

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN ZONEVREEMDE BEDRIJVEN - FASE 1

DEELPLAN VAN HERZEELE

Houthandel Van Herzeele bvba
Boeregemstraat 22
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: PRIVATE TOEGANGSZONE

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch deelplan.

2. Bestemming

De als private toegangszone aangewezen terreindelen zijn bestemd als private toegangsweg, ook voor het achterliggende erf.

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,
- verhardingen,
- aanleg en beheer van sloten.

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 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.

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, niet te handhaven constructies,
- de instandhouding van het kapelletje op de hoek Boeregemstraat / Plezierstraat,
- leidingen en nutsvoorzieningen zoals transformatorcabines en verdeelkasten,
- brandbestrijdingsmiddelen,
- toegangen,
- parkeerplaatsen en verhardingen,
- afsluitingen en poorten,
- één publiciteitsbord of -totem,
- groenaanleg en -beheer,
- aanleg en beheer van sloten.

Opslag van materieel en materialen, verpakkingen of afval, zelfs tijdelijk, is verboden, evenals het uitstallen van materieel of materialen ten behoeve van verkoop of verhuur.

De ondergrondse delen van bomen binnen de rooilijn van een aanpalende weg zijn in goede staat te behouden.

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 hout- en bouwmaterialenhandel, 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 of tot de ontwikkeling van kleinhandel.

Nieuwe bedrijfsactiviteiten moeten inzake milieuhinder minder storend zijn dan de bestaande.

Aard en omvang van de activiteiten zullen 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 of onder afdak zijn niet toegelaten.
- Er wordt op eigen terrein voldoende parkeer ruimte 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 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

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 tot vervanging. Bij vervanging zal de afsluiting beantwoorden aan de hoger vermelde voorschriften.

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 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 of tot de ontwikkeling van kleinhandel.

Nieuwe bedrijfsactiviteiten moeten inzake milieuhinder minder storend zijn dan de bestaande. Aard en omvang van de activiteiten en gebouwen zullen 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 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

- Maximaal bebouwingspercentage: de grootte van het terreindeel dat maximaal mag worden bebouwd bedraagt 70 % van de oppervlakte van de bestemmingszone.
- Minimale afstand van de gebouwen
 - o t.o.v. de rooilijn: zie grafisch plan;
 - o t.o.v. de overige perceelsgrenzen: zie grafisch plan.Een werkplaats is gesitueerd op minstens 50 m van de dichtsbijzijnde bedrijfsvreemde woning.
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10,0 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 harmoniërende, matte, donkere kleur(en): donker bruin(en), donker grijs, zwart.
- Een werkplaats 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 akoetische 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. 5.

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 7. ZONE 5: ZONE VOOR WONEN EN KANTOOR

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch deelplan.

2. Bestemming

De op het grafisch deelplan voor wonen en kantoor aangewezen terreindelen zijn bestemd voor maximaal 2 woningen, een bedrijfskantoor, toonzaal en verkoopruimte van de kleine ondernemingen vermeld in art. 5, evenals de bijbehorende infrastructuur en uitrusting. De ontwikkeling van kleinhandel is niet toegestaan.

De niet-bebouwde delen van deze zone zijn bestemd als zone voor bedrijfsdoeleinden van kleine ondernemingen, zone 3 of als achteruitbouwzone, zone 2 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.
- 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 2 of zone 3, 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 beplanting 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 behalve ter plaatse van een kavel- of bermsloot,

Beplantingstype: NW-grens: dichte houtkant met bomen en struiken;

N0-grens: bomenrij met ondergroei van opgaande struiken.

Bomen:

- vrijgroeïende bomen van 1e grootte (hoogte in volwassen toestand hoger dan 12 m)
- 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)

Het aanplanten van een bijkomende geschoren 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,
- afsluitingen,
- groenaanleg en -beheer,
- inrichting en beheer van sloten en greppels.

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

Afsluitingen bestaan uit streekeigen hagen of gaasafsluitingen, al dan niet begroeïd met streekeigen klimplanten, van maximum 2,0 m hoogte.

Bestaande afwijkende afsluitingen kunnen behouden blijven tot vervanging. Bij vervanging zal de afsluiting beantwoorden aan de hoger vermelde voorschriften.

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 20,00 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.

Ontwerp - Laatst aangepast aug. 2004.

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

