

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Dit RUP vervangt de bestemming van het gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 14.09.1977). De voorschriften opgenomen in dit RUP vervangen de algemene voorschriften van het K.B. d.d. 28.12.1972 en in het bijzonder de voorschriften voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Art.1: Multifunctionele bouwzone

De voorschriften tussen multifunctionele bouwzone type 1 en type 2 zijn gelijk. Enkel in de inrichtingsvoorschriften wordt een onderscheid gemaakt.

Bestemming

Deze zone is bestemd voor bebouwing in functie van het exploiteren van een benzinestation. In deze bebouwing kunnen opslagplaatsen en bergruimten, kantoren, een werkplaats (zonder mogelijkheid tot effectieve productie), winkelruimte met een max. oppervlakte van 200m² en één wooneenheid met een max. volume van 1000m³ ondergebracht worden.

Bij stopzetting van de bedrijfsactiviteiten, kunnen er zich nieuwe bedrijfsactiviteiten vestigen onder volgende voorwaarden:

- De schaal mag het lokale niveau niet overstijgen
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet overschreden worden.
- Mobiliteitsprofiel moet afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel.

Seveso-bedrijven zijn niet toegelaten.

Inrichting

<i>Inrichtingsvoorschriften</i>	<i>Type 1</i>	<i>Type 2</i>
Maximale grondinname door bebouwing	100%	
Maximale kroonlijsthoogte t.o.v. aanpalend maaiveld	6,00 meter	4,00 meter
Maximale nokhoogte	9,50 meter	7,00 meter
Dakvorm	vrij	vrij

De maximale bouwhoogte geldt niet voor eventueel noodzakelijke schoorstenen, verluchtingskanalen en antennes gekoppeld aan de bedrijfsvoering voor zover deze maximum 2% van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan.

Het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale esthetische integratie van de bedrijfsgebouwen garanderen in hun omgeving.

Bij nieuwbouw of herbouw (met uitzondering van herbouw ten gevolge van heirkraft) dient de bebouwing opgetrokken te worden op minstens 2 meter van de noordelijke perceelsgrens. Deze bouwvrije strook dient ingericht te worden conform art. 3.

De niet bebouwde delen worden ingericht cfr. art. 2.

Art.2: Zone voor oprit, parking en laad- en losplaatsen.

Bestemming

Deze zone is bestemd voor opritten, parking en laad- en losplaatsen voor klanten. Binnen deze zone dient het tanken van brandstoffen door het cliënteel voorzien te worden.

Inrichting

Deze zone mag volledig verhard worden. Binnen deze zone kunnen alle voorzieningen opgericht worden die noodzakelijk zijn voor het tanken van brandstof. Hiermee wordt o.a. bedoeld benzinepompen, luifel, ... Deze voorzieningen dienen zich op minstens 2m van de rooilijn te bevinden.

Art.3: Zone voor buffer

Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van een met planten voorziene buffer rond de bedrijfszone. Deze bufferzone dient om:

- het bedrijf visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving;
- een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving;

Inrichting

De buffer wordt verplicht aangelegd en onderhouden met streekeigen groen. De buffer is homogeen van karakter en bestaat uit hoog- en laagstammige bomen en struikgewas.

Volgende werken en handelingen zijn toegestaan in deze zone:

- werken en handelingen in functie van onderhoud
- het plaatsen van afsluitingen.

Langs de zuidelijke perceelsgrens en waar de buffer slechts 1 meter breed is, kan de bestaande muur langs de perceelsgrens als visuele- en geluidsbuffer behouden blijven. Deze muur dient begroeid te worden met klimplanten zodat ze geïntegreerd wordt in de buffer. Indien de buffer slechts 1 meter breed is dient deze te worden aangeplant met een haag die minstens 1,80 meter hoog wordt.

Art.4: Zone voor groenvoorzieningenBestemming

Deze zone is bestemd voor groenvoorzieningen. Deze zone kan een diverse invulling krijgen maar het niet-bebouwd karakter dient gevrijwaard te blijven.

Inrichting

Volgende functies en/of inrichtingen worden toegelaten:

- tuin, beplantingen, bos;
- akker of weide voor hobbylandbouw met inbegrip van het oprichten van één schuilhok voor dieren met een max. oppervlakte van 25m² met een maximale nokhoogte van 3,00m;
- een bufferbekken voor de opvang van regenwater.

Binnen deze zone kunnen geen verhardingen aangebracht worden en mogen geen materialen gestapeld worden.

Art.5: Algemene bepalingen

Het oprichten van kleine gebouwen en/of infrastructuur van openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming. De noodzaak moet om technische of sociale redenen aangetoond kunnen worden in een verklarende en verantwoorde nota.