

Gemeentelijk RUP zonevreemde bedrijven fase IV Johan Lasseel
Gemeente Nazareth

Stedenbouwkundige
voorschriften
en
grafisch plan
Juni 2010




gemeente nazareth


Adoplan

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN

OP BEVEL:

.....
DE VOORZITTER DE SECRETARIS ZEGEL DER GEMEENTE

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS WERD NEERGELEGD

VAN: TOT:.....

OP BEVEL:

.....
DE BURGEMEESTER DE SECRETARIS ZEGEL DER GEMEENTE

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN

OP BEVEL:

.....
DE VOORZITTER DE SECRETARIS ZEGEL DER GEMEENTE

GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE BESTENDIGE DEPUTATIE OP

.....
DE GEDEPUTEERDE, VERANTWOORDELIJK VOOR RUIMTELIJKE ORDENING

VOOR STUDIEBUREAU ADOPLAN BVBA.

.....
KOEN VANDEN BERGHE, RUIMTELIJK PLANNER

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.

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
ART. 1.: ALGEMENE BEPALINGEN	
<p>In functie van de toegankelijkheid van de waterloop is de meest recente wetgeving van kracht: artikel 17 van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967 en artikel 10 en 76 van het decreet betreffende integraal waterbeleid van 18 juli 2003.</p>	<p>a. <u>Gebouwen en/of infrastructuur van openbaar nut</u></p> <p>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 verantwoordende nota.</p> <p>b. <u>Onverharde delen</u></p> <p>Het niet-bebouwde en onverharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden.</p> <p>c. <u>Afsluitingen</u></p> <p>Het plaatsen van een draadafsluiting op de perceelsgrens -met een maximale hoogte van 2,50 m- is toegelaten.</p> <p>d. <u>Toegankelijkheid waterloop</u></p> <p>In functie van de toegankelijkheid van de waterloop moet een zone van 5 meter, parallel aan de waterloop, vrij blijven van: elke constructie (inbegrepen terrassen e.a.), ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, water- en rioolputten, houtstapelplaatsen e.a., beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren.</p> <p>I.f.v. de toegankelijkheid van de waterloop dient er langsheen de zuidelijke perceelsgrens op de kruin van de waterloop S.221 een hoogstammige streekeigen bomenrij, met een stamafstand van 10 m, te worden aangeplant.</p> <p>e. <u>Streefbeeld N60</u></p> <p>Op de zones van artikel 3, 4 en 5 rust een erfdienstbaarheid ten aanzien van werken die noodzakelijk zijn voor de heraanleg van de N60 en de erbij horende noodzakelijke infrastructuur.</p>

	<p>f. <u>Reliëfwijzigingen</u></p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen zijn toegelaten indien noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en/of toegangen. Ze moeten gecompenseerd worden opdat het waterbergend vermogen van het gebied niet in het gedrang gebracht wordt.</p>
ART.2.: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID – CATEGORIE BEDRIJVIGHEID	
	<p><u>Bestemming</u></p> <p>a. <u>Hoofdbestemming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Deze zone is bestemd voor werkruimten, opslagplaatsen/bergruimten, kantoor- en personeelsruimte i.f.v. een lokaal ambachtelijk bedrijf. Binnen deze zone kan slechts één bedrijf gevestigd zijn. <p>b. <u>Nevenbestemming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Groenvoorzieningen <p><u>Inrichting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale grondinname door bebouwing: 100%; - Maximale kroonlijsthoogte t.o.v. aanpalend maaiveld: 5,5 meter; - Maximale nokhoogte t.o.v. aanpalend maaiveld: 7,0 meter; - Dakvorm: vrij. <p>- Bij de inrichting dient rekening gehouden te worden met volgende inrichtingsprincipes:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) De maximale bouwhoogte geldt niet voor eventueel noodzakelijke schoorstenen, verluchtungskanalen 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; b) 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; c) De opvang van hemelwater dient te gebeuren conform de meest recente gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater; d) Bij een eventuele bedrijfswissel mogen de nieuwe bedrijfsactiviteiten niet meer hinder veroorzaken op de omgeving dan de huidige bedrijfsactiviteiten. Met hinder (specifiek voor deze locatie) wordt de impact van de bedrijfsactiviteiten bedoeld op vlak van waterberging, natuur, landschap en mobiliteit. e) Voor de niet-verharde delen wordt verwezen naar artikel 5.

ART.3.: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING – CATEGORIE BEDRIJVGHEID	
	<p><u>Bestemming</u></p> <p>a. <u>Hoofdbestemming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Deze zone is bestemd voor het oprichten van 1 bedrijfswoning. Het betreft een ééngezinwoning ivf het bedrijf. <p>b. <u>Nevenbestemming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kantoren; - Parking; - Koeren en hovingen; - 1 bijgebouw. <p><u>Inrichting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale grondinname door bebouwing (bedrijfswoning, kantoren & bijgebouw): 200 m²; - Maximale kroonlijsthoogte t.o.v. aanpalend maaiveld: 5,5 meter; - Maximale nokhoogte t.o.v. aanpalend maaiveld: 7,0 meter; - Dakvorm: vrij. - Bij de inrichting dient rekening gehouden te worden met volgende inrichtingsprincipes: <ul style="list-style-type: none"> a) Het bouwvolume, de dakvorm, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale esthetische integratie van de bedrijfswoning garanderen in hun omgeving; b) Binnen deze zone kunnen maximaal 5 parkeerplaatsen worden ingericht, zij worden aangelegd in waterdoorlatende verhardingen; c) Binnen de onbebouwde delen kan maximaal 300m² verhard worden (incl. parkeerplaatsen); d) De onbebouwde delen worden als tuinzone ingericht (m.u.v. de parking); e) Een herverkaveling i.f.v. het afsplitsen van de bedrijfswoning van het achterliggende bedrijfsgebouw is onmogelijk.
ART.4.: ZONE VOOR CIRCULATIE, TOERITTEN EN LAAD- EN LOSPLAATSEN – CATEGORIE BEDRIJVGHEID	
	<p><u>Bestemming</u></p> <p>Deze zone is bestemd voor circulatie, toeritten en laad- en losplaatsen.</p> <p><u>Inrichting</u></p> <p>De zone mag volledig verhard worden.</p> <p>De noordelijke toegangsweg kan voor zwaar vervoer in functie van de bedrijvigheid in niet-waterdoorlatende verhardingen worden aangelegd. In functie van de aanleg van deze noordelijke toegangsweg kan het maaiveldpeil gewijzigd worden.</p> <p>De zuidelijke toegangsweg dient volledig te bestaan uit waterdoorlatende materialen.</p>

ART.5.: ZONE VOOR BUFFER – CATEGORIE BEDRIJVIGHEID	
<p>De zone voor buffer moet zorgen voor een duidelijke integratie van het lokale ambachtelijke bedrijf in zijn omgeving.</p> <p>Bij deze groenbuffer wordt er gestreefd naar een groenvoorziening met een homogene inheemse beplanting bestaande uit een bomenlaag en een struiklaag. Om zo snel mogelijk resultaat te krijgen van de buffer, zal het principe van wijkers en blijvers worden toegepast. Op deze manier wordt snel een groene aanblik gecreëerd. Wanneer de langzaam groeiende soorten beginnen op te schieten kunnen de overdadige snelgroeiers geroid of kort gesnoeid worden.</p>	<p><i>Bestemming</i></p> <p>Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van een buffer bestaande uit een bebossing met inheems en streekeigen beplanting rondom de bedrijfszone.</p> <p><i>Inrichting</i></p> <p>Grachten en afwateringskanalen net zoals overstroombare gebieden in functie van waterbuffering zijn toegelaten. Ondergrondse leidingen en constructies zijn eveneens toegelaten, maar worden tot het strikte minimum beperkt. Beperkte bovengrondse constructies zijn slechts toegelaten voor zover ze geen afbreuk doen aan de bufferende functie.</p> <p>De buffering en inkleding gebeurt door middel van aanplanting van streekeigen soorten, waarin onder andere zomer- en wintereik, es en zwarte els worden opgenomen. De struiklaag kan bestaan uit gelderse roos, hazelaar, kornoelje, spork e.d. .</p> <p>Bij de aanleg van de buffer langsheen de zuidelijke perceelsgrens moet er rekening gehouden worden met de bepaling van de toegankelijkheid van de waterloop (Artikel 1e).</p> <p>Het creëren van open ruimten in de groenbuffer is verboden (met uitzondering van de zone in overdruk), noch het omzetten van groenbuffer naar tuin of park. Binnen deze zone kunnen tevens geen verhardingen aangebracht worden en mogen er geen materialen gestapeld worden.</p> <p>Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het plangebied na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer integraal beplant zijn.</p>
<p>Rondheen het bedrijf is het noodzakelijk een voldoende ruime brandweg te voorzien.</p>	<p><u>Zone in overdruk</u></p> <p><i>Bestemming</i></p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van een brandweg.</p> <p><i>Inrichting</i></p> <p>De verharding binnen deze zone dient volledig uit grasdallen te bestaan.</p>

ART.6.: ZONE VOOR REPRESENTATIEVE GROENSTROOK – CATEGORIE BEDRIJVGHEID	
<p>Er werd geopteerd deze groenstrook aan te planten met laagstammig groen omwille van:</p> <ul style="list-style-type: none">- De aanwezige zonnepanelen op de bedrijfswoning;- Het niet zichtbaar zijn van de bedrijfsgebouwen vanaf de N60.	<p><i>Bestemming</i></p> <p>De zone is bestemd voor de aanleg van een visueel representatieve groenstrook.</p> <p><i>Inrichting</i></p> <p>De groenstrook wordt ingericht en gehandhaafd als representatieve groene ruimte.</p> <p>Deze groenstrook dient te bestaan uit streekeigen laagstammig groen.</p> <p>Er zijn geen verhardingen binnen deze groenstrook toegelaten.</p>

Grafisch plan



Legende

- art. 2 zone voor bedrijvigheid
- art. 3 zone voor bedrijfswoning
- art. 4 zone voor circulatie, toeritten en laad- en losplaatsen
- art. 5 zone voor buffer
- art. 6 zone voor representatieve groenstrook
- / / / / zone voor brandweg

Juridisch - administratief

- grens van het RUP
- rijrichting
- bebouwing cfr. kadaster
- perceelsgrens

Datum: september 2009
 Schaal: 1/1.000



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

