

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN ZONEVREEMDE BEDRIJVEN FASE 2 - SCHAUBROECK

Garage Schaubroeck (deel)
Steenweg 24
9810 Nazareth

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ HET GRAFISCH PLAN

Artikel 1. WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1 de hoogte / de nokhoogte van een bouwwerk:

vanaf het gemiddelde peil van het trottoir langs 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 van het trottoir langs 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 2. ZONE 1: PARKEERTERREIN MET NABESTEMMING WONEN, DIENSTEN EN HANDEL

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch plan.

2. Bestemming

Parkeren van voertuigen van en voor het autoherstelbedrijf op perceel 830 v2, met nabestemming wonen, dienstverlening en handel op het gelijkvloers en wonen en dienstverlening boven het gelijkvloers.

De toegelaten voertuigen zijn personenwagens, bestelwagens en een depannagevoertuig. Beschadigde voertuigen met risico op lekken van verontreinigende stoffen en voertuigwrakken zijn verboden. Reparatie- en ontmantelingsactiviteiten zijn niet toegelaten.

Aard en omvang van dienstverlening en handel in nabestemming zullen verenigbaar zijn met de bestaande functies en bestemmingen in de omgeving en geen aantasting tot gevolg hebben van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen,
- de milieusituatie,
- de veiligheidssituatie,
- de verkeersveiligheid.

3. Inrichting en beheer

3.1. Inrichtings- en beheersprincipes

- De inrichting t.b.v. het parkeren van voertuigen betreft een waterdoorlatende verharding.
- Afsluitingen bestaan uit gaas- of spijlenhekwerk met een maximale hoogte van 2,5 m.
- Inrichting en beheer zullen geen schade toebrengen aan de bomen op het aanpalende perceel 831 t2.

3.2. Bebouwingsbepalingen voor de nabestemming

- Maximaal aantal bouwlagen onder kroonlijst: 2.
- Maximale kroonlijsthoogte: 6,70 m.
- Maximale nokhoogte: 13,00 m.
- Maximale bouwdiepte gelijkvloers: 18,0 m.
- Maximale bouwdiepte op verdieping: 12,0 m.
- Dakvorm: de dakvorm is vrij maar aansluitend bij de woning op perceel 830 p2 is een zadeldak met zelfde helling als de aanpalende woning verplicht.
- Vormgeving en materialen: verzorgde vormgeving en duurzame materialen.

3.3. Overige bepalingen voor de nabestemming

De niet-bebouwde delen van deze zone worden ingericht en beheerd als achteruitbouwstrook, zone 4 of als tuin zoals zone 2, afhankelijk van de situering.

Artikel 3. ZONE 2: PARKEERTERREIN MET NABESTEMMING TUIN

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch plan.

2. Bestemming

Parkeren van voertuigen van en voor het autoherstelbedrijf op perceel 830 v2 met nabestemming tuin.

De toegelaten voertuigen zijn personenwagens, bestelwagens en een depannagevoertuig. Beschadigde voertuigen met risico op lekken van verontreinigende stoffen en voertuigwrakken zijn verboden. Reparatie- en ontmantelingsactiviteiten zijn niet toegelaten.

In het kader van de nabestemming tuin is geen parkeren of stallen van voertuigen toegelaten

3. Inrichting en beheer

Toegelaten bebouwing: geen.

De inrichting t.b.v. het parkeren van voertuigen betreft een waterdoorlatende verharding. Verharding in het kader van de nabestemming tuin is waterdoorlatend of watert af naar de onverharde tuingedeelten.

Inrichting en beheer zullen geen schade toebrengen aan de bomen op het aanpalende perceel 831 t2.

Artikel 4. ZONE 3: BERGPLAATS

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch plan.

2. Bestemming

Het op het grafisch plan voor bergplaats aangewezen terreindeel is bestemd als bergplaats, in eerste instantie voor voertuigen en voertuigonderdelen van het autoherstelbedrijf op perceel 830 v2, vervolgens voor passende opslag van materiaal of materieel, waarvan aard en omvang, in acht genomen de eventuele milieuvergunningvoorwaarden, geen aantasting tot gevolg hebben van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen,
- de milieusituatie,
- de veiligheidssituatie,
- de verkeersveiligheid.

Werkplaatsactiviteiten zijn niet toegelaten.

3. Inrichting en beheer

3.1. Inrichtings- en beheersprincipes

- Werkplaatsactiviteiten en herbouw ten behoeve van garageactiviteiten 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.

3.2. Bebouwingsbepalingen

- Maximale kroonlijsthoogte: 3,50 m
- De nokhoogte mag niet meer bedragen dan 6.70 m
- Vormgeving en materialen: bij vernieuwing of nieuwbouw worden passende vormgeving en met de omgeving harmoniërende, duurzame materialen gehanteerd.

3.3. Overige bepalingen

Een plan en nota met de voorzieningen inzake brandpreventie en brandbestrijding worden gevoegd bij de eerste aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning na de vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

De verplichting tot realisatie van de noodzakelijke voorzieningen inzake brandpreventie en brandbestrijding wordt opgenomen in de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning. Bij iedere volgende aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning in het plangebied wordt de feitelijke bestaande toestand van de maatregelen inzake brandpreventie en brandbestrijding bij het aanvraagdossier gevoegd.

Indien niet of slechts gedeeltelijk herbouwd wordt na afbraak of calamiteit wordt het niet-bebouwde deel van deze zone ingericht en beheerd als tuin.

Artikel 5. ZONE 4: ACHTERUITBOUWZONE

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch plan.

2. Bestemming

De als achteruitbouwzone aangewezen terreindelen zijn bestemd als bouwrijke strook langs een 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,
- één publiciteitsbord of –totem,
- groenaanleg en –beheer,
- een afsluiting van maximaal 0,7 m hoogte.

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

Behalve de toegang tot het perceel wordt deze zone beplant met standplaatsgeschikte, hoogstammige bomen van tweede of derde grootte ($H < 12$ m) en lage, harmoniërende onderbeplanting. Ten hoogste 50 % van de oppervlakte van de achteruitbouwzone wordt verhard bij realisering van de nabestemming in zone 1.

Inrichting en beheer zullen geen schade toebrengen aan de bomen op het aanpalende perceel 831 t2.

Artikel 6. ZONE 5: TOEGANGSZONE

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch plan.

2. Bestemming

De als toegangszone aangewezen terreindelen zijn bestemd als toegang tot de bergplaats en het achterliggende terreingedeelte.

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,
- afsluitingen en poorten,

- groenaanleg en -beheer.

Nieuwe verhardingen zijn waterdoorlatend daar zij zich bevinden in de wortelzone van de grote hoogstammige bomen op het aanpalend perceel.

Opslag van materieel en materialen, verpakkingen of afval, zelfs tijdelijk, is verboden. De toegang zal steeds obstakelvrij zijn.

Inrichting en beheer zullen geen schade toebrengen aan de bomen op het aanpalende perceel 831 t2.

Artikel 7. ZONE 6: NIET-OVERDEKTE OPSLAG VAN VOERTUIGEN EN VOERTUIGWRAKKEN MET NABESTEMMING PARKEREN VAN VOERTUIGEN, OPSLAG OF TUIN

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch plan.

2. Bestemming

Tijdelijke opslag voor korte tijd van beschadigde voertuigen en voertuigwrakken van de autoherstelwerkplaats op perceel 830v2 met nabestemming parkeren van voertuigen, opslag en/of tuin.

De toegelaten types van voertuigen en voertuigwrakken zijn personenwagens en lichte bestelwagens met beperkte hoogte tot 2,50 m.
Slopings- of reparatieactiviteiten zijn niet toegelaten.

Opslag in de nabestemming betreft de opslag van materieel of materiaal, niet onderworpen aan milieuvergunning.

3. Inrichting en beheer

Toegelaten bebouwing: geen.

De inrichting t.b.v. de tijdelijke opslag van beschadigde voertuigen en voertuigwrakken betreft een vloeistofdichte verharding volgens de voorwaarden van de milieuvergunning.

Inrichting en beheer zullen geen schade toebrengen aan de bomen op het aanpalende perceel 831 t2.

De tijdelijke opslag van de voertuigen en voertuigwrakken geschiedt volgens de geldende milieureglementering.

De voertuigwrakken worden niet gestapeld.
Slopings- of reparatieactiviteiten zijn niet toegelaten.

De opslag in nabestemming is beperkt tot een hoogte van maximaal 2,50 m.

Artikel 8. ZONE 7: TUIN

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch plan.

2. Bestemming

Tuin.

3. Inrichting en beheer

Inrichting en beheer zullen geen schade toebrengen aan de bomen op het aanpalende perceel 831 t2.

Toegelaten bebouwing:

- Tuinberging, hobbyserre en dergelijke constructies die tot de normale uitrusting van een tuin behoren.
- Maximale totale oppervlakte: 20 m².
- Maximale hoogte: 3,50 m.
- Dakvorm vrij.
- Vormgeving en materialen: verzorgde vormgeving en duurzame materialen.

Artikel 9. ZONE 8: BUFFERZONE

1. Kleur en symbool

Zie de legende bij het grafisch plan.

2. Bestemming

Zone bestemd voor de aanleg en instandhouding van een schermbeplanting met als functie visuele afscherming,

3. Inrichting en beheer

De beplanting wordt aangelegd en instandgehouden over de volledige oppervlakte van de zone, rekening houdende met wettelijke afstanden en ruimte voor rationeel beheer,

Beplantingstype: hoge , wintergroene haag of hagen, gecombineerd met:

- standplaatsgeschikte bomen van derde grootte (tot 6 m hoog) of grote struiken van eerste grootte (hoger dan 4 m) langs de westelijke perceelsgrens;
- standplaatsgeschikte struiken van tweede en derde grootte (kleiner dan 4 m) langs de noordelijke perceelsgrens.

Sortiment hagen: gewone hulst (*Ilex aquifolium*) of taxus (*Taxus baccata*).

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.

Afsluitingen bestaan uit hagen zoals hoger vermeld, al dan niet versterkt, of gaasafsluitingen, al dan niet begroeid met streekeigen klimplanten zoals klimop (*Hedera helix*) van maximum 2,5 m hoogte.

De beplanting wordt vakkundig beheerd. Bij afsterven van planten gebeurt vervanging in het eerste daaropvolgende plantseizoen.

Beplanting mag slechts gekapt worden volgens het in uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning van 25.10.2004 goedgekeurde inrichting- en beheersplan, bij gevaar, bij ziekte die leidt tot afsterven of bij ernstige beschadiging. Herbeplanting binnen 1 jaar is verplicht.

Bij iedere aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning betreffende het betrokken terrein wordt de feitelijke bestaande toestand van de bufferzone bij het aanvraagdossier gevoegd.

Ontwerp - Laatst aangepast januari 2005

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