

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN ZONEVREEMDE BEDRIJVEN - FASE 1

DEELPLAN DECORIT

Decorit nv
Roombaardstraat 34
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: PRIVATE TOEGANG MET NABESTEMMING OPENBARE WEG

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch deelplan.

2. Bestemming

Deze gronden zijn bestemd als private toegang met een recht van doorgang voor de achterliggende percelen en met nabestemming openbare weg, inbegrepen de infrastructuur en uitrusting nodig voor het goed functioneren van het openbaar domein.

3. Inrichting en beheer

In afwachting van de realisering van de nabestemming openbare weg zijn in deze zone 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,
- verhardingen,
- aanleg en beheer van sloten,
- tijdelijke afsluitingen.

Bestaande erfdienstbaarheden zijn te respecteren.

De berijdbaarheid door noodvoertuigen o.m. in het kader van de brandveiligheid zal altijd gegarandeerd zijn.

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

Artikel 3. ZONE 1/2: PRIVATE TOEGANG MET NABESTEMMING OPENBARE WEG / ACHTERUITBOUWZONE

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch deelplan.

2. Bestemming

Deze gronden zijn bestemd als private toegang met nabestemming openbare weg, zone 1 volgens artikel 2, of achteruitbouwzone, zone 2 volgens artikel 4, naar gelang het definitieve tracé van de aansluitende openbare weg ter ontsluiting van de achterliggende gronden. Tot de realisering van de nabestemming openbare weg of achteruitbouwzone kunnen betrokken gronden gebruikt worden als private toegang.

3. Inrichting en beheer

Tot de realisering van de nabestemming openbare weg of achteruitbouwzone zijn in deze zone 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,
- verhardingen,
- aanleg en beheer van sloten,
- tijdelijke afsluitingen.

Bestaande erfdienstbaarheden zijn te respecteren.

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

Artikel 4. ZONE 2: 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 of langs een private toegang met nabestemming openbare weg.

Tot de realisering van de nabestemming openbare weg kan de achteruitbouwzone langs zone 1 gebruikt worden als private toegang volgens artikel 2.

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 -toem,
- groenaanleg en -beheer.

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

Artikel 5: 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 bedrijf met als activiteiten ontwikkeling, fabricatie en plaatsing van lichtkoepels, lichtstraten en rook- en warmtedetectie- en -afvoersystemen, 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 inzake milieuhinder 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.
- Productie en verwerking 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.
- Tenzij afwijkende voorschriften in andere regelgeving zijn nieuwe verhardingen waterdoorlatend en indien geen waterdoorlatende materialen kunnen gebruikt worden of waterondoorlatende verhardingen reeds aanwezig zijn wordt het hemelwater opgevangen en geleid naar ofwel hemelwaterputten ofwel een spaar- of bufferbekken.

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. 9 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 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.

Afsluitingen bestaan uit groenblijvende hagen, al dan niet versterkt, ofwel uit gaasafsluitingen, al dan niet begroeid met klimplanten, van maximum 2,0 m hoogte.

Artikel 6. 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. 5, 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.
- Productie en verwerking 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

- Maximale kroonlijsthoogte: 6,5 m
- De bouwhoogte of nokhoogte mag niet meer bedragen dan 7,0 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 in een woonomgeving.
- Bij nieuwbouw of ingrijpende vernieuwing van werkplaatsgebouwen worden deze 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 of art. 5 naar gelang de situering.

Een plan en nota met de noodzakelijke voorzieningen inzake brandpreventie en brandbestrijding en een inrichtings- en beheersplan voor de bufferzone, zone 7, 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 7. ZONE 5: ZONE VOOR WONEN, KANTOREN, TOONZAAL EN KLEINHANDEL

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch deelplan.

2. Bestemming

De op het grafisch deelplan voor wonen, kantoren, toonzaal en kleinhandel aangewezen terreindelen zijn bestemd voor kantoren, toonzaal en verkoopruimte van de kleine ondernemingen vermeld in art. 5, evenals voor bedrijfsvreemd wonen (appartementen), diensten en kleinhandel met de bijbehorende infrastructuur en uitrusting.
De niet-bebouwde delen van deze zone zijn bestemd als achteruitbouwzone, zone 2 of als tuinzone B, zone 9 naar gelang de situering.

3. Inrichting en beheer

3.1. Inrichtings- en beheersprincipes

Hemelwater en afvalwater worden gescheiden.

3.2. Bebouwingsbepalingen

- Maximaal aantal bouwlagen onder kroonlijst: 2.
- Maximale kroonlijsthoogte: 6,5 m.
- Maximale nokhoogte: 12,5 m.
- Dakvorm: vrij.
- Vormgeving en materialen: verzorgde vormgeving en duurzame materialen.

3.3. Overige bepalingen

Niet-bebouwde delen van deze zone worden ingericht en beheerd als achteruitbouwstrook, zone 2 of als tuinzone B, zone 9, afhankelijk van de situering.

Artikel 8. ZONE 6: ZONE VOOR WONEN

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch deelplan.

2. Bestemming

Eén woning, eventueel met kantoor.

De niet-bebouwde delen van deze zone zijn bestemd als achteruitbouwzone, zone 2 of als tuinzone A, zone 8, afhankelijk van de situering.

3. Inrichting en beheer

3.1. Bebouwing

Inplanting: binnen de bestemmingszone.

Bouwhoogte:

- Maximaal aantal bouwlagen onder kroonlijst: 2.
- Maximale kroonlijsthoogte: 6,5 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 2 of tuinzone A, zone 8, afhankelijk van de situering.

Artikel 9. ZONE 7: BUFFERZONE

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch deelplan.

2. Bestemming

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

- visuele afscherming,
- landschappelijke inpassing.

3. Inrichting en beheer

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

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 geschoren haag is toegelaten.

Alle struiken zijn standplaatsgeschikte, streekeigen soorten. Haagplanten zijn inheems.

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 inheemse hagen of gaasafsluitingen, al dan niet begroeid met streekeigen klimplanten, van maximum 2,0 m hoogte hoogte.

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, resp. inheemse soorten is verplicht.

Artikel 10. ZONE 8: TUINZONE A

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch deelplan.

2. Bestemming

Tuin.

3. Inrichting en beheer

3.1. Toegelaten bebouwing

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

Maximale oppervlakte: 50 m²

Inplanting: minimaal 2 m van de oostelijke zijdelingsse perceelsgrens, tenzij aangebouwd wordt met akkoord van de aanpalende eigenaar.

Maximale hoogte: 3,50 m

Dakvorm vrij.

Vormgeving en materialen: verzorgde vormgeving en duurzame materialen.

3.2. Afsluitingen

Afsluitingen bestaan uit hagen of gaasafsluitingen van maximum 2,0 m hoogte. Bestaande afwijkende afsluitingen kunnen behouden blijven mits akkoord van de aanpalende eigenaar(s).

Artikel 11. ZONE 9: TUINZONE B

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch deelplan.

2. Bestemming

Tuin bij de voorliggende zone 5.

3. Inrichting en beheer

3.1. Toegelaten bebouwing

Bergingen, autobergplaatsen, carports, luifels,

Maximale oppervlakte: 25 % van de oppervlakte van de betrokken zone.

Inplanting: compact, zodanig dat een maximale nuttige, onbebouwde tuinruimte ontstaat.

Maximale hoogte: 3,50 m.

Dakvorm vrij.

Vormgeving en materialen: passend bij het hoofdgebouw in zone 5.

3.2. Afsluitingen

Afsluitingen bestaan uit hagen, afgestemd op de aanpalende bufferzone ofwel uit gaasafsluitingen, al dan niet begroeid met klimplanten, afgestemd op de aanpalende bufferzone. Maximale hoogte van gaasafsluitingen: 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.

