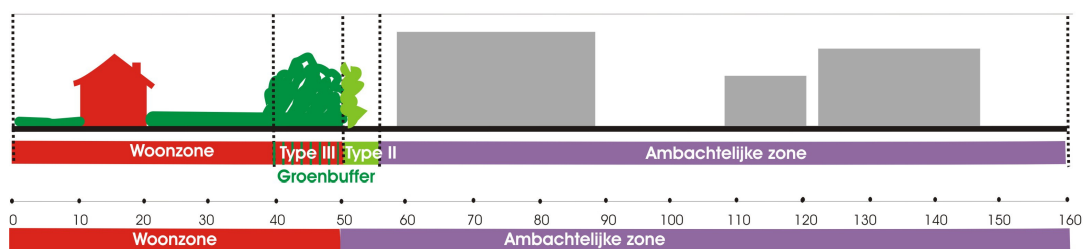
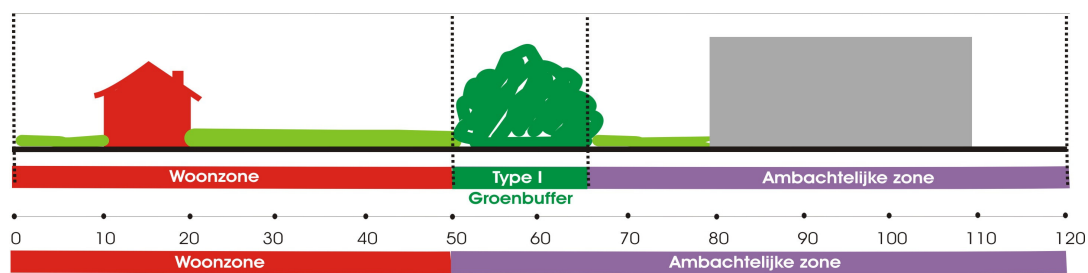


Gemeentelijk Ruimtelijk uitvoeringsplan Weefstraat - Heerweg

Stedenbouwkundige voorschriften: ontwerp

184593_SV_LCR_DEF



Gemeentebestuur Nazareth
Dorp 1
9810 Nazareth

Afdeling verkeer en ruimte
Mechelen, augustus 2005

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 12/12/2005

Op bevel,
De Secretaris
Dhondt P.

De Burgemeester
Claeys D.

Zegel van de gemeente

Het college van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig GRUP voor eenieder ter
inzage heeft gelegen van 10/01/06 tot 10/03/06

Namens het college
Op bevel,
De Secretaris
Dhondt P.

De Burgemeester
Claeys D.

Zegel van de gemeente

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 29/05/06

Op bevel,
De Secretaris
Dhondt P.

De Burgemeester
Claeys D.

Zegel van de gemeente

Verantwoordelijk ruimtelijk planner

K. Vanackere
Architect

Inhoudsopgave

1	Algemene bepalingen.....	4
1.1	Omschrijving en relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.....	4
1.2	Lijst met op te heffen voorschriften	4
1.3	Algemeen geldende inrichtingsvoorschriften.....	4
1.3.1	Kleine nutsvoorzieningen	4
2	Verordenende voorschriften	5
2.1	Artikel 1: Groenbuffer type 1	5
2.1.1	Bestemming.....	5
2.1.2	Inrichtingsaspecten.....	5
2.1.3	Beheersaspecten	6
2.2	Artikel 2: Groenbuffer type 2	7
2.2.1	Bestemming.....	7
2.2.2	Inrichtingsaspecten.....	7
2.2.3	Beheersaspecten	7
2.3	Artikel 3: Woonzone met specifiek karakter	9
2.3.1	Bestemming.....	9
2.3.2	Inrichtingsaspecten.....	9
2.3.3	Beheersaspecten	9
2.4	Artikel 4: Woonzone	11
2.4.1	Bestemming.....	11
2.4.2	Inrichtingsaspecten.....	11
2.4.3	Beheersaspecten	12
2.5	Artikel 5: tuin/park met bijzondere waarde.....	13
2.5.1	Bestemming.....	13

Uitgave

d.d.

9

augustus 2005

Opgesteld door

LCR

Gecontroleerd door

KVA

Geautoriseerd door

KVA

1 Algemene bepalingen

1.1 Omschrijving en relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) genaamd ‘Weefstraat - Heerweg’ te Nazareth is samengesteld uit:

- Kaart 1: bestaande feitelijke toestand;
- Kaart 2: bestaande juridische toestand;
- Kaart 3: bestemmingsplan;
- Memorie van Toelichting met onder meer volgende elementen:
 - o Een situering van het plangebied
 - o Relatie met het GRS waarvan het een uitvoering is.
- Onderhavige stedenbouwkundige voorschriften.

De begrenzing van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is aangeduid op de vermelde plannen. Dit GRUP geeft uitvoering aan de bindende bepaling tot het effectief vastleggen van een bufferzone tussen de bebouwing langsheen de Weefstraat – Heerweg en de ambachtelijke zone Eke, goedgekeurd bij MB van 1 april 2003.

1.2 Lijst met op te heffen voorschriften

Bij het van kracht worden van het ruimtelijk uitvoeringsplan worden de voorschriften en de bestemmingen van het gewestplan die binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan liggen, opgeheven en vervangen door de voorschriften en bestemmingen bepaald in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

1.3 Algemeen geldende inrichtingsvoorschriften

1.3.1 Kleine nutsvoorzieningen

Kleine nutsvoorzieningen behorende tot de normale uitrusting van het gebied zoals elektriciteits- en gaskabines, telefooncellen, pompgemalen, toe- en afvoerleidingen en dergelijke meer mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving en de omvang (hoogte, terreininname, ...) beperkt blijft.

2 Verordenende voorschriften

2.1 Artikel 1: Groenbuffer type 1

2.1.1 Bestemming

§1. Dit gebied is bestemd als groenbuffer tussen de bedrijvigheid van het ambachtelijke bedrijventerrein Eke en de omliggende bebouwing van de Weefstraat en Heerweg.

§2. De buffering gebeurt door het behoud, de aanleg en het beheer van een dichte beplanting van opgaande streekeigen groenelementen met als functie visuele afscherming.

§3. In het gebied zijn enkel volgende werken en handelingen toegelaten:

- het aanleggen en onderhouden van de groenbuffer;
- de aanleg, inrichting en beheer van taluds, poelen, sloten en greppels;
- het uitvoeren van instandhoudingswerken of afbraakwerken aan bestaande, vergunde gebouwen en infrastructuur.
- de aanleg van een doorsteek in waterdoorlatende verhardingen en met een maximale breedte van 3m, indien er een directe link bestaat tussen de woonzone en de activiteiten op het achterliggende industriegebied.
- het plaatsen van een afsluiting onder de vorm van draad met palen of hekwerk met een minimale transparantie van 50% en met een maximale hoogte van 2,50m.

2.1.2 Inrichtingsaspecten

Het gebied dient over de volledige oppervlakte aangeplant te worden als een dichte houtkant bestaande uit heesters, struiken en/of hoogstammige bomen. Per 50 m² bufferzone dient minstens één hoogstammige boom voorzien te worden. De buffer draagt in volle uitgroei een hoogte van minimum 6 meter. De beplanting dient gemengd bladhoudend en bladverliezend te zijn. Het type beplanting dient aan te sluiten op de omgeving en kan als streekeigen gekenmerkt worden.

2.1.3 Beheersaspecten

§1. De aanleg van de groenbuffer wordt inherent verbonden met het bekomen van vergunningen voor bedrijfsactiviteiten in de zone grenzend aan de groenbuffer. Bij de eerste vergunningsaanvraag, volgend op de vaststelling van dit ruimtelijke uitvoeringsplan, dient een inrichtings- en beheersplan voor de bufferzone te worden gevoegd, met aanduiding en verantwoording van de aard van de beplanting. Het inrichtings- en beheersplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder aan de doelstellingen van integratie van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Ten laatste in het plantseizoen volgend op het voltooiën van de bouwwerken, moet de groene buffer type 1 volledig beplant zijn.

§2. Ter garantie van de goede uitvoering van de aanleg wordt binnen de 90 dagen na kennisgeving van de vergunning een financiële waarborg gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling verleend. De waarborg komt pas vrij op voorlegging van een conformiteitattest van de gemeentelijke technische dienst ten vroegste 3 jaar na de aanleg van het beplantingsscherm. Hierbij wordt verwezen naar de gemeentelijke verordening hieromtrent.

§3. Bij iedere volgende aanvraag van een vergunning voor bedrijfsactiviteiten in de zone grenzend aan de groenbuffer wordt de feitelijke bestaande toestand van de bufferzone bij het aanvraagdossier gevoegd.

§4. De beplanting wordt vakkundig beheerd. Bij afsterven van beplantingen gebeurt vervanging in het eerste daaropvolgende plantseizoen. Beplanting mag slechts gekapt worden volgens het goedgekeurde beheersplan, bij gevaar, bij ziekte die leidt tot afsterven of bij ernstige beschadiging. Herbeplanting binnen 1 jaar met standplaatsgeschikte, streekeigen soorten is verplicht.

2.2 Artikel 2: Groenbuffer type 2

2.2.1 Bestemming

§1. Dit gebied is bestemd als groenbuffer tussen de bedrijvigheid van het ambachtelijke bedrijventerrein Eke en de omliggende bebouwing van de Weefstraat en Heerweg.

§2. De buffering gebeurt door het behoud, de aanleg en het beheer van streek-eigen opgaande groenelementen met als functie visuele afscherming.

§3. In het gebied zijn enkel volgende werken en handelingen toegelaten:

- het aanleggen en onderhouden van de buffer;
- het uitvoeren van instandhoudings- of afbraakwerken aan bestaande, vergunde gebouwen en infrastructuur.
- het plaatsen van een afsluiting onder de vorm van draad met palen of hekwerk met een maximale hoogte van 2,50m.

2.2.2 Inrichtingsaspecten

Het groenscherm dient op die wijze gerealiseerd te worden dat een maximale visuele afscherming verzekerd wordt. De buffer draagt in volle uitgroei een hoogte van minimum 2,50 m. Het type beplanting dient inheems te zijn.

2.2.3 Beheersaspecten

§1. De aanleg van de groenbuffer wordt inherent verbonden met het bekomen van vergunningen voor bedrijfsactiviteiten in de zone grenzend aan de groenbuffer. Bij de eerste vergunningsaanvraag, volgend op de vaststelling van dit ruimtelijke uitvoeringsplan, dient een inrichtings- en beheersplan voor de bufferzone te worden gevoegd, met aanduiding en verantwoording van de aard van de beplanting. Het inrichtings- en beheersplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder aan de doelstellingen van integratie van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Ten laatste in het plantseizoen volgend op het voltooiën van de bouwwerken, moet de groene buffer type II volledig beplant zijn.

§2. Ter garantie van de goede uitvoering van de aanleg wordt binnen de 90 dagen na kennisgeving van de vergunning een financiële waarborg gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling verleend. De waarborg komt pas vrij op voorlegging van een conformiteitattest van de gemeentelijke technische dienst ten vroegste 3 jaar na de aanleg van het beplantingsscherm. Hierbij wordt verwezen naar de gemeentelijke verordening hieromtrent.

§3. Bij iedere volgende aanvraag van een vergunning voor bedrijfsactiviteiten in de zone grenzend aan de groenbuffer wordt de feitelijke bestaande toestand van de bufferzone bij het aanvraagdossier gevoegd.

§4. De beplanting wordt vakkundig beheer. Bij afsterven van beplantingen gebeurt vervanging in het eerste daaropvolgende plantseizoen. Beplanting mag slechts gekapt worden volgens het goedgekeurde beheersplan, bij gevaar, bij ziekte die leidt tot afsterven of bij ernstige beschadiging. Herbepanting binnen 1 jaar met standplaatsgeschikte, streekeigen soorten is verplicht.

2.3 Artikel 3: Woonzone met specifiek karakter

2.3.1 Bestemming

§1. Zone aansluitend bij het woongebied langs de Weefstraat en de Heerweg, meestal in gebruik als private tuin bij de woningen of deels gebruikt voor woonactiviteiten of (neven)activiteiten die de woonfunctie ondersteunen en waar deze voorzieningen en activiteiten zich verder kunnen ontwikkelen. Het oprichten van nieuwe woningen in deze zone is niet toegestaan.

§2. In deze zone is het plaatsen van een afsluiting onder de vorm van draad met palen of hekwerk met een minimale transparantie van 50% en met een maximale hoogte van 2,50 m toegelaten.

§3. In de zone met asterisk kan de bestaande woning behouden blijven, verbouwd, herbouwd of uitgebreid worden.

§4. In de zone met dubbele asterisk kunnen bestaande activiteiten uitbreiden en nieuwe activiteiten zich ontwikkelen voor zover ze verenigbaar zijn/blijven met de woonfunctie en mits het integreren van de bebouwing in een groen kader, bestaande uit streekeigen boom- en struiksoorten. Er dient steeds een directe link te bestaan tussen de activiteit en het voorliggende woonlint.

2.3.2 Inrichtingsaspecten

§1. De gebieden in gebruik als private tuin dienen integraal te worden aangelegd en onderhouden als private tuin. Verhardingen dienen beperkt tot het strikt noodzakelijke. Als afsluitingen zijn enkel levende hagen of houtkanten, al dan niet in combinatie met palen en draad toegelaten. De aanleg van groen gebeurt via private groenvoorzieningen.

§2. De gearceerde zone kan over de volledige oppervlakte aangeplant worden als een groenbuffer, onder de vorm van een dichte houtkant bestaande uit heesters, struiken en/of hoogstammige bomen met als functie visuele afscherming. De beplanting dient gemengd bladhoudend en bladverliezend te zijn. Het type beplanting dient streekeigen te zijn.

2.3.3 Beheersaspecten

§1. De aanleg en het onderhoud van de private tuinzone is de verantwoordelijkheid van de eigenaars van de tuinen.

§2. De aanleg en het onderhoud van groenstroken rond de bedrijven in de zone met dubbele asterisk, is de verantwoordelijkheid van de eigenaars van deze bedrijfsgebouwen. De aanleg van groenstroken is inherent verbonden met het bekomen van vergunningen voor bedrijfsactiviteiten op het betrokken perceel. Bij de eerste vergunningsaanvraag voor activiteiten binnen de zone met dubbele asterisk, volgend op de vaststelling van dit ruimtelijke uitvoeringsplan, dient een inrichtings- en beheersplan voor de groenstroken te worden gevoegd, met aanduiding en verantwoording van de aard van de beplanting.

Het inrichtings- en beheersplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder aan de doelstellingen van integratie van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Ten laatste in het plantseizoen volgend op het voltooiën van de bouwwerken, moeten de groenstroken volledig beplant zijn.

Ter garantie van de goede uitvoering van de aanleg wordt binnen de 90 dagen na kennisgeving van de vergunning een financiële waarborg gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling verleend. De waarborg komt pas vrij op voorlegging van een conformiteitattest van de gemeentelijke technische dienst ten vroegste 3 jaar na de aanleg van het beplantingsscherm. Hierbij wordt verwezen naar de gemeentelijke verordening hieromtrent.

Bij iedere volgende aanvraag van een vergunning voor bedrijfsactiviteiten in de zone met dubbele asterisk wordt de feitelijke bestaande toestand van de groenstroken bij het aanvraagdossier gevoegd.

De beplanting wordt vakkundig beheerd. Bij afsterven van beplantingen gebeurt vervanging in het eerste daaropvolgende plantseizoen. Beplanting mag slechts gekapt worden volgens het goedgekeurde beheersplan, bij gevaar, bij ziekte die leidt tot afsterven of bij ernstige beschadiging. Herbeplanting binnen 1 jaar met standplaatsgeschikte, streekeigen soorten is verplicht.

§3. Ter ondersteuning en bevordering van het realiseren van een groenbuffer in de zone met overdruk, zal een toelage worden uitgekeerd voor de aanplanting van groenelementen die voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de beplanting neemt de vorm aan van een houtkant of houtwal bestaande uit bomen, struiken en kruiden;
- het betreffen streekeigen soorten;
- de beplanting gebeurt over een diepte van min 5 m en max 10 m vanaf en aansluitend met de groenbuffer type II en dit over de volledige breedte van het perceel;
- de aanplanting dient gedurende min 15 jaar integraal en intact behouden te blijven.

Er wordt hierbij verwezen naar het gemeentelijke subsidiereglement hieromtrent.

2.4 Artikel 4: Woonzone

2.4.1 Bestemming

§1. De zone is bestemd voor vrijstaande woningen van het type villa, bungalow of landelijke woning, waarbij de oprichting van bijgebouwen in functie van autostalplaats, berging, tuinaccommodatie of sportinfrastructuur voor privaat gebruik.

2.4.2 Inrichtingsaspecten

§1. De vloerindex bedraagt maximaal 0.40.

§2. De plaatsing van gebouwen ten opzichte van de perceelsgrens gebeurt volgens de bouwlijn, aangeduid op plan. De plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrens bedraagt min 4 m. De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 20 m en op de verdieping 12 m.

§3. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6 m en min 2.85 m.

§4. De dakhelling bedraagt min 15° en max. 45° zijn. Alle dakdekkingen zijn toegelaten waarvan de kleurenschaal verloopt in tenten van blauw naar zwart. Het gebruik van gebakken pannen (natuurkleur) is eveneens toegelaten, evenals zwarte leien.

§5. Men zal zoveel mogelijk brandveilige en esthetisch verantwoorde materialen gebruiken. Alle gevels bestaan uit metselwerk (baksteen) van natuurlijke kleur, eventueel bepleisterd of geschilderd. Ook natuursteen is toegelaten.

§6. Hellende afritten in de voortuinstrook zijn niet toegelaten.

§7. De plaatsing van bijgebouwen gebeurt op min 20 m achter de voorbouwlijn en op min 2 m van de erfscheidingen. Koppelgarages opgericht in dezelfde bouwstijl en gelijkaardige materialen en indien gezamenlijk opgetrokken op de perceelsgrens zijn toegelaten. De bijgebouwen zijn max. 9 m lang, 7 m breed en 3 m hoog. Enkel een plat dak is toegestaan.

§8. De niet-bebouwde oppervlakte dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Verhardingen dienen beperkt tot het strikt noodzakelijke. Als afsluitingen zijn enkel levende hagen of houtkanten, al dan niet in combinatie met palen en draad toegelaten.

§9. De gearceerde zone kan over de volledige oppervlakte aangeplant worden als een groenbuffer, onder de vorm van een dichte houtkant bestaande uit heesters, struiken en/of hoogstammige bomen met als functie visuele afscherming. De beplanting dient gemengd bladhoudend en bladverliezend te zijn. Het type beplanting dient streekeigen te zijn.

§ 10. Het aanbrengen van reclame is verboden.

§11. De gearceerde zone kan over de volledige oppervlakte aangeplant worden als een groenbuffer, onder de vorm van een dichte houtkant bestaande uit heesters, struiken en/of hoogstammige bomen met als functie visuele afscherming. De beplanting dient gemengd bladhoudend en bladverliezend te zijn. Het type beplanting dient streekeigen te zijn.

2.4.3 Beheersaspecten

Ter ondersteuning en bevordering van het realiseren van een groenbuffer in de zone met overdruk, zal een toelage worden uitgekeerd voor de aanplanting van groenelementen die voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de beplanting neemt de vorm aan van een houtkant of houtwal bestaande uit bomen, struiken en kruiden;
- het betreffen streekeigen soorten;
- de beplanting gebeurt over een diepte van min 5 m en max 10 m vanaf en aansluitend met de groenbuffer type II en dit over de volledige breedte van het perceel;
- de aanplanting dient gedurende min 15 jaar integraal en intact behouden te blijven.

Er wordt hierbij verwezen naar het gemeentelijke subsidiereglement hieromtrent.

2.5 Artikel 5: tuin/park met bijzondere waarde

2.5.1 Bestemming

§1. De zone is bestemd als tuin/park met bijzondere waarde.

§2. In het gebied zijn alle werken in functie van behoud en optimalisatie van de bijzondere waarden toegelaten.

§3. Het bestaande gebouwtje, dienstig voor het onderhoud, kan behouden blijven.