



HOUTHULST RUP ANFIBA

FEBRUARI 2024

stedenbouwkundige voorschriften - ontwerp
plan.id. RUP_32006_214_00004_00001



algemeen directeur
Geert Sanders

coördinator
ruimtelijke planning en mobiliteit
David Vandecasteele

ruimtelijk planner(s)
Jan Waumans

datum

aanpassing | fase



het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van ...

de algemeen directeur,

de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente



INHOUD

stedenbouwkundige voorschriften

6

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

7

ARTIKEL 1: ZONE VOOR BEDRIJVGHEID

9

ARTIKEL 2: GROENBUFFER

13



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 Werken / constructies in functie van openbaar nut Werken en constructies in functie van openbaar nut kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkaracteristieken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de desbetreffende bestemmingszone. 2 Waterbeheersing Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij realisatie van bebouwing en/of verharding moeten de volgende maatregelen genomen worden: • Verhardingsoppervlaktes dienen waterdoorlatend (incl. waterdoorlatende fundering) te zijn, tenzij de afvoer van het regenwater rechtstreeks kan afgevoerd worden naar de volle grond op eigen terrein. De verhardingsoppervlaktes dienen te worden aangelegd in stofvrije materialen. • Niet waterdoorlatende materialen zijn enkel toegelaten indien dit om stabiliteitsredenen of (milieu)technische redenen vereist is. • Parkeren van personenwagens in open lucht dient steeds op waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering te gebeuren om een maximale infiltratie van hemelwater te bekomen, met uitzondering van de 2 parkeerplaatsen voor mindervaliden. • Het hergebruik van opgevangen regenwater dient maximaal te worden nagestreefd. • De afvoer van het hemelwater op de daken van de gebouwen moet worden opgevangen in een voldoende gedimensioneerde buffervoorziening. • Maximale infiltratie en herbruik van hemelwater wordt nagestreefd voor lozing.	Het volledige plan valt onder de gebiedsaanduiding categorie bedrijvigheid. Teneinde de riolering niet onnodig te belasten met hemelwater moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen te worden om de afvoer ervan maximaal op te vangen. Hetzij naar open bufferzones/groenzones, hetzij naar een gesloten bufferbekken op eigen terrein. Er dient ingezet te worden op een maximale infiltratie van het hemelwater (op voorwaarde dat het hemelwater door het bedrijf op geen enkele manier wordt vervuild). Maximale herbruik wordt nagestreefd. De bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven. Afvloeit van hemelwater naar aanpalende onverharde zones voor infiltratie mag enkel op de eigen terreinen plaats vinden. Het kan niet de bedoeling zijn buurpercelen wateroverlast te bezorgen. Waterlopen, grachten, infiltratie- en buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd. Bij het aanleggen van buffervoorzieningen moet voldoende rekening gehouden worden met de (voorjaars-)grondwaterstand (het volume ingenomen door grondwater is immers niet meer beschikbaar voor de berging van hemelwater).

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
- De aanleg van de nodige voorzieningen voor het vertraagd afvoeren, infiltratie en buffering van het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten en gebouwen is in elke zone toegelaten. 3 bestaande constructies Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, verhardingen en andere elementen die in hoofdzaak regelmatig werden vergund kunnen gehandhaafd blijven. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie geschieden. Deze kunnen onderhouden en in stand gehouden worden mits dit stedenbouwkundig verantwoord is. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er in feite sprake is van herbouw of nieuwbouw, dienen de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden. 4 inrichtingsplan Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning dient een inrichtingsplan van de volledige site toegevoegd te worden aan het dossier. Hierbij dient de bestaande toestand en de gewenste toestand minimaal volgende aspecten te verduidelijken: - ontsluiting en toegang tot de site - interne circulatie - parkeerplaatsen (auto + fiets) - inrichting van de groenzones (gedetailleerd beplantingsplan) - inrichting van de overige verharde zones - materialisatie van de gebouwen - gedetailleerd afwateringsplan	Dit omvat de verduidelijking van de laad- en loszones, ontsluiting en circulatie bezoekers en werknemers. De aanduiding van (de locatie, afmetingen, materialisatie) parkeerplaatsen voor bezoekers en werknemers. Een gedetailleerd beplantingsplan dient de plantafstand, de plantsoort en ingeval van heraanplant of aanplant dient de plantmaat verduidelijkt te worden. Bij de aanduiding van de verharde zones dient de oppervlakte, afmetingen, materiaalgebruik verduidelijkt te worden op de plannen. Er dient eveneens verduidelijkt te worden hoe de afwatering zal gebeuren (waterdoorlatend, afloop naar onverharde ruimtes, opvang, ...).

ARTIKEL 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bestemmingsvoorschriften De gronden zijn bestemd voor bedrijvigheid voor het op het moment van goedkeuring van onderhavig RUP gevestigde bedrijf met de huidige bedrijfsactiviteiten. Dit behelst eveneens alle noodzakelijke uitrustingen en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering. De maximale verkoopsoppervlakte wordt beperkt tot 1.999 m². Binnen het plangebied wordt geen bedrijfswoning toegelaten. Als mogelijke nabestemming is elke vorm van bedrijvigheid toegelaten, op voorwaarde dat de nieuwe activiteit niet meer storend is dan de bestaande activiteit. 2 inrichtingsvoorschriften 2.1 inplanting gebouwen De op het ogenblik van de goedkeuring van het RUP bestaande en vergunde bebouwingsgrenzen worden beschouwd als de maximale bebouwingsgrenzen. Een uitzondering wordt gemaakt voor het realiseren van een fietsenstalling voor minimaal 10 fietsen. 2.2 Terreinbezetting De op het ogenblik van de goedkeuring van het RUP bestaande en vergunde bebouwde oppervlakte wordt beschouwd als maximum bebouwbare oppervlakte. Een uitzondering wordt gemaakt voor het realiseren van een fietsenstalling voor minimaal 10 fietsen.	De huidige activiteiten omvatten verkoop van twee productgamma's: dieren en tuinaanleg/inrichting. Onder noodzakelijke voorzieningen i.f.v. bedrijfsvoering wordt onder meer verstaan: noodzakelijke kantoren, uitstalruimten, opslagruimten, EHBO- ruimten, sociale uitrustingen, milieutechnische installaties, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad - en losplaatsen, stapelplaatsen, infrastructuur voor waterbuffering, Ook op vandaag is er geen bedrijfswoning aanwezig op de site.

ARTIKEL 1: ZONE VOOR BEDRIJVGIGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2.3 gabarit gebouwen De bestaande en vergunde gabarieten van de gebouwen dienen als maximum te worden beschouwd. Een uitzondering buiten het toegelaten gabarit is enkel toegelaten voor schoorstenen, en andere beperkte technische voorzieningen. Voorzieningen hoger dan de dakrand dienen ingeplant te worden om minimum een zelfde afstand van de contour van het plan als hun hoogte. De dakvorm is vrij. 2.4 esthetiek gebouwen Binnen onderhavige zone dient een kwalitatieve architectuur te worden gehanteerd. - materialen: Alle constructies, zowel hoofd - als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit kwalitatieve materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze een samenhangend geheel vormen. Het gebruik van felle kleuren van de gevelwanden kan niet toegelaten worden, er moet maximaal gestreefd worden naar een afwisseling van harmoniserende kleurkeuze. De materialen dienen zo gekozen te worden dat zij een akoestische isolatie vormen. Er dient speciale aandacht te gaan naar de vormgeving en het materiaalgebruik van de bebouwing aan de straatzijde. Deze bebouwing dient een kwalitatieve en attractieve architectuur te vertonen, dit ter ondersteuning van de beeldkwaliteit ten aanzien van de openbare weg. - Installaties: Installaties die horen bij de bebouwing of het gebruik ervan (vb. verwarmings- of koelinstallaties, ...) dienen aan te sluiten bij de bebouwing en mogen niet in het zicht worden opgesteld.	Op de site staan verschillende gebouwen met verschillende gabarieten en dakvormen: - De luifel bestaat uit een plat dak met een hoogte van 3,85 m; - Gebouw 1 (uitbreiding winkel) is afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 6,20 m; - Gebouw 2 (bestaande winkel) is afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 5,60 m; - Gebouw 3 (hangar/winkel) is afgewerkt met een zadeldak met een kroonlijsthoogte van 7,10 m en een nokhoogte van 9,30 m; - Gebouw 4 (hangar/magazijn) is afgewerkt met een asymmetrisch zadeldak met een nokhoogte van 7,89 m; - Gebouw 5 (magazijn) is afgewerkt met een dubbel zadeldak met een kroonlijsthoogte van 9,54 m en een nokhoogte van 12,24 m.

ARTIKEL 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
• publiciteit en reclame De naamgeving en publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet zo opgevat worden dat ze een architecturale consistentie vertoont met de bijhorende gevel(s). Deze dient harmonieus en in ondergeschikte orde te worden ingewerkt. 2.5 circulatie en parkeren Bij iedere aanvraag omgevingsvergunning dient een circulatieplan en parkeerplan toegevoegd te worden van onderhavige site. • circulatie Er wordt één gecombineerde in- en uitrit met een breedte van 7 m en een eraan gekoppelde toegangsweg met een breedte van 5 m, uitlopend naar een breedte van 10,50 m toegelaten. Deze uitrit met eraan gekoppelde toegangsweg moet geënt zijn op de lepersteenweg. Er wordt één in- en uitrit met een breedte van max. 4,50 m voorzien, geënt op de Kouterstraat Deze in- en uitrit en toegangsweg dient overzichtelijk en verkeersveilig ingericht te worden. De circulatie op het bedrijventerrein dient doordacht, verkeersveilig, overzichtelijk en leesbaar te zijn voor alle weggebruikers. Eventuele laad- en losplaatsen voor vrachtwagens dienen op eigen terrein voorzien te worden. • fietsen Er dient een fietsenstalling of bergruimte voorzien te worden voor werknemers van onderhavige site. De fietsenstalling dient op een verkeersveilige plek ingericht te worden, dit nabij de ingang van de gebouwen. Er moet ruimte zijn voor minimaal 10 fietsen. • parkeren	Niet storend voor de omgeving: de publiciteit moet steeds ondergeschikt blijven en mag het uitzicht van de gebouwen niet domineren. De verharding dient aangelegd te worden conform de voorwaarden opgenomen in de algemene bepalingen artikel 0.2. Waterbeheersing.

ARTIKEL 1: ZONE VOOR BEDRIJVGIGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
Er dient een voldoende parkeeraanbod voor onderhavige site op eigen terrein ingericht te worden. Dit dient de volledige parkeerbehoefte van bezoekers en werknemers te omvatten. Er dienen minimaal 32 parkeerplaatsen voorzien te worden, dit ten behoeve voor werknemers en/of bezoekers. Minimaal 2 van deze parkeerplaatsen moeten geschikt zijn voor andersvaliden. De parkeerplaatsen dienen gebundeld voorzien te worden langs weerszijden van de interne toegangsweg en moeten aangelegd worden in waterdoorlatende verhardingen, met uitzondering van de 2 plaatsen voor mindervaliden. 2.6 inrichting van de niet-bebouwde delen • omgevingsaanleg Maximaal 60% van de niet-bebouwde delen mogen verhard worden. Binnen onderhavige zone dient de niet bebouwde ruimte kwalitatief en duurzaam ingericht te worden. Dit voor wat betreft de vormgeving als de materialisatie. De niet-bebouwde delen van de percelen binnen onderhavige bestemmingszone kunnen ingericht worden als parking, rijstroken, inritten, uitstalruimte, laad- en losplaatsen, bufferbekkens/ruimte voor water en groenzones. De groenaanleg dient doordacht te gebeuren. De beplanting dient streekeigen en inheems te zijn. De aanleg dient vakkundig uitgevoerd en onderhouden te worden. De zone met de perken voor neerhofdieren mag een maximale oppervlakte van 170 m² hebben. De oppervlakte aan verhardingen voor de neerhofdieren moet beperkt worden tot wat strikt noodzakelijk is (namelijk de toegangspaden). • Stapelen van materialen in open lucht Stapelen en opslag van producten, grond- en afvalstoffen dient maximaal binnen bedrijfsgebouwen georganiseerd te worden. Stapelen en opslag buiten de bedrijfsgebouwen is toegelaten onder de volgende voorwaarden: • er moet een visuele afscherming zijn t.o.v. het openbaar domein	De verharding dient aangelegd te worden conform de voorwaarden opgenomen in de algemene bepalingen artikel 0.2. Waterbeheersing.

ARTIKEL 1: ZONE VOOR BEDRIJVGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
• de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende omgeving • opslag van materialen die onderhevig zijn aan verstuing door de wind is niet toegestaan • De stapelhoogte van materialen ten behoeve van het bedrijf mag maximum 4,00m bedragen.	

ARTIKEL 2: GROENBUFFER

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
1 bestemming De gronden aangegeven binnen onderhavige bestemmingszone zijn bestemd voor de aanleg van een groene inkleding van het bedrijf naar het landschap toe. 2 inrichting en beheer In deze zone geldt een bouwverbod. Ook het stapelen van goederen en het verhar den van de oppervlakte is verboden. De zone dient integraal aangeplant te worden met een dichte en gesloten beplanting van streekeigen en inheemse beplanting. Dit onder de vorm van struiken, laag-en/of hoogstammig groen. De groenaanplant dient op een ecologische, ordentelijke en vakkundige manier ge-realiseerd en in stand te worden gehouden, zodat deze ten allen tijde haar functie kan vervullen.	Deze buffer dient om: • Het bedrijf visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte land-schappelijk inkleding te bekomen. • Een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving. • Te beletten dat dit bedrijf zijn activiteiten (stapelen, parkeren, ...) uitbreidt naar de aanpa-lende percelen. Het is niet toegelaten om deze zone te verharderen (incl. grasdallen). De buffer zal ingericht worden als houtkant.