

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN ZONEVREEMDE BEDRIJVEN - FASE 1

DEELPLAN DE SLOOVERE

Garage L. De Sloovere
Steenweg Deinze 84A
9810 Nazareth

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1. BEGRIPSBEPALINGEN

Natuurtechnisch beheer

Natuurtechnisch beheer is beheer gericht op het herstellen, ontwikkelen of handhaven van de levensvoorwaarden van de inheemse flora, fauna en levensgemeenschappen in hun onderlinge samenhang.

Artikel 2. 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 3. ZONE 1: ACHTERUITBOUWZONE

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch deelplan.

2. Bestemming

De op het grafisch deelplan 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,
- brandbestrijdingsmiddelen,
- toegangen,
- parkeerplaatsen,
- afsluitingen en poorten,
- één publiciteitsbord of -totem,
- groenaanleg en -beheer.

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

ARTIKEL 4: ZONE 2: 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 autohandel en onderhouds- en reparatiewerplaats voor auto's, met inbegrip van de infrastructuur en uitrusting nodig voor het goed functioneren van deze ondernemingen.

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

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.
- Reparatieactiviteiten in open lucht zijn niet toegelaten.
- 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.

- 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

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 streekeigen haag wordt aangeplant en vakkundig instandgehouden op de plaats aangeduid in het grafisch deelplan.

Een plan en nota met de noodzakelijke voorzieningen inzake brandpreventie en brandbestrijding en een inrichtings- en beheersplan voor de bufferzone volgens art. 7 en voor de streekeigen haag bedoeld in vorige alinea 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 brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen, van de bufferzone en van de streekeigen haag 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 3: 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 evenals nieuwe bedrijfsactiviteiten zijn mogelijk, mits dit niet leidt tot hogere milieubelasting.

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.
- Reparatieactiviteiten in open lucht of onder een afdak zijn niet toegelaten.
- 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

- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m.
- De hoogte van overige constructies of inrichtingen, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 m.
- Vormgeving en materialen: bij vernieuwing of uitbreiding worden verzorgde vormgeving en duurzame materialen gehanteerd, passend bij de bestaande gebouwen.
- Bij vernieuwing of uitbreiding wordt zo nodig afdoende akoestisch geïsoleerd. Dit zal blijken uit een nota, te voegen bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. De verplichting tot realisatie van afdoende akoestische isolatie wordt opgenomen in de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning.

3.3. Overige bepalingen

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

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 4: ZONE VOOR WONEN

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch deelplan.

2. Bestemming

Hoofdbestemming: één bedrijfswoning.

Nevenbestemming: kantoor.

De niet-bebouwde delen van deze zone zijn bestemd als achteruitbouwzone, zone 1 of als tuinzone, zone 6, afhankelijk van de situering.

3. Inrichting en beheer

3.1. Bebouwing

Bouwhoogte:

- Maximaal aantal bouwlagen onder kroonlijst: 1.
- Maximale kroonlijsthoogte: 3,5 m.

Dakvorm vrij.

Vormgeving en materialen: verzorgde vormgeving en duurzame materialen, passend bij de bestaande bebouwing.

3.2. Overige bepalingen

De niet-bebouwde delen van deze zone worden ingericht en beheerd als achteruitbouwzone, zone 1 of tuinzone, zone 6, afhankelijk van de situering.

Artikel 7. 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,
- inperking van de bedrijfsactiviteiten.

3. Inrichting en beheer

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

Beplantingstype: dichte houtkant met struiken en eventueel solitaire bomen

Struiken:

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

Het aanplanten van een bijkomende geschoren haag is toegelaten.

Alle bomen, struiken en haagplanten zijn standplaatsgeschikte, streekeigen soorten.

Bestaande niet-streekeigen struiken en haagplanten die op korte termijn aanzienlijk bijdragen tot de schermfunctie kunnen tijdelijk gehandhaafd worden tot vervanging door streekeigen soorten. Deze tijdelijke handhaving schorst de realisering van de rest van de bufferbeplanting niet op.

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 eventueel 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.

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.

Bestaande sloten worden niet gedempt noch ingebuisd en zijn natuurtechnisch te beheren.

Artikel 8. ZONE 6: TUINZONE

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch deelplan.

2. Bestemming

Tuin.

3. Inrichting en beheer

3.1. Toegelaten bebouwing:

Tuinberging, hobbyserre en constructies die tot de normale uitrusting van een tuin behoren.

Maximale oppervlakte: 35 m²

Inplanting: minimaal 2 m van de perceelsgrenzen.

Maximale hoogte: 3,50 m

Dakvorm vrij.

Vormgeving en materialen: verzorgde vormgeving en duurzame materialen.

3.2. Afsluitingen: hagen ofwel gaasafsluitingen met een maximale hoogte van 2,0 m.

Ontwerp - Laatst aangepast aug. 2004

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