

## ALGEMEEN

### 1. Voorrangsregels bij strijdigheid

In geval van betwistingen hebben alle grafische aanduidingen voorrang op de geschreven stedenbouwkundige voorschriften.

### 2. Opmaak inrichtingsplan

Bij elke bouwaanvraag die betrekking heeft op een deel of het geheel van het gebied van dit bijzonder plan van aanleg, dient een inrichtingsplan toegevoegd te worden van het volledige terrein. Op dit inrichtingsplan dienen, als bestaande toestand en als ontworpen toestand, minimum de volgende gegevens aangeduid te zijn:

- de bestaande en de nieuwe voorziene hoogtepeilen van het terrein;
- een gedetailleerd rioleringsplan waaruit blijkt dat een riolering zal worden aangelegd volgens de code van de goede praktijk; indien waterzuiveringsinstallaties worden gebouwd voor eigen gebruik kan dit in om het even welke zone, uitgezonderd de bufferzones;
- de toegangen tot het bedrijf;
- ligging en aantal parkeerplaatsen;
- de stapelplaatsen in open lucht;
- de laad- en losplaatsen;
- een gedetailleerd beplantingsplan van de bufferzones;
- de voorzieningen voor de brandbestrijding;
- de voorzieningen i.v.m. de publiciteit;
- alle andere constructies.

Dit inrichtingsplan dient opgemaakt en aan het gemeentebestuur voorgelegd te zijn binnen een termijn van 2 jaar na goedkeuring van het bijzonder plan van aanleg.

### 3. Bestaande gebouwen en constructies

Bij grondige renovatie, vernieuwing, bij afbraak en nieuwbouw dienen de nodige vergunningen aangevraagd te worden conform het BPA.

### 4. In de plaats tredend voorschrift

Indien bepaalde bestemmingszones geheel of gedeeltelijk niet gerealiseerd worden, kunnen ze als groenzone ingericht worden. Groenzones zijn bestemd om beplant en of bezaaid te worden.

Deze zones dienen onderhouden te worden als een gebied dat aangelegd is als groengebied. Bestaande beplantingen, houtkanten, bomengroepen kunnen behouden blijven. Het gebruik van streekeigen beplantingen, graspartijen en heesters moet zodanig zijn dat ze het groengebied integreren bij de omgeving.

Constructies, bebouwing of installaties zijn niet toegelaten, uitgezonderd die constructies die een functie hebben in de aanleg van waterzuiveringsinstallaties (steunmuren, trappen, sluisen, schotten, leidingen, overlopen enz). Fiets- en voetgangersverbindingen kunnen in de groenzone worden geïntegreerd. Parkeren alsook het stapelen van materialen, grondstoffen, afval en andere, reliëfwijzigingen van meer dan 50 cm zijn niet toegestaan.

Als afsluitingen komen enkel streekeigen levende hagen van maximum 2.50 m. hoog in aanmerking, soorten in harmonie met de omgeving, geen coniferen.

Deze kunnen gecombineerd worden met draad en/of metaalafsluitingen van maximum 2.50 m. hoog. Aan de buitenzijde van het perceel dient het beeld evenwel bepaald te worden door de haag.

### 5. Realisatietermijn

Drie jaar na goedkeuring van het BPA en/of na goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan evalueert de gemeente het BPA. Met deze evaluatie gaat de gemeente na in welke mate het BPA is gerealiseerd en zodoende de hoogdringendheid werd gematerialiseerd. De volgende criteria kunnen hierbij gehanteerd worden:

- realisatiegraad van de ambachtelijke activiteiten;
- realisatiegraad van de buffer;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten van het bedrijf ;

## **ZONE 1.    BEDRIJFSGEBOUWEN EN AANVERWANTE VOORZIENINGEN**

### 1. Verklaring bij deze bestemmingszone

Zie plan.

### 2. Bestemmingsvoorschriften

#### 2.1. Hoofdbestemming

De huidige activiteit op het perceel bestaat uit het opslagen van rollend materiaal en bouwmaterialen, verwerkende activiteiten (bekistingen, montage, schrijnwerkerij,...), constructie-activiteiten (laswerk, vlechten, schrijnwerkerij etc). Deze dienen in de toekomst altijd binnen te gebeuren.

Nieuwe activiteiten zijn enkel mogelijk als ze minder storend zijn dan de huidige activiteiten.

#### 2.2. Nevenbestemmingen

De noodzakelijke kantoren, tentoonstellingsruimte, labo's, E.H.B.O., sociale uitrusting, gemeenschapsvoorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering. Indien deze zone niet bebouwd wordt kan ze eveneens aangewend worden voor toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad en losplaatsen en stapelplaatsen in open lucht of als groenzone ingericht worden.

Enkel deze werkzaamheden worden opgenomen die in de milieuvergunning aanbod komen.

Het bouwen van een bedrijfswoning is niet toegelaten.

### 3. Plaatsing van de gebouwen.

Op of binnen de grenzen op het plan aangeduid. De afstand van een gebouw tot de perceelsgrens is minimaal gelijk aan 1,0 maal de gevelhoogte.

Bij de opstelling van de gebouwen dient te worden voldaan aan de brandweernormen.

### 4. Bezetting

De terreinbezetting voor bebouwing wordt uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van de betrokken zone. Maximum: 60 %

De niet bebouwde delen mogen volledig verhard worden.

### 5. **Bouwhoogten**

De gevelhoogte mag niet meer bedragen dan 7.00 m. De nokhoogte van daken mag niet meer bedragen dan 10.00 m. De maximum bouwhoogte voor schoorstenen, verluchtungskanalen, silo's en antennes i.f.v. de bedrijfsvoering bedraagt 25 m. Ze bestrijken maximum 10% van de totale bebouwbare oppervlakte van zone 1. Ze dienen op minimum 10.00 m afstand ingeplant te worden ten aanzien van de zij- en achterperceelsgrenzen en op minimum 20 meter uit de perceelsgrenzen met de woningen langsheen de Gentstraat.

### 6. Dakvorm

Hellende daken.

### 7. Materialen

Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen, verscheiden in kleur die kunnen geïntegreerd en geharmonieerd worden in de omgeving en het omliggende landschap. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materialenkeuze te bestaan. In het bedrijfsdeel moeten de materialen zo gekozen worden dat zij een akoestische isolatie vervullen. Het gebruik van cellenbeton is niet toegelaten.

### 8. Vloerpeil

Het aanzetpeil van de inkomdorpel mag maximum 0,40 m. hoger liggen dan het peil van de openbare weg op de rooilijn.

### 9. Afwatering.

Om het onvervuild regenwater maximaal in de bodem te laten dringen, moet er rekening gehouden worden met de afwatering of afvoer naar de bufferzone, grachten of infiltratiebekkens.

## **ZONE 3.    WONEN, KANTOREN, TOONZALEN IN FUNCTIE VAN HET BESTAANDE BEDRIJF**

### 1. Verklaring bij deze bestemmingszone

Zie plan.

### 2. Bestemmingsvoorschriften

#### 2.1. Hoofdbestemming

De gebouwen en gronden binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor:

- bedrijfswoning;
- kantoren en gemeenschapsvoorzieningen in functie van de bestaande aanleunende bedrijfsvoering.

#### 2.2. Nevenbestemmingen

- Bergingen en garages in functie van de gebouwen vermeld onder de hoofdbestemming;

- Koeren en hovingen;

- Draadafsluitingen;

Indien de zone niet bebouwd wordt kan ze eveneens aangewend worden voor toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen of als groenzone ingericht worden.

### 3. Plaatsing van de gebouwen

Binnen de grenzen op het plan aangeduid met dien verstande dat de afstand tot de gemeenschappelijke perceelsgrenzen minimum 3.00 m. bedraagt en ten aanzien van de rooilijn minimum 6.00m.

De bestaande woning kan niet afgescheiden worden van het bedrijf.

### 4. Bezetting

De maximale bebouwing bedraagt 100 % van de oppervlakte van zone 3. De overige niet bebouwde delen mogen verhard worden.

Slechts 1 woning kan in deze zone voorzien worden.

### 5. Bouwhoogten

De gevelhoogte mag niet meer bedragen dan 4.00 m. en de nokhoogte mag maximum 8.00 m. bedragen en dit gemeten vanaf de bovenkant van de inkomdorpel van de eerste bouwlaag.

### 6. Dakvorm

Minstens 50% van de dakoppervlakte zal bestaan uit hellende vlakken van minimum 35° tot maximum 45°.

### 7. Materialen

#### 7.1. Gevelmaterialen

- Gevelmetselwerk bestaande uit paramentbakstenen of eventueel uit bakstenen geschilderd in niet zachte (grijs en/of wit).
- Beraping onder de vorm van sierbepleistering in niet zachte tinten (grijs en/of wit).
- De kleuren en materialen moeten harmonisch aansluiten met deze van de dakbedekking.
- Alle PVC-elementen en metaalplaten als gevelementen met uitzondering van rolluiken, ramen, dakgoten afleiders en poorten zijn verboden.
- Alle delen in metselwerk die boven de dakvlakken uitsteken moeten alzijdig met hetzelfde gevelmateriaal afgewerkt worden.
- Asbestcementbuizen als rook- en verluchtungskanalen zijn verboden.

#### 7.2. Dakbedekking

- Voor de hellende dakvlakken dakpannen en daktegels.
- De kleuren en materialen moeten harmonisch aansluiten met deze van de gevels.

- Helle kleuren, verglaasde pannen, gegolfde platen en bedekking van hellende oppervlakten met asfaltpapier zijn verboden.
- Het verwerken van zonnepanelen en dakvlakramen is toegelaten op voorwaarde dat de oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 1/4 van het dakoppervlak waarin deze zijn verwerkt.

#### 8. Dakvensters

Dakvensters zijn toegelaten op voorwaarde dat :

- de gezamenlijke breedte ervan niet meer bedraagt dan 2/5 van de gevelbreedte ;
- de samengestelde oppervlakte zicht beperkt tot 20% van de totale oppervlakte van het dakvlak ;
- in het dakvlak geen dakuitbouwen voorzien of bestaande zijn ;
- de hoogte ervan niet meer bedraagt dan 1,20 m. ;
- ze opgericht worden op gelijke hoogte achter de voorgevelbouwlijn.

#### 9. Standvensters

Boven de vlakken van hellende daken zijn uitbouwen toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel op voorwaarde dat :

- De gezamenlijke breedte ervan niet meer bedraagt dan 2/5 van de gevelbreedte ;
- De hoogte ervan niet meer bedraagt dan 3.00 m. boven de kroonlijst.

#### 10. Vloerpeil van de gebouwen

De dorpel van de gelijkvloerse bouwlaag mag op maximum 40 cm. boven de boordsteen van de aanleunende openbare weg gelegen zijn.

#### 11. Koeren en hovingen

(Oppervlakte van het perceel, welke overblijft na in mindering brengen van de bebouwde oppervlakte). Bestemd voor beplantingen en koerverhardingen

### **ZONE 4. PRIVATE PARKEERPLAATSEN, OPRITTEN, LAAD- EN LOSPLAATSEN, OPSLAG IN OPEN LUCHT**

#### 1. Verklaring bij deze bestemmingszone

Zie plan.

#### 2. Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen in open lucht die niet zichtbaar zijn vanop de openbare weg of omliggende percelen. In deze zone is het parkeren van vrachtwagens met in werking zijnde koelinstallaties niet toegelaten, uitgezonderd tijdens de normale werkuren. Het opstellen van constructies in functie van stapelen van materialen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze demonteerbaar zijn (prefab of mecano systeem). De stapelhoogte van materialen ten behoeve van de bedrijfsactiviteit mag maximum 6.00 m. bedragen. De zone kan volledig verhard worden. Opslag op het terrein van bouwafval is niet toegelaten, tijdelijke opslag in voorziene opslagcontainers of sleuven.

#### 3. Materialen

De materialen zijn vrij te kiezen, met dien verstande dat ze in harmonie dienen te zijn met de omgeving, met de materialen van de bebouwing en dat ze een sober karakter dienen te hebben. Doorlatende materialen genieten daarbij de voorkeur.

#### 4. Afwatering.

Om het onvervuild regenwater maximaal in de bodem te laten dringen, moet er rekening gehouden worden met de afwatering of afvoer naar de bufferzone, grachten of infiltratiebekkens.

### **ZONE 5. WEGEN**

#### 1. Verklaring bij deze bestemmingszone

Zie plan.

#### 2. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten.

#### 3. Materialen

De materialen zijn vrij te kiezen, met dien verstande dat ze in harmonie dienen te zijn met de omgeving, met de materialen van de bebouwing en dat ze een sober karakter dienen te hebben. Doorlatende materialen genieten daarbij de voorkeur.

#### 4. Afwatering.

Om het onvervuild regenwater maximaal in de bodem te laten dringen, moet er rekening gehouden worden met de afwatering of afvoer naar de bufferzone, grachten of infiltratiebekkens.

### **ZONE 6. VOORTUINSTROOK**

#### 1. Verklaring bij deze bestemmingszone

Zie plan.

#### 2. Bestemmingsvoorschriften

Zone voor voortuinen.

Binnen deze zone zijn verhardingen voor toegangen toegelaten met een max. oppervlakte van 20%. Alle andere constructies, met uitzondering van afsluitingen en een brievenbuselement zijn verboden.

## **ZONE 8. BUFFERZONE**

### 1. Verklaring bij deze bestemmingszone

Zie plan.

### 2. Bestemmingsvoorschriften

De bufferzone dient om:

- In deze agrarische ruimte een groen compartiment te realiseren, om zo het bedrijf landschappelijk in de omgeving in te passen;
- Het bedrijf daardoor visueel af te schermen;
- Een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving;
- Te beletten dat de bedrijfsactiviteiten uitbreiden naar belendende percelen.

Waar op het BPA bufferzones over vergunde gebouwen of installaties zijn getekend, kunnen deze gebouwen en installaties ten allen tijde in stand worden gehouden. Enkel bij volledige afbraak van de gebouwen en/of nieuwbouw dient de bufferzone gerealiseerd zoals voorzien.

Bufferzones dienen gerealiseerd tijdens het eerstvolgende plantseizoen na de uitvoering van werken en of nieuwbouw op die percelen waar de werken werden gerealiseerd. Dit houdt in dat bufferzones die ingetekend zijn op het bpa op terreinen die nog geen eigendom zijn of waarop geen werken worden uitgevoerd nog niet dienen gerealiseerd.

Buffergroen (groenzone). Deze zone moet integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag (20%) en hoogstammig (80 %) streekeigen groen, gelijkmatig gemengd, dat deskundig aangelegd en gehandhaafd wordt. Een percentage van 20 % van de oppervlakte dient te bestaan uit wintergroene struiken en bomen. Er wordt geen naaldhout als wintergroene beplanting toegestaan.

Binnen de buffer is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen verboden. Ook verboden zijn alle vormen van verhardingen, halfverhardingen inbegrepen.

### 3. Afsluitingen

- Streekeigen levende hagen van maximum 2.50 m. hoog ; soorten in harmonie met de omgeving, geen coniferen.
- Deze kunnen gecombineerd worden met draad en/of metaalafsluitingen van maximum 2.50 m. hoog. Aan de buitenzijde van het perceel dient het beeld evenwel bepaald te worden door de haag.