

RUP ZONEVREEMDE BEDRIJVEN SINT-KATELIJNE-WAVER

Stedenbouwkundige voorschriften Deelplan 3 – Interschrijn

Identificatienummer : 121431227/mvb/kja

Datum	Status/beschrijving revisie	Paraaf	
juli 2004	Voorontwerp		
Sept/Dec 2004	Revisie 1 & 2 - voorontwerp		
April 2005	Ontwerp		
Oktober 2005	Einddocument		

Opdrachtgever

Gemeentebestuur Sint-Katelijne-Waver

Lemanstraat 63
2860 SINT-KATELIJNE-WAVER



Opdrachthouder



Contractmanager:
Jan Parys – planoloog

Projectmedewerkers:
Koen Janssens – planoloog
Marijke Van den Broeck – stedenbouwkundige
Veerle Baeten – CAD/Gis tekenaar



GEMEENTE SINT-KATELIJNE-WAVER
RUP "ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"

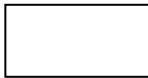
DEELPLAN 3 - INTERSCHRIJN / ERFSTRAAT

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

INHOUD

<u>ARTIKEL 1.</u>	<u>ALGEMENE BEPALINGEN</u>	<u>2</u>
<u>ARTIKEL 2.</u>	<u>ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVEN</u>	<u>3</u>
<u>ARTIKEL 3.</u>	<u>ZONE VOOR TOEGANGEN EN WEGEN</u>	<u>5</u>
<u>ARTIKEL 4.</u>	<u>BUFFERZONE</u>	<u>6</u>
<u>ARTIKEL 5.</u>	<u>TUINZONE</u>	<u>7</u>
<u>ARTIKEL 6.</u>	<u>ZONE VOOR WATERLOOP</u>	<u>8</u>

ARTIKEL 1. ALGEMENE BEPALINGEN



Artikel 1: Algemene bepalingen

1.1 VOORSCHRIFTEN

Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.

1.2 SCHAALEN EN MAATVOERING

De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.

1.3 BEPALINGEN ROND DE AANLEG VAN HET TERREIN

1.3.1 Aanplantingen

Vooraleer de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen te realiseren, worden via het RUP voorwaarden opgelegd om de noodzakelijke aanplantingen, in het kader van de realisatie van de bufferstrook, te verwezenlijken. Vergunningen voor deze werken worden samen met de bouwaanvraag voor de vergunningsplichtige werken aangevraagd in één dossier. De aanplantingen dienen gerealiseerd te zijn bij de ingebruikname van de nieuwbouwwerken.

1.3.2 Waterbeheersing

Niet-functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht, tenzij kan aangetoond worden dat het gebruik hiervan omwille van milieutechnische redenen of een ongeschikte bodemgesteldheid niet mogelijk is.

Afstromend hemelwater moet zoveel mogelijk hergebruikt worden. Het resterende gedeelte van het hemelwater moet worden geïnfiltreerd of gebufferd. Slechts een beperkte hoeveelheid mag worden afgevoerd: Het maximaal toegelaten lozingsdebiet bedraagt 5l/sec per hectare aangesloten verharde oppervlakte voor een bui met terugkeerperiode van 2 jaar. Een noodoverlaat mag aldus slechts om de 2 jaar in werking treden. Een bufferingsvolume van minimum 250m³ per hectare aangesloten verharde oppervlakte moet voorzien worden. De aansluiting van een parking of weg als verharde oppervlakte moet via een olieafscheider gebeuren.

1.4 GEBRUIK

Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.

1.5 BIJ TE VOEGEN PLANNEN BIJ BOUWAANVRAAG

- Voor de verharde delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden
- Voor de niet-verharde delen van het terrein zal een gedetailleerd beplantingsplan de bouwaanvraag vergezellen
- Het eventueel vellen van aanwezige bomen kan enkel toegelaten worden voor zover dit noodzakelijk is voor de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot de gebouwen. Op de bouwaanvraag worden alle te kappen bomen duidelijk aangeduid.

ARTIKEL 2. ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVEN



Artikel 2: Zone voor lokale bedrijven

2.1 BESTEMMING

2.1.1 Hoofdbestemming

Het gebied is bestemd voor lokale bedrijvigheid, die voor de omgeving geen abnormale hinder veroorzaakt en niet moet geïsoleerd worden in een daartoe geëigende zone, in die zin dat de bestaande bedrijfsactiviteiten van het hier gevestigde bedrijf kunnen gehandhaafd blijven naar de toekomst toe.

De huidige activiteit van het bedrijf is schrijnwerkerij.

Het beperkt wijzigen van het gebruik is toegestaan voor zover er niet meer hinder wordt veroorzaakt met betrekking tot verkeer, lawaai, geur en overige milieucondities. Activiteiten die de draagkracht van het gebied overstijgen zijn echter niet toegelaten.

2.1.2 Nevenbestemming

Kantoren, toonzalen en sociale inrichtingen voor het personeel zijn enkel toegestaan indien ze complementair zijn aan de lokale bedrijvigheid en niet meer dan een derde van de bedrijfsgebouwen in beslag nemen. De opgesomde activiteiten kunnen niet tot de hoofdactiviteit van de onderneming worden gevormd.

De zone is tevens bestemd voor het bestendigen van één eengezinswoning, die als bedrijfswoning is verbonden met het aanliggende bedrijf. Het voorschrift 2.4. "bedrijfswoning" regelt de plaatsing en welstand van het gebouw.

Het omvormen van bedrijfswoning tot bedrijfsruimte, kantoor- of bureelruimte is toegestaan in zover rekening wordt gehouden met de maximale oppervlakte van de nevenbestemmingen. Het omvormen van de bestaande woning tot bedrijfsruimte kan geen aanleiding geven tot het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning binnen de afbakening van het deelplan.

Het inrichten van opritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en loskades en stapelplaatsen voor materiaal zijn tevens toegestaan.

2.2 INRICHTING VAN HET TERREIN

Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden voor zover zij aansluiten bij het lokale bedrijfskarakter van de zone, waarbij kantoren en toonzalen dienen geïntegreerd te zijn in het bedrijfsgebouw.

Het uitbreiden van de bestaande gebouwen zowel als het optrekken van nieuwe bedrijfsgebouwen kan plaatsvinden binnen de hiervoor afgebakende bestemmingszone.

De delen van het terrein ingericht als toegang, parkeerplaats, stapelplaats kunnen worden verhard. Het niet-bebouwde of verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

2.3 CONSTRUCTIES EN BEDRIJFSGEBOUWEN

De oprichting van constructies en gebouwen die rechtstreeks verband houden met de bestemming van het gebied zijn toegelaten. Het betreft bedrijfsgebouwen, loodsen, stapelplaatsen, kantoor, toonzaal e.d. in functie van de bestaande bedrijvigheid.

Er wordt via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd naar architecturaal aantrekkelijke projecten. Een zuinig en compact ruimtegebruik geniet de voorkeur waarbij de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen voorop wordt gesteld.

2.3.1 Plaatsing van constructies

De gebouwen en constructies worden ingeplant binnen de grenzen zoals aangeduid op het bestemmingsplan en bevinden zich op min. 3m van de perceelsgrens. Voor nieuwe gebouwen is de afstand tot de perceelsgrens evenredig met de kroonlijsthoogte van het bedrijfsgebouw.

2.3.2 Afmeting van de constructies

- Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dient de aansluiting harmonisch te gebeuren zowel wat betreft volume als materiaalgebruik
- Voor nieuwe gebouwen die gerealiseerd worden los van de bestaande gebouwen geldt een kroonlijsthoogte van max. 6m bij hellende daken en max. 8m bij platte daken; De maximale nokhoogte bedraagt hierbij 8m.

2.3.3 Welstand van de constructies

- de dakvorm is vrij
- materialen : alle gebouwen en constructies worden opgericht in degelijke materialen, voor de gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein moeten esthetisch verantwoorde materialen gebruikt worden zoals gevelsteen, sierbepleistering of sierbeton
- dakbedekking is in pannen, leien, golfplaten, gelakte metalen profielplaten e.d., bitumineuze bekleding is enkel toegelaten voor platte daken.

2.3.4 Luifels en uitsprongen

Aan voorgevels van de bedrijfsgebouwen zijn uitsprongen t.o.v. het gevelvlak toegelaten voor luifels, afdaken en terrassen. De maximum toegelaten uitsprong bedraagt 1,5 m t.o.v. de grens van de bestemmingsstrook en bevindt zich op min. 2,5 m hoogte vanaf het grondpeil gemeten.

2.4 BEDRIJFSWONING

2.4.1 Plaatsing van de gebouw en constructies

De bestaande bedrijfswoning kan enkel uitgebreid worden binnen de zone hiervoor aangeduid op het plan.

Bij het aanbouwen aan de woning dient de aansluiting harmonisch te gebeuren zowel wat volume als wat materiaalgebruik betreft.

Voorgevel en achtergevel : Vrij te plaatsen binnen de zone voor bedrijfswoning

2.4.2 Afmeting en welstand van het gebouw

Afmetingen : De bouwhoogte gemeten van op de vloerplas van de gelijkvloerse verdieping tot de onderkant van de kroonlijst bedraagt max. 6m. De constructie telt maximaal twee woonlagen.

Alle woonvertrekken samen zijn niet groter dan 1000m³.

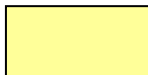
De dakvorm is vrij.

Dakvensters kunnen opgericht worden op min. 1m van de vrijstaande zijgevels. De totale breedte van de dakvensters bedraagt max. ½ van de breedte van het dakvlak van de bedrijfswoning. De hoogte van de dakvensters bedraagt max. 1.50m.

Materiaalgebruik : Voor alle gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein : gevelsteen (baksteen) , natuursteen, sierbepleistering en sierbeton ; voor de overige gevels baksteen of gevelsteen.

Voor de bedekking van schuine daken : pannen, leien, zink of koper.

ARTIKEL 3. ZONE VOOR TOEGANGEN EN WEGEN



Artikel 3: Zone voor toegangen en wegen

3.1 BESTEMMING

De strook is bestemd voor het realiseren van toegangen, opritten, private wegenis, parkeerplaatsen, los- en laadkades en stapelen van materiaal in open lucht in functie van de bestaande bedrijvigheid.

3.2 INRICHTING

De delen van het terrein ingericht als toegang of parkeerplaats kunnen worden verhard. Het niet verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

In de strook voor toegangen en wegen zijn alle constructies verboden, uitgezonderd brievenbus, hekwerk, publiciteitsbord, e.d.

De maximale stapelhoogte in open lucht bedraagt 3m.

Om de riolering niet te overbelasten, zal overeenkomstig de milieunormen, het regenwater in deze strook zo veel mogelijk worden afgevoerd naar de aanpalende bufferzones of worden verzameld in de daartoe specifiek ingerichte voorzieningen.

ARTIKEL 4. BUFFERZONE



Artikel 4: Bufferzone

4.1 BESTEMMING

De bufferstroken dienen als overgangszone tussen gebieden die omwille van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening van elkaar worden gescheiden. Er wordt een groenstrook voorzien t.o.v. de aangrenzende eigendommen, de afmetingen hiervan staan aangegeven op plan.

Deze gebieden zijn bestemd voor het creëren van groene ruimten en zichtschermen, voor het behoud van natuurlijke elementen en beplanting, en voor de opvang, retentie en afvoer van regenwater.

4.2 INRICHTING

De bufferstroken worden ingericht en gehandhaafd als groene ruimten en volledig beplant met *streekeigen* laag- en hoogstammig groen, eventueel in combinatie met een groen geplastificeerde draadafsluiting of hekwerk, met een maximale hoogte van 2m.

Draadafsluiting of hekwerk worden geplaatst op de perceelsgrens of op de rand van de bestemmingszone.

Bestaande vegetatie dient optimaal geïntegreerd in de bufferstrook. Er zijn geen verhardingen, noch constructies (zoals bv. publiciteitsborden, vlaggenmasten) in de bufferstroken toegelaten. Het plaatsen van afsluitingen is evenwel toegestaan. In deze zones mogen geen afval (-stoffen) of grondstoffen gestort of gestapeld worden.

De realisatie van de groenbuffer dient te geschieden gelijktijdig met de oprichting van de gebouwen en constructies.

In een zone van 5m langs waterlopen is geen enkele constructie toegelaten.

De bereikbaarheid van de electriciteitscabine moet gegarandeerd blijven.

4.3 GEBRUIK

De zone is enkel toegankelijk voor onderhoud en instandhoudingwerken.

ARTIKEL 5. TUINZONE



Artikel 5: Tuinzone

5.1 BESTEMMING

De strook voor tuinen is bestemd voor de aanleg van een privétuin.

5.2 INRICHTING

De strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het deel van de zone ingericht als oprit, terras, tuinpad mag worden verhard.

5.2.1 Erfscheiding

Het afsluiten van de perceelsgrens wordt enkel toegelaten met streekeigen levende hagen en draadafsluitingen van groen geplastificeerde draad met een max. hoogte van 2.00m. In de voortuinstrook wordt de max. hoogte beperkt tot 0.50m. Houten afsluitingen worden enkel toegelaten voor het afsluiten van de niet zichtbare delen van het eigendom. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan.

ARTIKEL 6. ZONE VOOR WATERLOOP



Artikel 6: zone voor waterloop

6.1 BESTEMMING

De zone ingetekend voor de Cammaersbeek (waterloop 3^{de} categorie), gekend als waterloop nr.6.13.1, vervult een functie met betrekking tot waterberging en afvoer van het oppervlaktewater voor de hoger gelegen gronden. De zone is bestemd voor waterberging en waterafvoer.

6.2 INRICHTING

Voor alle handelingen inzake inrichting en beheer is een machtiging vereist van de beherende instantie.