

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN ZONEVREEMDE BEDRIJVEN - FASE 1

DEELPLAN DE PAEPE

R. DE PAEPE
Huissepontweg 53
9810 Nazareth

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1. WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1 de hoogte/de nokhoogte van een bouwwerk:
vanaf het gemiddelde peil op de rooilijn van de aangrenzende openbare weg tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en antennes niet meegerekend;

2 de kroonlijsthoogte van een bouwwerk:
vanaf het gemiddelde peil op de rooilijn van de aangrenzende openbare weg tot aan de bovenkant van de kroonlijst, de deksteen, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructieonderdeel, ondergeschikte bouwdelen als dakkapellen niet meegerekend;

3 de oppervlakte van een bouwwerk:
de bebouwde terreinoppervlakte, buitenwerks, bovengrondse overstekende bouwonderdelen meegerekend;

4 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens.

Artikel 2. ZONE 1: ACHTERUITBOUWZONE

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch deelplan.

2. Bestemming

De als achteruitbouwzone aangewezen terreindelen zijn bestemd als bouwvrije strook langs een aanpalende openbare weg.

3. Inrichting en beheer

In deze zone zijn geen werken en handelingen, zoals bedoeld in art. 99, §1 van het decreet van

18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is, behalve de werken en handelingen nodig voor

- het afbreken van bestaande constructies,
- leidingen en nutsvoorzieningen,
- afsluitingen en poorten,
- verhardingen,
- groenaanleg en -beheer,
- één publiciteitsbord of –totem.

Opslag van materieel en materialen, verpakkingen of afval, zelfs tijdelijk, is verboden.

Artikel 3: ZONE 2: ZONE VOOR WONEN EN KANTOOR

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch deelplan.

2. Bestemming

Hoofdbestemming: één woning.

Nevenbestemming: kantoor.

De onbebouwde delen van deze zone zijn bestemd als zone voor bedrijfsdoeleinden van kleine ondernemingen, zone 3.

3. Inrichting en beheer

3.1. Inrichtings- en beheersprincipes

Hemelwater en afvalwater worden gescheiden.

3.2. Bebouwingsbepalingen

Bouwhoogte:

- Maximaal aantal bouwlagen onder kroonlijst: 1.
- Maximale kroonlijsthoogte: 4,0 m.

Dakvorm vrij.

Vormgeving en materialen: verzorgde vormgeving en duurzame materialen.

3.3. Overige bepalingen

De niet-bebouwde delen van deze zone worden ingericht en beheerd als zone voor bedrijfsdoeleinden van kleine ondernemingen, zone 3, volgens art. 4.

Artikel 4: ZONE 3: ZONE VOOR BEDRIJFSDOELEINDEN VAN KLEINE ONDERNEMINGEN

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch deelplan.

2. Bestemming

De op het grafisch deelplan voor bedrijfsdoeleinden van kleine ondernemingen aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling volgens de hierna bepaalde voorschriften van kleine ondernemingen, in casu een brandstoffenhandel en –vervoersbedrijf, met inbegrip van de infrastructuur en uitrusting nodig voor het goed functioneren van deze ondernemingen.

Wijziging, aanpassing en uitbreiding van bedrijfsactiviteiten zijn mogelijk, mits dit niet leidt tot hogere milieubelasting.

Nieuwe bedrijfsactiviteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande.

Aard en omvang van de activiteiten zullen, in acht genomen de milieuvergunningsvoorwaarden, geen aantasting tot gevolg hebben van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen,
- de milieusituatie,
- de veiligheidssituatie,
- de verkeersveiligheid.

Verkaveling volgens art. 101,§2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening of feitelijke verdeling voor verhuur voor minder dan 9 jaar is niet toegestaan.

3. Inrichting en beheer

3.1. Inrichtings- en beheersprincipes:

- Toegelaten gebouwen: geen.
- Er wordt op eigen terrein voldoende parkeerruimte voor voertuigen aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte.
- Organisatie, inrichting en beheer zijn zodanig dat voor omgevende woningen een zo geluidsluw mogelijke situatie ontstaat.
- Bij herinrichting worden de plaatsen van de brandstofopslagen bepaald in overleg met en volgens de richtlijnen van de bevoegde brandweer.
- Het bepalen en aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de bevoegde brandweer.
- Hemelwater en afvalwater worden gescheiden.

Van deze principes kan alleen worden afgeweken wegens verplichtingen in andere regelgeving.

3.2. Overige bepalingen

Een plan en nota met de noodzakelijke voorzieningen inzake brandpreventie en brandbestrijding en een inrichtings- en beheersplan voor de bufferzone volgens art. 6 worden gevoegd bij de eerste aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning voor het betrokken bedrijfsterrein na de vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

De verplichting tot realisatie van de noodzakelijke voorzieningen inzake brandpreventie en brandbestrijding en van de bufferzone wordt opgenomen in de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning.

Bij iedere volgende aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning betreffende het betrokken bedrijfsterrein wordt de feitelijke bestaande toestand van de maatregelen inzake brandpreventie en -bestrijding en van de bufferzone bij het aanvraagdossier gevoegd.

Artikel 5. ZONE 4: ZONE VOOR BEDRIJFSGEBOUWEN

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch deelplan.

2. Bestemming

De op het grafisch deelplan voor bedrijfsgebouwen aangewezen terreindelen zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen van de kleine ondernemingen vermeld in art. 4, met inbegrip van bijbehorende infrastructuur en uitrusting nodig voor het goed functioneren van deze bedrijven.

Wijziging, aanpassing en uitbreiding van bedrijfsactiviteiten zijn mogelijk, mits dit niet leidt tot hogere milieubelasting.

Nieuwe bedrijfsactiviteiten moeten inzake milieuhinder minder storend zijn dan de bestaande. Aard en omvang van de activiteiten en gebouwen zullen, in acht genomen de milieuvergunningsvoorwaarden, geen aantasting tot gevolg hebben van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen,
- de milieusituatie,
- de veiligheidssituatie,
- de verkeersveiligheid.

Verkaveling volgens art. 101, §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening of feitelijke verdeling voor verhuur voor minder dan 9 jaar is niet toegestaan.

3. Inrichting en beheer

3.1. Inrichtings- en beheersprincipes

- Organisatie, inrichting en beheer zijn zodanig dat voor omgevende woningen een zo geluidsluw mogelijke situatie ontstaat.
- Het bepalen en aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de bevoegde brandweer.
- Hemelwater en afvalwater worden gescheiden.

Van deze principes kan alleen worden afgeweken wegens verplichtingen in andere regelgeving.

3.2. Bebouwingsbepalingen

- Maximaal bebouwingspercentage: de grootte van het terreindeel dat maximaal mag worden bebouwd bedraagt 50 % van de oppervlakte van de bestemmingszone.
- De inplanting gebeurt op een afstand tot de perceelsgrenzen die minstens gelijk is aan de hoogte van het gebouw, de constructie of de inrichting en voor de stalling van vrachtwagens voor transport van gasflessen in overleg met en volgens de richtlijnen van de bevoegde brandweer.
- Maximale bouwhoogte: 6,5 m.
- De hoogte van overige constructies of inrichtingen, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 m.
- Vormgeving en materialen: nieuwe of ingrijpend vernieuwde gebouwen en constructies worden uitgevoerd in verzorgde vormgeving en duurzame materialen, hoofdzakelijk in harmoniërende, matte, donkere kleur(en).

3.3. Overige bepalingen

Onbebouwde delen van deze zone worden ingericht en beheerd volgens art. 4.

De aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor een garage voor de stalling van vrachtwagens voor transport van gasflessen zal vergezeld zijn van een verslag, advies of brief van de bevoegde brandweer met de hoger bedoelde richtlijnen terzake.

Een plan en nota met de noodzakelijke voorzieningen inzake brandpreventie en brandbestrijding en een inrichtings- en beheersplan voor de bufferzone worden gevoegd bij de eerste aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning voor het betrokken bedrijfsterrein na de vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

De verplichting tot realisatie van de noodzakelijke voorzieningen inzake brandpreventie en brandbestrijding en van de bufferzone wordt opgenomen in de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning.

Bij iedere volgende aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning betreffende het betrokken bedrijfsterrein wordt de feitelijke bestaande toestand van de maatregelen inzake brandpreventie en brandbestrijding en van de bufferzone bij het aanvraagdossier gevoegd.

Artikel 6. ZONE 5: BUFFERZONE

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch deelplan.

2. Bestemming

Zone bestemd voor de aanleg en instandhouding van een dichte bufferbeplanting met volgende functies:

- visuele afscherming,
- landschappelijke inpassing en binding,
- inperking van de bedrijfsactiviteiten.

3. Inrichting en beheer

De bufferbeplanting wordt aangelegd en instandgehouden over de volledige oppervlakte van de bestemmingszone,

Fasering is mogelijk waar bestaande gebouwen, constructies of inrichtingen moeten afgebroken worden om de bufferzone te kunnen realiseren, in afwachting van de beschikbaarheid van vervangende gebouwen, constructies of inrichtingen.

Beplantingstype: dichte houtkant met hoge struiken

Struiken:

- Struiken van 1e grootte (hoger dan 4 m)
- Struiken van 2e grootte (hoogte tussen 2 en 4 m)

Het aanplanten van een bijkomende haag langs de perceelsgrens is toegelaten.

Alle struiken en haagplanten zijn standplaatsgeschikte, streekeigen soorten.

In deze zone zijn geen werken en handelingen zoals bedoeld in art. 99, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is, behalve de werken en handelingen nodig voor

- het afbreken van bestaande constructies,
- de kruising van leidingen,
- afsluitingen,
- groenaanleg en -beheer,
- inrichting en beheer van sloten.

Van deze bepaling kan alleen worden afgeweken wegens verplichtingen in andere regelgeving.

Afsluitingen bestaan uit streekeigen hagen, al dan niet versterkt, of gaasafsluitingen, al dan niet begroeid met streekeigen klimplanten, van maximum 2,0 m hoogte. Bestaande afwijkende afsluitingen kunnen behouden blijven mits akkoord van de aanpalende eigenaar(s).

Een inrichtings- en beheersplan wordt ter voorafgaandelijke goedkeuring gevoegd bij de eerste aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning voor het betrokken bedrijfsterrein na de vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

De verplichting tot aanleg en instandhouding wordt opgenomen in de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning. Tenzij anderszins de goede uitvoering van de aanleg wordt gewaarborgd wordt ter garantie van de goede uitvoering van de aanleg binnen 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. Het bedrag van de financiële waarborg is bepaald op 15,00 EUR per m te realiseren beplantingsscherm, gemeten in de as van het beplantingsscherm. De waarborg komt pas vrij op

voorlegging van een conformiteitsattest van de gemeentelijke technische dienst, ten vroegste 3 jaar na de aanleg van het beplantingsscherm.

Bij iedere volgende aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning betreffende het betrokken bedrijfsterrein wordt de feitelijke bestaande toestand van de bufferzone bij het aanvraagdossier gevoegd.

De beplanting wordt vakkundig beheerd. Bij afsterven van planten gebeurt vervanging in het eerste daaropvolgende plantseizoen.

Behoudens wanneer kappingen voorzien zijn in het goedgekeurde beheersplan mag beplanting slechts gekapt worden bij gevaar, bij ziekte die leidt tot afsterven of bij ernstige beschadiging.

Herbeplanting binnen 1 jaar met standplaatsgeschikte, streekeigen soorten is verplicht.

Laatst aangepast aug. 2004

Wijzigingen gebaseerd op of voortvloeiend uit de adviezen van de aangeduide overheden en van de GECORO: maart 2005