



STAD NINOVE

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DEFINITIEF ONTWERP

[RUP] PAARSE VLEKJES

DEELPLAN RING-OOST & RING-WEST



DOSSIERSAMENSTELLING	
	Toelichtingsnota
	Stedenbouwkundige voorschriften
	Grafische plannen
	Niet-verordenende kaartenbundel

VERSIE	DATUM
1	31/03/2017
2	10/04/2017
3	07/08/2017
4	18/10/2017
5	24/11/2017 – Voorlopige vaststelling
6	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,

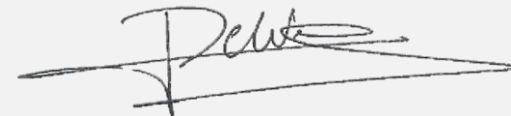
De gemeentesecretaris,
Carine COPPENS

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
ARTIKEL [3]	ZONE VOOR TUIN.....	8
ARTIKEL [4]	ZONE VOOR OPENBARE WEG	9

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>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

*Groothandel is het verhandelen van goederen tussen ondernemingen en is dus niet bedoeld voor particulieren. Onder **bestaande** grootschalige detailhandel worden winkels verstaan die op het moment van de inwerkingtreding van voorliggend RUP een vergunde of vergund geachte kleinhandelsfunctie betreffen. Deze winkels mogen uitbreiden.*

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.

Op bestaande vergunde woningen die geen bedrijfswoning zijn, zijn de basisrechten voor zonevreemde woningen van toepassing zoals gedefinieerd in de de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

1.1. BESTEMMING


1.1.1. Hoofdbestemming

De zone is bestemd voor 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;
- bestaande grootschalige detailhandel waarbij uitbreiden van bestaand aanbod is toegelaten;
- dienstverlenende bedrijven (= bedrijven die diensten leveren aan andere bedrijven)
- inrichtingen voor luidruchtige binnenrecreatie zoals een karting, een fuifzaal of een schietstand;

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

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

<p><i>Grootschalige detailhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten (inclusief diensten) aan finale consumenten en een minimale omvang heeft van 1000m² bruto bebouwd oppervlak per winkel.</i></p> <p><i>De grootschalige detailhandelszaken, in dit geval een filiaal van Brantano en Action, houden op te bestaan en worden niet meer als 'bestaand' beschouwd bij vrijwillige stopzetting, het faillissement, de vereffening van het bedrijf of de herlokalisatie ervan. Eigendomsoverdracht wordt niet beschouwd als stopzetting.</i></p> <p><i>Onder 'indicatief' wordt verstaan: symbolisch weergegeven op het grafisch plan.</i></p>	<p>1.1.1.1. Zone voor bijkomende grootschalige detailhandel (overdruk)</p>  <p>Bijkomend aanbod aan grootschalige detailhandel is enkel toegelaten in de zone aangeduid met bovenstaande overdruk, zijnde de site Ring-West. Grootschalige detailhandel omvat winkels met een minimale bruto-oppervlakte van 1000m² per winkel.</p> <p>1.1.1.2. Bestendingig bestaande grootschalige detailhandel (indicatief, overdruk)</p> <p>*</p> <p>In deelzone Ring-Oost kunnen bestaande grootschalige detailhandelszaken aangeduid met bovenstaande overdruk, behouden blijven en uitbreiden met een maximale toename van de netto handelsoppervlakte van 20% ten opzichte van de vergunde netto handelsoppervlakte bij goedkeuring van het RUP. Nieuwe grootschalige detailhandelszaken zijn niet meer toegelaten.</p> <p>1.1.2. Nevenbestemming</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maximaal één fysisch en architecturaal geïntegreerde bedrijfs- of conciërgewoning per bedrijf 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. De woning dient voorzien te worden op de bovenverdieping en dient ruimtelijk ondergeschikt te zijn aan de bedrijvigheid; ▪ 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>1.2. INRICHTING</p> <p>1.2.1. Toegankelijkheid en parkeren</p> <p>Toegang tot de zone is mogelijk via gebundelde in- en uitritten of afzonderlijke in- en uitrit langsheen Ring-Oost, Ring-West en de Merellaan. Het aantal in- en uitritten wordt beperkt. De inrichting gebeurt op een dergelijke wijze dat de toegang tot het openbaar domein voor gemotoriseerd verkeer fysiek onmogelijk is behalve via de daartoe voorziene in- en uitritten.</p>

<p>Een vervoersplan bestaat minstens uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ een mobiliteitsprofiel; ▪ een bereikbaarheidsprofiel; ▪ 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,...); ▪ een plan met duidelijke weergave van parkeerplaatsen en fietsenstallingen. <p>Onder gabarit wordt de combinatie van bouwhoogte, -diepte en dakhelling verstaan.</p> <p><i>Uit het zicht onttrekken van opslag in open lucht kan bijvoorbeeld door ommuren of aanplanten van een haag.</i></p> <p><i>Onder eigen bedrijfsgerichte publiciteit wordt verstaan: publiciteit in functie van de bedrijvigheid die op de site zelf plaatsvindt.</i></p>	<p>De parkeerdruk gegenereerd door de activiteiten dient op eigen terrein opgevangen te worden. Parking voor bezoekers en klanten wordt zoveel als mogelijk gegroepeerd of geïncorporeerd in de gebouwen.</p> <p>Het laden en lossen moet op eigen terrein afgewikkeld worden. Dit dient aangetoond te worden met een bedrijfsvervoerplan.</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. Voor noodzakelijke technische installaties kan hiervan afgeweken worden. 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>1.2.5. Opslag</p> <p>Opslag in open lucht dient uit het zicht van het openbaar domein onttrokken te worden.</p> <p>1.2.6. Publiciteit</p> <p>Enkel eigen bedrijfsgerichte publiciteit is toegelaten.</p> <p>1.2.7. Verlichting</p> <p>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.</p>
---	--



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.

De breedte van de buffer bedraagt 10m en is aangeduid op het grafisch plan.

2.2. INRICHTING

2.2.1. Beplanting

De zone heeft een esthetische en een afschermende functie. Om de afschermende 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.



ARTIKEL [3] ZONE VOOR TUIN

Gebiedscategorie: wonen

TOELICHTING

Het betreft de tuinen van bestaande woningen. Planologisch gezien betreffen het restsnipper die op het gewestplan waren ingekleurd als zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO. De bestemming wordt met dit artikel aangepast aan de bestaande feitelijke toestand.

Onder 'normale tuinuitrustingen' wordt onder meer verstaan: een siervijver of speeltoestellen.

Hoofdstuk 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, bepaalt de handelingen in, aan en bij woningen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

3.1. BESTEMMING

De zone is bestemd voor tuinen en bijhorende normale tuinuitrusting.

	ARTIKEL [4] ZONE VOOR OPENBARE WEG
Gebiedscategorie: lijninfrastructuur	
TOELICHTING	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN
<i>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegafbakening, verlichting, afwatering, beplanting, veiligheidsconstructies.</i>	4.1. BESTEMMING De zone is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden.
	4.2. INRICHTING In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van deze weg en aanhorigheden.