



STAD NINOVE

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DEFINITIEF ONTWERP

[RUP] PAARSE VLEKJES – DEELPLAN
VOORMALIG SLACHTHUIS DENDERWINDEKE



DOSSIERSAMENSTELLING	
	Toelichtingsnota
	Stedenbouwkundige voorschriften
	Grafisch plan
	Niet-verordenende kaartenbundel

VERSIE	DATUM
1	23/09/2016
2	28/09/2016
3	28/11/2016
4	31/03/2017
5	14/07/2017
6	24/11/2017 – Voorlopige vaststelling
7	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,

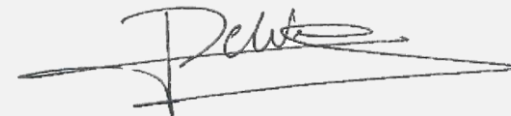
De gemeentesecretaris,
Carine COPPENS

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)	7

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><i>Voor bestaande vergunde woningen die door dit RUP zonevreemd worden, zijn de basisrechten voor zonevreemde woningen van toepassing zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</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 ingebed in het woonlint langsheen de Edingsesteenweg. 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.

De bestaande woningen die geen bedrijfswoning zijn, worden als zonevreemde woningen beschouwd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze woningen zijn bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

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 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;
- hotel, motel- of congresaccommodatie;
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage;
- 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:

- Het aantal bedrijfs- en conciërgewoningen blijft beperkt tot het vergunde aantal bij de inwerkingtreding van dit RUP. Bij herbouw dient de conciërgewoning fysisch en architecturaal geïntegreerd te worden met de bedrijfsgebouwen met een maximaal bruto bouwvolume van 1000m³ of 1250m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin;

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 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; ▪ inrichtingen voor personeel.
<p><i>Met een bedrijfsvervoersplan wordt de mobiliteit van het bedrijf in kaart gebracht (werknemers, bezoekers, transport van goederen van en naar het bedrijf, ...) en wordt aangetoond dat de nodige maatregelen werden getroffen om de mobiliteit op een vlotte manier af te wikkelen.</i></p> <p><i>Uit het zicht onttrekken van opslag in open lucht kan bijvoorbeeld door ommuren of aanplanten van een haag.</i></p>	<p>1.2. INRICHTING</p> <p>1.2.1. Toegankelijkheid en parkeren</p> <p>De toegang via de Edingsesteenweg wordt zoveel als mogelijk gebundeld. De inrichting gebeurt op een dergelijke wijze dat de toegang tot het openbaar domein van de Edingsesteenweg voor gemotoriseerd verkeer fysiek onmogelijk is behalve via de daartoe voorzien in- en uitrit(ten).</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. Dit dient aangetoond te worden met een bedrijfsvervoerplan.</p> <p>Elk bedrijf is toegankelijk via een individuele gelijkvloerse ingang.</p> <p>1.2.2. Inplanting en afmeting van gebouwen</p> <p>De maximale bouwhoogte bedraagt 8m. Voor noodzakelijke technische installaties kan hiervan afgeweken worden.</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>1.2.5. Opslag</p> <p>Opslag in open lucht dient uit het zicht van het openbaar domein onttrokken te worden.</p>

Onder eigen bedrijfsgerichte publiciteit wordt verstaan: publiciteit in functie van de bedrijvigheid die op de site zelf plaatsvindt.

1.2.6. Publiciteit

Enkel eigen bedrijfsgerichte publiciteit is toegelaten.

1.2.7. Verlichting

Verlichting wordt zodanig ingeplant 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.



ARTIKEL [2] ZONE VOOR GROENBUFFER (OVERDRUK)

Gebiedscategorie: het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur

TOELICHTING

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.

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.

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.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

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 met inbegrip van:

- de aanleg en het onderhoud van noodzakelijke toegangswegen. De breedte van de op- en afritten voor gemotoriseerd verkeer is te beperken tot het strikt noodzakelijke;
- de aanleg en het onderhoud van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd.

De breedte van de buffer bedraagt 3m. Om redenen van zichtbaarheid en veiligheid dient binnen een zone van 8m vanaf de rooilijn van de Edingsesteenweg de hoogte van de buffer beperkt te worden tot maximaal 0,75m.

2.2. INRICHTING

2.2.1. Beplanting

De zone heeft een esthetische en een afschermdende functie. Om de afschermdende 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. De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met streekeigen en standplaatsgebonden soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities.

De groenbuffer heeft een minimale hoogte van 2m.

2.2.2. Bebouwing, constructies, verharding en stapelen van goederen

Deze zone dient gevrijwaard te worden van bebouwing, constructies (ook publiciteit), verhardingen en het stapelen van goederen.