

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN ZONEVREEMDE BEDRIJVEN - FASE 1

DEELPLAN THE PONDEROSA

THE PONDEROSA BVBA
Steenweg Deinze 106A
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: ZONE VOOR WONEN, KANTOOR, TOONZAAL EN VERKOOPRUIMTE

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch deelplan.

2. Bestemming

De op het grafisch deelplan voor wonen, kantoor, toonzaal en verkoopruimte aangewezen terreindelen zijn bestemd voor 2 woningen en kantoor, toonzaal en verkoopruimte van de kleine

ondernemingen vermeld in art. 4, evenals de bijbehorende infrastructuur en uitrusting. Toonzaal en verkoopruimte zijn alleen toegelaten op het gelijkvloers. De bestaande vloeroppervlakte toonzaal en verkoopruimte mag niet worden uitgebreid. De niet-bebouwde delen van deze zone zijn bestemd als tuinzone, zone 5.

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: 10 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 5.

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 bedrijf met als hoofdactiviteit verkoop en herstelling van land- en tuinbouwvoertuigen en -machines en als nevenactiviteiten verkoop en herstelling van tuinmachines, bouwmachines, tuinbenodigdheden en doe-het-zelfartikelen, 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 noch tot uitbreiding van de kleinhandel.

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.
- Organisatie, inrichting en beheer zijn zodanig dat voor omgevende woningen een zo geluidsluw mogelijke situatie ontstaat.
- Reparatie- en onderhoudsactiviteiten in open lucht zijn niet toegelaten.
- Er wordt op eigen terrein voldoende parkeerruimte voor voertuigen aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte.
- 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

Parkeerruimte voor zware bedrijfsvoertuigen wordt aangelegd op de op het grafisch deelplan aangegeven plaats.

Afsluitingen bestaan uit streekeigen hagen ofwel gaasafsluitingen, al dan niet begroeid met streekeigen klimplanten, van maximum 2,0 m hoogte. Een streekeigen haag wordt aangeplant en instandgehouden volgens de aanduidingen van het grafisch deelplan. Bestaande afwijkende afsluitingen kunnen behouden blijven mits akkoord van de aanpalende eigenaar(s).

Een plan en nota met de noodzakelijke voorzieningen inzake brandpreventie en brandbestrijding en een inrichtings- en beheersplan voor de bufferzone volgens art. 6 en voor de streekeigen haag, vermeld in vorige alinea, worden gevoegd bij de eerste aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of bij de eerste aanpassing van de 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 noch tot uitbreiding van de kleinhandel.

Nieuwe bedrijfsactiviteiten moeten 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.

De zone voor bedrijfsgebouwen B op perceel 680 a is bestemd voor een werkplaats voor onderhoud en herstelling van land- en tuinbouwvoertuigen en –materieel.

Na realisatie van een nieuwe werkplaats op perceel 680 a zijn op perceel 681x geen werkplaatsactiviteiten meer toegelaten. Zone A is dan bestemd als bergplaats (opslagruimte) en beperkte toonzaal- en verkoopoppervlakte (maximaal 150 m² vloeroppervlakte) in aansluiting bij zone 1.

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.
- Reparatie- en onderhoudsactiviteiten in open lucht of onder een afdak zijn niet toegelaten. Alle werkzaamheden gebeuren in gesloten gebouwen.
- In de werkplaats op perceel 680 a zijn de poorten gesitueerd in de gevel aangeduid op het grafisch plan.
- 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:
 - o 6,0 m op perceel 680 a
 - o 6,0 m op perceel 681 x
- De bouwhoogte of nokhoogte mag niet meer bedragen dan
 - o 7,0 m op perceel 680 a
 - o 6,5 m op perceel 681 x
- 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. De materialen voor de werkplaats op perceel 680 a zijn hoofdzakelijk in harmoniërende, donkere kleur(en).
- Bij nieuwbouw of vernieuwing wordt afdoende akoestisch geïsoleerd. Dit geldt in het bijzonder voor de werkplaats op perceel 680a. De afdoende akoestische isolatie 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 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 bij de eerste aanpassing van de 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: 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,
- inperking van de zone voor bedrijfsdoeleinden.

3. Inrichting en beheer

De schermbeplanting wordt aangelegd en instandgehouden over de volledige oppervlakte van de bestemmingszone behalve ter plaatse van een kavelsloot, behoudens afwijkende verplichtingen in andere regelgeving.

Beplantingstype:

- zuid- en oostzijde: dichte houtkant met bomen en struiken ,
- westzijde: dichte houtkant met struiken.

Bomen:

- Bomen van 2^e grootte (volwassen hoogte tussen 6 en 12 m)

Struiken:

- Struiken van 1^e grootte (hoger dan 4 m)
- Struiken van 2^e grootte (hoogte tussen 2 en 4 m)
- Eventueel in de randen aangevuld met struiken van 3^e grootte (hoogte tot ca. 2 m)

Het aanplanten van een bijkomende haag is toegelaten.

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

Bestaande niet-streekeigen boom- en struiksoorten die op korte termijn aanzienlijk bijdragen tot de schermfunctie kunnen tijdelijk gehandhaafd worden tot vervanging door streekeigen soorten. Deze tijdelijke handhaving schort 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 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).

Een inrichtings- en beheersplan wordt ter voorafgaandelijke goedkeuring gevoegd bij de eerste aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of bij de eerste aanpassing van de 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 25,00 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 7. ZONE 5: TUINZONE

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch deelplan.

2. Bestemming

De op het grafisch deelplan als tuinzone aangewezen terreindelen zijn bestemd als 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 totale oppervlakte: 50 m²

Inplanting: minimaal 2 m van de westelijke perceelsgrens.

Maximale hoogte: 3,50 m

Dakvorm vrij.

Vormgeving en materialen: verzorgde vormgeving en duurzame materialen.

Ontwerp - Laatst aangepast aug. 2004

Wijzigingen gebaseerd op of voortvloeiend uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren, de adviezen van de aangeduide overheden en van de GECORO: maart 2005.