

Stedenbouwkundige voorschriften

0. ALGEMENE BEPALINGEN

1. OPGAVE VAN DE PLANOLOGISCHE VOORSCHRIFTEN DIE STRIIDIG ZIJN MET HET RUP EN DIE OPGEHEVEN WORDEN

Het RUP vervangt de bestemmingen van het gewestplan Oudenaarde (KB. 24.02.1977) voor het afgebakend gebied.

2. BEHOUD EN INSTANDHOUDING VAN BESTAANDE REGELMATIG VERGUNDE AANPLANTINGEN, VERHARDINGEN EN GEBOUWEN

Aan bovenvermelde aanplantingen, verhardingen en gebouwen die strijdig zijn met de zoneringsvoorschriften kunnen enkel instandhoudingswerken worden uitgevoerd.

3. REFERENTIEPEIL

Als referentiepeil geldt steeds het oorspronkelijk maaiveld van ter plaatse. Met het oorspronkelijk maaiveld bedoelt men het maaiveld zoals op het tijdstip van de inwerkingtreding van het RUP.

1. ZONE VOOR PARA-AGRARISCHE ACTIVITEITEN

1. KLEUR OF SYMBOOL

zie legende op het bestemmingsplan

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

2.1. Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor de noodzakelijke productieruimten, opslagplaatsen, berguimten t.b.v. de bedrijfsvoering (tuinaanlegbedrijf).

2.1. Nevenbestemming

De toegelaten nevenbestemming binnen de zone is kleinhandel.

De kleinhandel mag niet meer uitbreiden t.o.v. de bestaande toestand op het moment van de inwerkingtreding van het RUP. De kleinhandelsactiviteit dient steeds gekoppeld te zijn en ondergeschikt te zijn aan de para-agrarische activiteit.

Nieuwe activiteiten mogen niet meer milieuhinder veroorzaken dan het bestaande tuinaanlegbedrijf en tuincentrum. Het is niet mogelijk om twee aparte zaken op deze locatie op te starten (kleinhandel en para-agrarische activiteit). De twee dienen steeds met elkaar gekoppeld te zijn.

3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

3.1. Plaatsing van de gebouwen en constructies

Binnen de aangeduide bestemmingszone op het bestemmingsplan.

3.2. Terreinbezetting

De terreinbezetting is de verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing ten aanzien van de oppervlakte van de volledige bestemmingszone uitgedrukt in %. 100% van deze zone kan bebouwd worden.

De zone voor kleinhandel (effectieve verkoopsruimte) kan maximaal 660m² van de bebouwbare oppervlakte beslaan.

3.3. Bouwvoorschriften

3.3.1 Bouwhoogte:

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 5 meter ten opzichte van het referentiepeil. De maximale nokhoogte bedraagt maximaal 9m ten opzichte van het referentiepeil. Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor eventuele noodzakelijke schoorstenen, verluchtungskanalen en antennes voor zover deze maximum 10% van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum eenzelfde afstand van de RUP-grenzen, als hun hoogte (hoogte t.o.v. referentiepeil).

3.3.2 Dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen, doch moet een optimale integratie in zijn omgeving garanderen.

3.3.3 Bouwvolume en materialen

Zowel het bouwvolume, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van het gebouw in zijn omgeving garanderen, bovendien dienen de materialen duurzaam te zijn.

3.4 Niet-bebouwde delen

Voor de niet-bebouwde delen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, gelden de inrichtingsvoorschriften van zone 3: zone voor parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen.

2. ZONE VOOR KANTOREN EN DIENSTEN IN FUNCTIE VAN HET BEDRIJF

1. KLEUR OF SYMBOOL

zie legende op het bestemmingsplan

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

De gronden op het bestemmingsplan aangegeven zijn bestemd voor kantoren, nutsgebouwen en diensten in functie van het normaal functioneren van het bedrijf.

De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor groenaanleg, terrassen en wandelpaden.

3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

3.1 Plaatsing van de gebouwen en constructies

Plaatsing binnen de aangeduide bestemmingszone op het bestemmingsplan.

3.2 Terreinbezetting

De terreinbezetting is de verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing ten aanzien van de oppervlakte van de volledige bestemmingszone, uitgedrukt in %. 100% van deze zone kan bebouwd worden.

3.3 Bouwvoorschriften

3.3.1 Bouwhoogte

Maximum 2 bouwlagen.

De maximum kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 6.00m en dit gemeten van de bovenkant van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

3.3.2 Dakvorm

Een plat dak is verplicht.

3.3.3 Materiaalkeuze

Voor de uitvoering van de gevels en de daken zijn enkel materialen toegelaten die in harmonie en verenigbaar zijn met de omliggende omgeving en de aanpalende bedrijfsgebouwen.

3.3.4 Vloerpeil van de gebouwen

Het vloerpeil van de gelijkvloerse bouwlaag moet gelegen zijn op minimum 0.10 m tot maximum 0.60m boven de boordsteen van de aanpalende openbare weg.

3. ZONE VOOR PARKEERPLAATSEN, TOERITTEN, LAAD- EN LOSPLAATSEN

1. KLEUR OF SYMBOOL

zie legende op het bestemmingsplan

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Deze zone is bestemd voor infrastructuur ten behoeve van de bereikbaarheid en het optimaal functioneren van het bedrijf, inhoudende: rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, stapelen van goederen in open lucht, aanleg van waterreservoirs.

3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

3.1 Stapelen in open lucht

Het stapelen van goederen in open lucht is beperkt tot maximum 4m hoogte (t.o.v. het maaiveld).

3.2 Zone voor verkoop in open lucht

Verkoop in open lucht is enkel toegelaten langs de straatzijde, aansluitend aan de zone voor agrarische activiteiten. De maximale oppervlakte die daarvoor kan worden ingenomen bedraagt

60m². Ten behoeve van de verkoop in open lucht kan een afdak of pergola opgericht worden met een maximale hoogte van 5m.

3.3 Verhardingen

Verhardingen, met uitzondering van de noodzakelijke opritten, toegangen en parkeerplaatsen, dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen, tenzij het water dat hierop komt dermate vervuild wordt dat het als afvalwater dient beschouwd te worden.

De verhardingen binnen deze zone moeten aangelegd worden in stofvrije materialen. Indien er bijkomende oppervlakten worden verhard of bebouwd mag het totale waterbergend vermogen van het terrein niet worden verkleind. Dit kan door het voorzien van regenwaterputten of waterspaarbekkens.

3.4 Aanleg van waterreservoirs

Bovengrondse waterreservoirs met een maximale hoogte van 4,00m zijn eveneens toegelaten (hoogte t.o.v. het oorspronkelijk maaiveld).

4. ZONE VOOR LANDSCHAPPELIJK-ECOLOGISCHE TUIN

1. KLEUR OF SYMBOOL

zie legende op het bestemmingsplan

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

De gronden op het bestemmingsplan aangegeven zijn bestemd voor het aanleggen en onderhouden van een landschappelijk-ecologische tuin.

3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

Deze zone is bestemd voor het inrichten van een tuin waarbij extra aandacht besteed dient te worden aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied. Hierbij dient men de tuin in te richten met streekeigen groen. Daarenboven dient men ook rekening te houden met de landschappelijke inkleding van de Moerbeek en de N60. Deze beek dient als een groene lijn in het landschap te fungeren.

Verhardingen zijn niet toegelaten in deze zone.

5. GROENZONE

1. KLEUR OF SYMBOOL

zie legende op het bestemmingsplan

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

2.1 Bestemming

De gronden op het bestemmingsplan aangegeven zijn bestemd voor de aanleg van een groene buffer rond de bedrijvzone.

2.2 Bijzondere bepalingen

In deze zone geldt een absoluut bouwverbod

Zijn verder uitdrukkelijk verboden:

- het aanleggen van regenwaterputten en/of waterspaarbekkens;
- het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen enz...
- alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer;
- het plaatsen van elke vorm van publiciteit of mededeling;
- parkeerplaatsen voor voertuigen e.d.

De groenzones kunnen enkel onderbroken worden voor de ontsluiting van aanpalende percelen. Deze doorgangen kunnen echter niet verhard worden. Passage van mechanisch verkeer is enkel mogelijk indien er geen andere opties zijn.

3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

3.1 Algemeen

De groenzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. 20% van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene struiken en/of bomen.

3.2 Afsluitingen

In de groenzone zijn draadafsluitingen toegelaten met een maximale hoogte van 2,50m.

4. BIJZONDERE BEPALING

De groenzone dient aangelegd te worden in het eerste plantseizoen na het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

6. ZONE NON-AEDIFICANDI

Er wordt een erfdienstbaarheidszone van 5m ingesteld naast de beek. Deze erfdienstbaarheidszone wordt enkel gebruikt voor het natuurlijk beheer en de nodige onderhoudswerken aan de beek.

De beek moet steeds toegankelijk zijn via de naastgelegen stroken. De aangelanden, gebruikers en eigenaars moeten daarom bij wijze van erfdienstbaarheid doorgang verlenen aan personeel voor onderhoud en hen toelaten materialen, gereedschap en werktuigen te laten plaatsen, en dit zonder vergoeding.