

Gemeentelijk RUP zonevreemde bedrijven fase III

Ignis bvba

Gemeente Nazareth

Stedenbouwkundige voorschriften

Februari 2010



gemeente nazareth



Studiebureau Adoplan
Ruimtelijke Planning en Stedenbouw
Milieu en Mobiliteit

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Dit RUP vervangt de bestemming van het gewestplan Oudenaarde (K.b. 24.02.1977). De voorschriften opgenomen in dit RUP vervangen de algemene voorschriften voor agrarisch gebied. Met de goedkeuring van dit RUP vervallen de bestaande verkavelingvergunningen in dit gebied.

Art.1: Algemene bepalingen

- Gebouwen en/of infrastructuur van openbaar nut
Het oprichten van kleine gebouwen en/of infrastructuur van openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming. De noodzaak wegens technische of sociale redenen moet aangetoond kunnen worden in een verklarende en verantwoorde nota.
- Onverharde delen
Het niet-bebouwde en onverharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden.
- De inwerkingtreding van dit RUP kan geen belemmering vormen voor de realisatie van het streefbeeld van de N60.

Art.2: Zone voor bedrijvigheid met handelsfunctie – Categorie bedrijvigheid

Bestemming

Deze zone is bestemd voor werkruimten, opslagplaatsen/bergruimten, kantoor- en personeelsruimte, bedrijfswoningen en toonzalen.

Hierbij dient voldaan te zijn aan volgende principes:

- De toonzaalruimte heeft een maximale oppervlakte van 1180,5 m².
- Binnen deze zone kunnen zich enkel bedrijven vestigen die ruimtelijk en functioneel verbonden zijn met elkaar. Opsplitsing in meerdere volledig afzonderlijke en autonome handelszaken is niet mogelijk.
- De toonzaalfunctie dient altijd gekoppeld te zijn met bedrijfsactiviteiten.
- Maximaal twee bedrijfswoningen kunnen in het gebouw geïntegreerd worden.

Inrichting

Inrichtingsvoorschriften	
Maximale grondinname door bebouwing	100%
Maximale kroonlijsthoogte t.o.v. aanpalend maaiveld	7,5 meter
Maximale nokhoogte t.o.v. aanpalend maaiveld	7,5 meter
Dakvorm	vrij

Bij de inrichting dient rekening gehouden te worden met volgende inrichtingsprincipes:

- De bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen:
 - Indien men de bebouwing inricht met een plat dak op de tweede bouwlaag, dan moet deze tweede bouwlaag gelegen zijn langs de voorkant van het gebouw en kan deze maximaal 50% van de oppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag omvatten. De maximale bouwdiepte van deze tweede bouwlaag tov de voorgevel van het gelijkvloers bedraagt 16 m.
De delen van de tweede bouwlaag die niet ingenomen worden door bebouwing kunnen ingericht worden als groen dakterras met waterpartijen.
 - Indien men de tweede bouwlaag onder hellende dakvlakken wenst in te richten kan maximaal 75% van de oppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag bebouwd worden. De maximale bouwdiepte van deze tweede bouwlaag tov de voorgevel van het gelijkvloers bedraagt 16m.
De delen van de tweede bouwlaag die niet ingenomen worden door bebouwing kunnen ingericht worden als groen dakterras met waterpartijen.
- De maximale bouwhoogte geldt niet voor eventueel noodzakelijke schoorstenen, verluchtingskanalen en antennes gekoppeld aan de bedrijfsvoering, voor zover deze maximum 2% van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum dezelfde afstand van de RUP-grenzen, als hun hoogte.
- Het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale esthetische integratie van de bedrijfsgebouwen garanderen in hun omgeving.
- De niet bebouwde delen worden ingericht cfr. art. 4.

Art.3: Zone voor inkom en personeelsruimte – Categorie bedrijvigheidBestemming

Deze zone is bestemd als inkom, onthaal en circulatieruimte en krijgt als nevenbestemming kantoor- en personeelsruimte.

Inrichting

Inrichtingsvoorschriften	
Maximale grondinname door bebouwing	100%
Maximale kroonlijsthoogte t.o.v. aanpalend maaiveld	4,00 meter/ 7,50 meter
Maximale nokhoogte t.o.v. aanpalend maaiveld	4,00 meter / 7,50 meter
Dakvorm	plat

Bij de inrichting dient rekening gehouden te worden met volgende inrichtingsprincipes:

- Over een strook van minimum 12 meter breedte bestaat de bebouwing uit maximaal 1 bouwlaag met een maximum kroonlijsthoogte / nokhoogte van 4,00 meter t.o.v. het aanpalend maaiveld;
- De maximale bouwhoogte geldt niet voor eventueel noodzakelijke schoorstenen, verluchtingskanalen en antennes gekoppeld aan de bedrijfsvoering, voor zover deze maximum 2% van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum dezelfde afstand van de RUP-grenzen, als hun hoogte;
- Het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale esthetische integratie van de bedrijfsgebouwen garanderen in hun omgeving;
- Het volume binnen art. 3 dient wat betreft uitzicht nevens geschikt (schakelgebouw) te zijn aan het volume binnen art. 2. De geveloppervlakten langs de straatzijde en achterzijde dienen min. voor 50% uit glaspartijen te bestaan;
- Max. 50 % van de zone mag ingericht worden als ruimte voor kantoren en personeels- en vergaderruimte. De verdieping binnen deze zone mag worden geïncorporeerd bij één van de bedrijfswoningen (cfr. artikel 2). De overige delen worden ingericht als inkom, receptie, ontvangst- en circulatieruimte;
- Het gebouw kan niet worden ingericht als toonzaalruimte;
- De niet bebouwde delen worden ingericht cfr. art. 4.

Art.4: Zone voor toeritten, parking, laad- en losplaatsen – Categorie bedrijvigheidBestemming

Deze zone is bestemd voor circulatie, toeritten, laad- en losplaatsen en parking.

Inrichting

Deze zone mag volledig verhard worden. Bij de inrichting van de parking voor klanten gelden volgende inrichtingsprincipes:

- De parkeerstroken worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. De rijstroken kunnen aangelegd worden in waterondoorlatende materialen zoals bvb. asfalt.

Stockage van materiaal in open lucht is er enkel toegelaten tussen de achtergevel van het gebouw en het achterliggende bos.

Art.5: Zone voor buffer – Categorie bedrijvigheidBestemming

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van een met planten voorziene buffer rondom de bedrijfszone.

Inrichting

De buffer wordt verplicht aangelegd en onderhouden met inheems en streekeigen groen zoals zomer- en wintereik, gelderse roos, hazelaar, kornoelje, spork, gewone vlier, gewone es, zwarte els, hazelaar, dauwbraam, sleedoorn, klimop, wilde kamerfoelie, heggeroos en grauwe wilg.

Volgende werken en handelingen zijn toegestaan in deze zone:

- werken en handelingen in functie van onderhoud;
- het plaatsen van een draadafsluiting, met een maximale hoogte van 2,50 m. De afsluiting dient zo ingeplant te worden dat zij niet zichtbaar is vanuit het landschap.

Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen de afbakening van dit RUP na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer integraal beplant zijn.

Art.6: Zone voor bos – Categorie bosBestemming

Deze zone is bestemd voor bebossing met inheems en streekeigen beplanting.

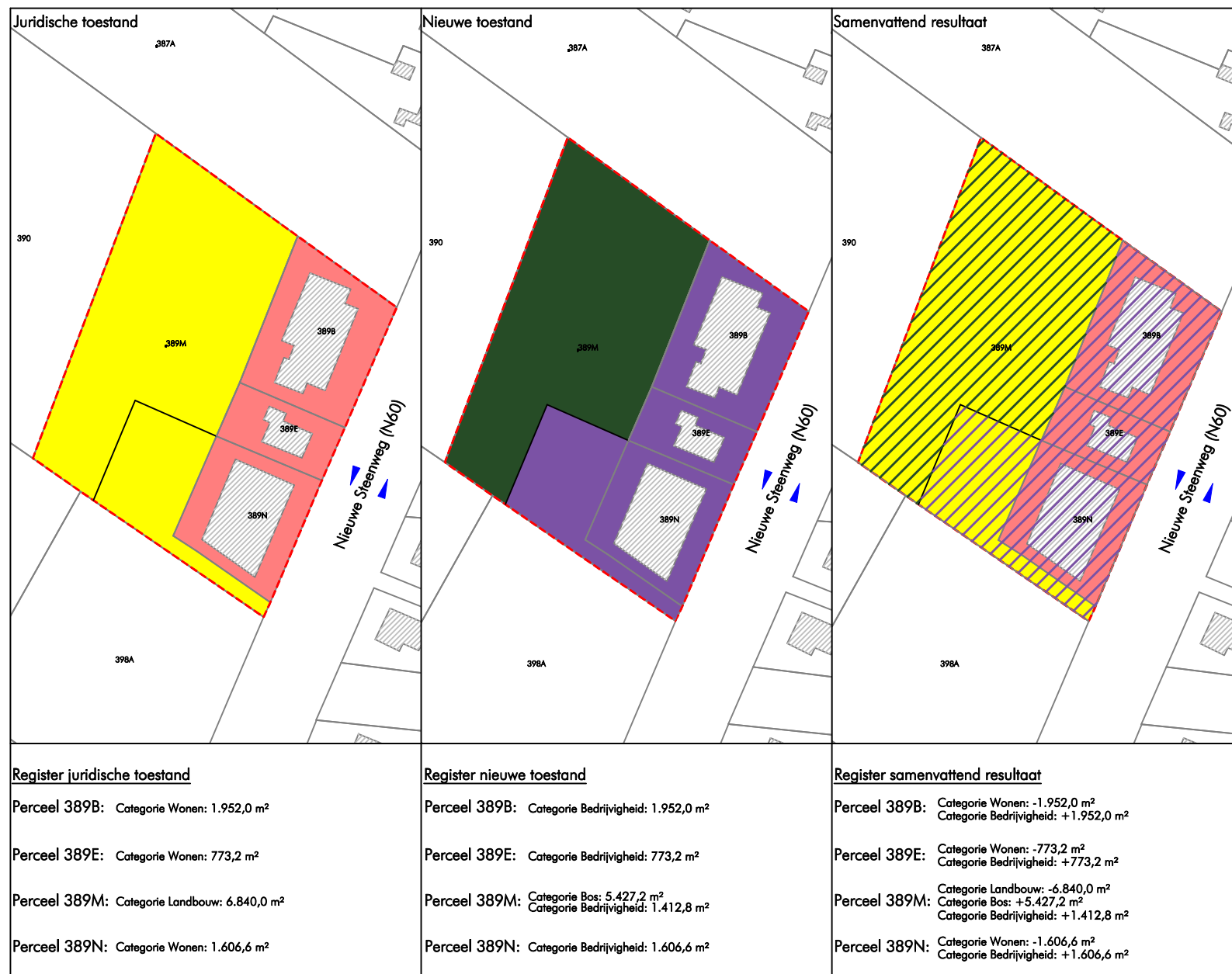
Inrichting

Volgende functies en/of inrichtingen worden toegelaten:

- bebossing met inheems en streekeigen groen zoals zomer- en wintereik, gelderse roos, hazelaar, kornoelje, spork, gewone vlier, gewone es, zwarte els, hazelaar, dauwbraam, sleedoorn, klimop, wilde kamerfoelie, heggeroos en grauwe wilg.
- Het creëren van open ruimten in het bos is verboden, noch het omzetten van bos naar tuin of park. Binnen deze zone kunnen tevens geen verhardingen aangebracht worden en mogen er geen materialen gestapeld worden.

RUP Zonevremde bedrijven fase III Ignis bvba

Grafisch register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade / planbaten / kapitaalschade / gebruikerschade



Legende

-  Categorie Bos
-  Categorie Bedrijvigheid
-  Categorie Landbouw
-  Categorie Wonen

Juridisch - administratief

-  grens van het RUP
-  bebouwing cfr. kadaster
-  percelsgrens

Datum: augustus 2009
Schaal: 1/2.000



Opmerking:
De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatse opgenomen worden.