

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN ZONEVREEMDE BEDRIJVEN - FASE 1

DEELPLAN MEIRLAEN

Gebroeders Meirlaen bvba
A&B Signs bvba
Krekelstraat 4
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,
- aanleg en beheer van sloten.

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

X Bestaande bomen zijn in goede staat te behouden.

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 aannemingsbedrijf van signalisatiewerken en een constructiebedrijf van signalisatiemateriaal, 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

- Geen gebouwen toegelaten.
- X - Productie en verwerking in open lucht zijn niet toegelaten.

- X 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.

- X Een plan en nota met de noodzakelijke voorzieningen inzake brandpreventie en brandbestrijding en een inrichtings- en beheersplan voor de bufferzone volgens art. 8 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.

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 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

- X - Organisatie, inrichting en beheer zijn zodanig dat voor omgevende woningen een zo geluidsluw mogelijke situatie ontstaat.
- X - Productie en verwerking in open lucht of onder afdak zijn niet toegelaten. Alle werkzaamheden gebeuren in gesloten gebouwen.
 - 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

- Minimale afstand van de gebouwen
 - o T.o.v. de rooilijn: zie grafisch plan.
 - X o T.o.v. de overige perceelsgrenzen: de afstand tot de perceelsgrens is minstens de hoogte van het gebouw, de constructie of de inrichting.
 - o De inplanting van een nieuwe werkplaats gebeurt op minstens 50 m van de dichtstbijzijnde woning buiten het plangebied.
- X - Maximale kroonlijsthoogte: 6,5 m. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9,0 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 harmoniserende, matte, donkere kleur(en): donker bruin(en), donker grijs, zwart.
- Een nieuw werkplaatsgebouw wordt 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.

- X 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 KANTOOR, TOONZAAL

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch deelplan.

2. Bestemming

De op het grafisch deelplan voor kantoor, toonzaal aangewezen terreindelen zijn bestemd voor kantoor, toonzaal en beperkte verkoopruimte van de kleine ondernemingen vermeld in art. 4, evenals de bijbehorende infrastructuur en uitrusting.

De niet-bebouwde delen van deze zone zijn bestemd als zone voor bedrijfsdoeleinden van kleine ondernemingen, zone 2 of als achteruitbouwzone, zone 1 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: 1.
- Maximale kroonlijsthoogte: 3,5 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 zone 1 of zone 2, afhankelijk van de situering.

Artikel 7. ZONE 5: ZONE VOOR WONEN

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch deelplan.

2. Bestemming

Eén woning en eventueel een afzonderlijke (auto)bergplaats volgens de bepalingen van zone 7. De niet-bebouwde delen van deze zone zijn bestemd als achteruitbouwzone (zone 1) of als tuinzone (zone 7), 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.

3.2. Overige bepalingen

De niet-bebouwde delen van deze zone worden ingericht en beheerd als achteruitbouwzone (zone 1) of tuinzone (zone 7), afhankelijk van de situering.

Artikel 8. ZONE 6: BUFFERZONE

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch deelplan.

2. Bestemming

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

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

3. Inrichting en beheer

De schermbeplanting wordt aangelegd en instandgehouden over de volledige oppervlakte van de bestemmingszone, behalve ter plaatse van de toegang tot het achterliggende perceelsgedeelte met een breedte van maximum 6 m en behalve ter plaatse van een kavelsloot.

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 bomen en struiken.

Bomen:

- Vrijgroeïende bomen van 2e grootte (hoogte in volwassen toestand tussen 6 en 12 m)

Struiken:

- Struiken van 1e grootte (hoger dan 4 m)
- Struiken van 2e grootte (hoogte tussen 2 en 4 m)
- Struiken van 3e grootte (hoogte ca. 2 m)

Het aanplanten van een bijkomende haag is toegelaten.

Alle bomen, 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,
- de toegang tot het achterliggende perceelsgedeelte met een breedte van max. 6 m,
- afsluitingen,
- groenaanleg en -beheer,
- inrichting en beheer van sloten.

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

Afsluitingen bestaan uit streekeigen hagen of uit 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).

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

Artikel 9. ZONE 7: TUINZONE

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 perceelsgrenzen.

Maximale hoogte: 3,50 m

Dakvorm vrij.

Vormgeving en materialen: verzorgde vormgeving en duurzame materialen.

3.2. Afsluitingen: streekeigen hagen ofwel gaashekwerk, al dan niet begroeid met streekeigen klimplanten. Maximale hoogte: 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.

