deze overlast zou kunnen leiden.
- *Constructie* : elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.
- *Dienstverlening* : bedrijvigheid waarbij diensten worden geleverd, waarbij dit eerder in de zakelijke sfeer wordt gezien (banksector, verzekering, adviesbureau, etc.).
- *Distributiebedrijf* : opslag en overslag van goederen, al dan niet met eigen verdeelmogelijkheden (transportmiddelen).
- *Groothandel* : een onderneming die voor eigen rekening en risico goederen verhandelt die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd en aan bedrijfsmatige (niet-consumptieve) afnemers worden afgeleverd.
- *Harmonie* : Het aangepast zijn van gebouwen aan elkaar en aan hun omgeving (qua volume, materiaal, ...), om te komen tot een welgeordend en aangenaam aandoend geheel.
- *Hellend dak* : dak dat een gebouw afdekt onder hellingen die hoger zijn dan 10 %.
- *Hemelwater* : verzamelnaam voor regen, sneeuw en hagel, met inbegrip van dooiwater, dat afgevoerd wordt van de bedrijfsgebouwen en verhardingen die niet vervuild zijn.
- *Hinder* : d.i. de discrepantie tussen een waargenomen omgevingstoestand en de maatstaven die men hanteert om deze toestand te beoordelen.
- *Hoofdbestemming* : de hoofdbestemming is een verplichte bestemming in de desbetreffende bestemmingszone. In principe beslaat de hoofdbestemming minimaal 65 % van de zone gebruiksoppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone.
- *Horeca* : alle hotels, motels, restaurants, en cafés.
- *Industrie* : productief technisch bedrijf; machinewerk primeert er.
- *Kantoor* : gebouw of gedeelte van een gebouw dat gebruikt wordt voor dienstverlenende of administratieve activiteiten.
- *Kleinhandel* : een onderneming die voor eigen rekening en risico goederen, die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd, rechtstreeks aan consumenten verhandelt.
- *Laterale perceelsgrens* : zijdelingse perceelsgrens, dus niet de grens van het perceel met het voorliggend openbaar domein, noch de grens van het perceel met het achterliggende domein.
- *Lokaal bedrijf* : een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft, aansluit bij de omgeving (schaal van de kern, ...) en beperkt is van omvang (< 5 ha).
- *Nevenbestemming* : een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de desbetreffende bestemmingszone. De nevenbestemming neemt in principe minder dan 35 % in van de zone gebruiksoppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone.
- *Opslagruimte* : deel van een bedrijfsgebouw waar goederen (tijdelijk) worden opgeslagen.
- *Plat dak* : dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.
- *Recuperatiebedrijf*, bedrijf dat erop gericht is om afgedankte goederen, materialen en/of restproducten te verzamelen, en te behandelen voor hergebruik.
- *Showroom* : beperkte ruimte voor tentoonstelling van producten/goederen
- *Straatbeeld* : Voorkomen van de bebouwde omgeving als begrenzing van het openbaar domein, zowel straat als plein. Zichten op aanpalende straten en pleinen behoren hier eveneens toe.
- *Uitgravingen* : reliëfwijziging van het terrein t.g.v. van het uitgraven onder het maaiveld.

DEEL 2 : BESTEMMINGS-, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.

Artikel 7 : Zone voor benzinestation

Aard van de bedrijvigheid en bestemming

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

- benzinestation
- ambachtelijk bedrijf
- 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	benzinestation (met kleine bijhorende shop) showroom werkplaats en/of atelier kantoor parkeer- en manoeuvreerruimte
nevenbestemming	1 bedrijfswoning

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
- bouwbedrijf
- agrarisch toeleverend en verwerkend bedrijf, m.u.v. veevoeder- en meststofproductie, mestverwerking, slachthuis, vleeswarenbedrijf, conservenbedrijf, groothandelsmarkt.
- zuivere kleinhandel, d.w.z. zonder aandeel herstelling, onderhoud en/of productie
- zuivere groothandel, d.w.z. zonder aandeel herstelling, onderhoud en/of productie
- distributiebedrijf, m.i.v. goederen- en personentransport
- opslagbedrijf
- recuperatiebedrijf
- horeca
- dienstverlening, zonder aandeel herstelling en onderhoud en/of productie

Bebouwing en inrichting

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

De maximale bebouwingscoëfficiënt voor bebouwing bedraagt 35% van de zone voor benzinestation. Voor de luifel, waaronder de brandstofpompen dienen geplaatst te worden, wordt een aparte

bebouwingscoëfficiënt voorzien van 7,5% van de oppervlakte van de zone voor benzinstation, deze luifel kan ingeplant worden voorbij de blauwe lijn.

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

Nieuwe bebouwing dient compact bij de bestaande bedrijfsgebouwen te worden aangebouwd.

Op plaatsen waar in de zone voor benzinstation een blauwe lijn is aangegeven dient de bebouwing, met uitzondering van een luifel boven de brandstofpompen, de bouwlijn aan te houden op de plaats die de blauwe lijn aangeeft. Deze zone tussen de blauwe lijn en de straat dient maximaal voorzien te worden van een groenaanleg (zie verder onder bufferzones en groenaanleg).

Bij het stopzetten van de activiteit benzinstation en het ontstaan van een nieuwe activiteit dient deze zone ingericht te worden als een voortuin zoals als volgt beschreven:

Deze zone is dan bestemd voor de inrichting van een voortuin met de aanplanting van hoog- en laagstammig groen, hagen, bodembedekkende planten en gras. De beplanting heeft een esthetische en organisatorische functie en moet aldus bijdragen tot een kwalitatief goed straatbeeld. Het inrichten van inritten, toegangen en parkeerplaatsen is toegelaten binnen de gestelde randvoorwaarden. Door de beplanting of door andere inrichtingsvoorwaarden dient een veilige ontsluiting op de weg georganiseerd te worden, tevens met oog voor fietsverkeer langsheen de steenweg.

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 60% 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.

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 2,00m².*

Bij de aflevering van de stedenbouwkundige vergunningen kan de vergunningverlenende overheid lasten en voorwaarden opleggen met het oog op de realisatie van deze voortuinstrook. Een gedetailleerd inrichtingsplan maakt deel uit van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Eventuele noodzakelijke veiligheidszones dienen voorzien te worden binnen de zone voor benzinstation, het aanwenden van de zones voor lineaire beplanting 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. De woning dient geïntegreerd in het bedrijfsgebouw opgericht te worden.

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

Hoogte en dakvorm:

De maximale bouwhoogte:

- bedrijfsgebouw: maximale hoogte 6,00m. Het gebouw dient plat afgedekt te worden. Voor de luifel (plat afgedekt) wordt tevens een maximale hoogte van 6,00m vooropgesteld.
- de woning dient geïntegreerd te worden in het bedrijfsgebouw.

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, bij een benzinestation, is 6,00m, met een maximum breedte van 2m.
- Het aanbrengen van publiciteits- of uithangborden boven op de daken van de gebouwen is verboden.
- Het aanbrengen van publiciteits- of uithangborden op de dakrand van gebouwen en luifels is wel toegestaan.

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:

De niet benutte oppervlakte voor het benzinestation dient zoveel mogelijk voorzien te worden van een groenaanleg. Dit kan door de aanplanting van hoog- en laagstammig groen, hagen, bodembedekkende planten en gras. De beplanting heeft een esthetische functie en moet aldus bijdragen tot een kwalitatief goed straatbeeld. Bij de plantenkeuze dient voldoende aandacht geschonken te worden aan de zichtbaarheid bij het uitrijden.

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.

Het inrichten van één inrit en één uitrit en parkeerplaatsen is toegelaten binnen de gestelde randvoorwaarden.

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

Bij afleveringen van 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 steeds 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 lineaire beplanting**Bestemming**

Het betreft een strook die voorzien wordt voor opgaande beplanting. Deze zone heeft voornamelijk een esthetische en visuele afscherpende 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:

De beplanting in deze zone dient uiterlijk in het tweede plantseizoen dat volgt op het in voege treden op het in voege treden van het B.P.A. te gebeuren.

Bij afleveringen van 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 steeds deel uit van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.



LEGENDE

code	verklaring	grt.
	bestaande perceelsgrens	
	bestaand privaat gebouw	
	bestaand openbaar gebouw	
	grens van de gemeente	
	grens van het bijzonder plan	1
	grens der bestemmingszone	7
	zone voor benzinstation	8
	zone voor lineaire beplanting	
	bouwlijn	