



STAD NINOVE

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DEFINITIEF ONTWERP

[RUP] PAARSE VLEKJES

DEELPLAN LEOPOLDSTRAAT



| DOSSIERSAMENSTELLING | |
|----------------------|---------------------------------|
| | Toelichtingsnota |
| | Stedenbouwkundige voorschriften |
| | Grafische plannen |
| | Niet-verordenende kaartenbundel |

| VERSIE | DATUM |
|--------|---------------------------------------|
| 1 | 23/09/2016 |
| 2 | 28/09/2016 |
| 3 | 28/11/2016 |
| 4 | 31/03/2017 |
| 5 | 07/04/2017 |
| 6 | 07/08/2017 |
| 7 | 28/05/2017 - Voorlopige vaststelling |
| 8 | 28/05/2018 – Definitieve vaststelling |

| OPDRACHTGEVER | |
|----------------|---|
| |  |
| Contactpersoon | Katrien Van Nieuwenhuyze |
| Adres | Centrumlaan 100 9400 NINOVE |
| Telefoon | 054/31 32 33 |
| E-mail | ruimtelijke.ordering@ninove.be |

| OPDRACHTHOUDER | |
|----------------|---|
| |  |
| Projectteam | Alexander De Wit, Daan Tuypens |
| Adres | Gentsesteenweg 1B 9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM |
| Telefoon | 053/73 74 20 |
| E-mail | alexander.de.wit@so-lva.be |

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
Op bevel,

De gemeentesecretaris,
Carine COPPENS

De voorzitter van de gemeenteraad,
Dirk VANDERPOORTEN

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ...
Op bevel,

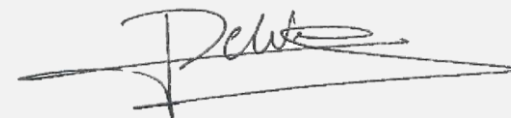
De gemeentesecretaris,
Carine COPPENS

De voorzitter van de gemeenteraad,
Dirk VANDERPOORTEN

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig
ruimtelijk uitvoeringsplan ter inzage van het publiek heeft gelegen van
tot
Op bevel,

De gemeentesecretaris,
Carine COPPENS

De burgemeester,
Tania DE JONGE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alexander DE WIT', written over a horizontal line.

Ruimtelijk planner,
Alexander DE WIT

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|---------------|--|---|
| ARTIKEL [0] | ALGEMENE BEPALINGEN..... | 1 |
| ARTIKEL [1] | ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGHEID | 4 |
| ARTIKEL [2] | ZONE VOOR GROENBUFFER (OVERDRUK) | 6 |

Categorieën van gebiedsaanduiding volgens Besluit van de Vlaamse regering dd. 11/04/2008

| | |
|---|--|
| | ARTIKEL [0] ALGEMENE BEPALINGEN |
| TOELICHTING | VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN |
| | <p>0.1. VOORSCHRIFTEN</p> <p>Dit ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, de inrichting en/of het beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake en het grafisch plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p> |
| | <p>0.2. SCHAAL EN MAATVOERING</p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het grootschalig referentiebestand (GRB). De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p> |
| <p><i>Niet-verkrot: voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit.</i></p> <p><i>Onder bestaande gebouwen en constructies worden zowel de hoofd- als bijgebouwen begrepen.</i></p> <p><i>Onder bestaande gebouwen en constructies worden zowel de hoofd- als bijgebouwen begrepen.</i></p> | <p>0.3. OVERGANGSMAATREGELEN</p> <p>Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, zijn aan bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte niet-verkrotte gebouwen en constructies die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP, steeds volgende werken en handelingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ onderhouds- en instandhoudingswerken; ▪ verbouwingen binnen het bestaande fysieke volume. <p>Bij gedeeltelijke of volledige herbouw en/of bij uitbreiding van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies, moeten de nieuwe gebouwen en constructies beantwoorden aan alle geldende stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.</p> <p>De bestaande vergunde activiteiten/functies kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten/functies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.</p> |

| | |
|---|---|
| <p><i>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut zijn onder meer straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen.</i></p> <p><i>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen toegelaten worden ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</i></p> | <p>0.4. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn toegelaten.</p> |
| <p><i>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in de vigerende wetgeving terzake.</i></p> <p><i>Bij aanleg van verhardingen dienen waar mogelijk waterdoorlatende verhardingen (dus ook funderingslagen) te worden gebruikt.</i></p> <p><i>Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</i></p> <p><i>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot</i></p> | <p>0.5. INTEGRAAL WATERBEHEER</p> <p>Er dient maximaal voorzien te worden in hergebruik en infiltratie van hemelwater. Het regenwater dat niet in hemelwaterputten opgevangen wordt, moet zo veel als mogelijk kunnen infiltreren. Indien gekozen wordt voor een infiltratievoorziening of buffering met vertraagde afvoer (indien infiltratie niet mogelijk is), moet deze zoveel als mogelijk collectief worden uitgebouwd en mag deze niet worden doorgeschoven naar perceelsniveau.</p> <p>Voor de aanleg van verhardingen dient er rekening mee gehouden te worden dat niet-verontreinigd regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen te gebruiken, of door afleiding van het regenwater naar onverharde delen, of door afleiding naar daartoe voorziene constructies om water te infiltreren of te bufferen.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p> |

| | |
|--|---|
| <p><i>'milieuvriendelijke' oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in 'Vademecum natuurtechniek, inrichting en beheer van waterlopen' en 'Vademecum natuurtechniek, inrichting en beheer van wegen'.</i></p> | |
| <p><i>Een bijkomende motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de beoordelingscriteria.</i></p> | <p>0.6. BEOORDELINGSCRITEIA TOT DUURZAME ONTWIKKELING</p> <p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavig RUP zal, naast de toetsing aan de voorliggende voorschriften, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zuinig ruimtegebruik; ▪ kwalitatief kleur- en materiaalgebruik; ▪ landschappelijke integratie; ▪ waterbeheer. <p>De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning dient middels een motiveringsnota aan te tonen dat aan deze criteria is voldaan.</p> |



ARTIKEL [1] ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

TOELICHTING

De zone voor lokale bedrijvigheid is gesitueerd langsheen het woonlint van de Leopoldstraat. Enkel activiteiten die verenigbaar zijn met deze omgeving worden toegestaan.

Groothandel is het verhandelen van goederen tussen ondernemingen en is dus niet bedoeld voor particulieren.

Met autonome kantoren worden bedrijven bedoeld met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

1.1. BESTEMMING

1.1.1. Hoofdbestemming

De zone is bestemd voor kleinschalige lokale bedrijvigheid voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden en de aard van de activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen. Onder lokale bedrijvigheid wordt verstaan:

- productie, opslag, verwerking en/of bewerking van goederen;
- bouwnijverheid;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- groothandel;
- transport- en distributieactiviteiten;
- dienstverlenende bedrijven (= bedrijven die diensten leveren aan andere bedrijven);

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Seveso-inrichtingen;
- autonome kantoren;
- autonome detailhandel;
- louter agrarische bedrijven;
- horeca, motel- of congresaccommodatie;
- afvalverwerking met inbegrip van recycling;
- verwerking en bewerking van mest en slib.


1.1.2. Nevenbestemming

Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn toegelaten in zoverre deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering en/of inherent aan het functioneren van de lokale bedrijvigheid. Het betreft volgende voorzieningen:


- Maximaal één fysisch en architecturaal geïntegreerde bedrijfs- of conciërgewoning voor de hele zone met een maximaal bruto bouwvolume van 1000 m³, of 1.250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin;
- bedrijfsgebonden kantoren en beperkte toonzalen die gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit van de bedrijven. De toonzaal mag slechts een vloeroppervlakte beslaan die maximaal 20% bedraagt van de totale vloeroppervlakte van

| | |
|--|---|
| | <p>het bedrijf, tenzij de activiteit een garage betreft. In dat geval mag de toonzaal voor voertuigen een vloeroppervlakte beslaan die maximaal 50% bedraagt van de totale vloeroppervlakte van het bedrijf;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ inrichtingen voor personeel. |
| <p><i>De site is gelegen in een bocht van de Leopoldstraat. De locatie van in- en uitrit dient zodanig bepaald te worden dat de aansluiting veilig kan gebeuren.</i></p> <p><i>Een vervoersplan bestaat minstens uit:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>een mobiliteitsprofiel;</i> ▪ <i>een bereikbaarheidsprofiel;</i> ▪ <i>eventuele maatregelen en acties om het gebruik van duurzame verplaatsingswijzen te stimuleren en/of de veiligheid te verbeteren (bv douches, fietsvergoeding, mobiliteitsbudget, overleg stadsbestuur ivm infrastructuur,...);</i> ▪ <i>een plan met duidelijke weergave van parkeerplaatsen en fietsenstallingen.</i> | <p>1.2. INRICHTING</p> <p>1.2.1. Toegankelijkheid en parkeren</p> <p>De site is toegankelijk via de Leopoldstraat. De inrichting gebeurt op dergelijke wijze dat de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt.</p> <p>De parkeerdruk gegenereerd door de activiteiten dient op eigen terrein opgevangen te worden. Het laden en lossen moet op eigen terrein afgewikkeld worden en dient zodanig ingeplant en ingericht te worden dat de hinder voor de omgeving beperkt wordt.</p> <p>Elk bedrijf is toegankelijk via een individuele gelijkvloerse ingang.</p> <p>De toegankelijkheid, het parkeergebeuren en de mobiliteitsgeneratie van en naar de bedrijvigheid dient aan de hand van een vervoersplan verduidelijkt te worden.</p> <p>1.2.2. Inplanting en afmeting van gebouwen</p> <p>De hoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 12m. De afstand tot de zonegrens bedraagt minstens de hoogte van de bebouwing en minimaal 5m.</p> <p>De dakvorm- en helling is vrij tenzij aangesloten wordt op bestaande bebouwing. In dit geval dient harmonieus aangesloten te worden op de bestaande bebouwing.</p> <p>1.2.3. Materiaal en vormgeving</p> <p>De gebouwen moeten worden opgetrokken in duurzame gevelmaterialen, die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn en harmonieus passen in het straatbeeld. Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande gevels, muren of delen van hoofdgebouwen moeten als gevels worden afgewerkt wat betreft de materiaalkeuze.</p> <p>1.2.4. Groenaanleg</p> <p>Het niet-bebouwde en niet-verharde gedeelte van de bedrijfskavel dient voorzien te worden van een groenaanleg bestaande uit streekeigen beplanting.</p> <p>Per 20 parkeerplaatsen wordt één hoogstammige boom voorzien op de parking.</p> |

| | |
|---|---|
| <p><i>Uit het zicht onttrekken van opslag in open lucht kan bijvoorbeeld door ommuren of aanplanten van een haag. Onder eigen bedrijfsgerichte publiciteit wordt verstaan: publiciteit in functie van de bedrijvigheid die op de site zelf plaatsvindt.</i></p> | <p>1.2.5. Opslag Opslag in open lucht dient uit het zicht van het openbaar domein onttrokken te worden.</p> <p>1.2.6. Publiciteit Enkel eigen bedrijfsgerichte publiciteit is toegelaten.</p> <p>1.2.7. Verlichting Verlichting wordt zodanig ingepland dat de hinder ten aanzien van de omgeving minimaal is: de richting, plaatsing en armatuur van de verlichting moet functioneel zijn en er mag geen verstrooiing van het licht zijn.</p> |
|---|---|

| | |
|---|--|
|  | <p>ARTIKEL [2] ZONE VOOR GROENBUFFER (OVERDRUK)</p> |
| <p>Gebiedscategorie: het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur</p> | |
| <p>TOELICHTING</p> | <p>VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN</p> |
| <p><i>Dit artikel vult de gemeentelijke 'bouwverordening inzake het aanbrengen van beplantingen om loodsen, stallingen, handelsvestigingen, ambachtelijke bedrijven en nijverheidsgebouwen in te kleden in de leefomgeving en het landschap' aan. Deze verordening bevat onder meer bepalingen omtrent de realisatie van de buffer.</i></p> | <p>2.1. BESTEMMING De overdrukzone voor groenbuffer heeft als doel de integratie van de zone voor lokale bedrijvigheid t.o.v. aangrenzende bestemmingszones te bevorderen. Alleen werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.</p> <p>De breedte van de buffer bedraagt 7m.</p> |
| <p><i>De gemeentelijke 'bouwverordening inzake het aanbrengen van beplantingen om loodsen, stallingen, handelsvestigingen, ambachtelijke bedrijven en nijverheidsgebouwen in te kleden in de leefomgeving en het landschap' bevat in bijlage een lijst van geschikte planten- en bomensoorten.</i></p> | <p>2.2. INRICHTING</p> <p>2.2.1. Beplanting De zone heeft een esthetische en een afscherpende functie. Om de afscherpende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben, opgebouwd uit een bodembedekkende kruidlaag, heesters en hoogstammig groen. De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten. Het plaatselijk doorbreken van de groenbufferbuffer voor de aanleg van brandwegen, indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, is eveneens toegelaten.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Ingevolge art. 0.3 van dit RUP kunnen bestaande, reeds vergunde gebouwen en constructies gelegen binnen de overdrukzone voor buffer onderhouden, in stand gehouden en verbouwd worden. Indien noodzakelijk omwille van brandveiligheid (bvb. voor de aanleg van een brandweg), kan de buffer plaatselijk onderbroken worden ter hoogte van bestaande gebouwen en constructies.</p> | <p>De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met streekeigen en standplaatsgebonden soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities.</p> <p>De groenbuffer heeft een minimale hoogte van 2m.</p> <p>2.2.2. Bebouwing, constructies, verharding en stapelen van goederen</p> <p>Deze zone dient gevrijwaard te worden van bebouwing, constructies (ook publiciteit), verhardingen en het stapelen van goederen.</p> |
|---|---|

| | |
|--|--|
|  | <p>ARTIKEL [3] GROENSCHERM (INDICATIEF, OVERDRUK)</p> |
| <p>Gebiedscategorie: het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur</p> | |
| <p>TOELICHTING</p> | <p>VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN</p> |
| | <p>3.1. BESTEMMING</p> <p>De indicatieve (= symbolisch weergegeven op het grafisch plan) overdruk voor groenscherm heeft als doel de landschappelijke integratie van de zone voor lokale bedrijvigheid t.o.v. het woonlint langsheen de Leopoldstraat te bevorderen. Alleen werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van het scherm zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg en het onderhoud van in- en uitritten waarvan het aantal en de breedte tot een minimum beperkt wordt.</p> |
| <p><i>De gemeentelijke bouwverordening over beplanting om loodsen, stallingen, handelsvestigingen, ambachtelijke bedrijven en nijverheidsgebouwen in te kleden in de leefomgeving en in het landschap bevat in bijlage een lijst van geschikte planten- en bomensoorten.</i></p> | <p>3.2. INRICHTING</p> <p>3.2.1. Beplanting</p> <p>De zone heeft voornamelijk een esthetische functie. Om deze functie te kunnen vervullen moet de beplanting permanent zijn over de volledige lengte met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten. De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met streekeigen en standplaatsgebonden soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities.</p> <p>De breedte van het groenscherm bedraagt minimaal 5m, de hoogte minimaal 2m.</p> |

3.2.2. Bebouwing, constructies, verharding en stapelen van goederen

Deze zone dient gevrijwaard te worden van bebouwing, constructies (ook publiciteit), verhardingen en het stapelen van goederen met uitzondering van de in- en uitritten zoals gedefinieerd in art. 3.1.