

PROVINCIE WEST - VLAANDEREN

STAD LO

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. D 3115/12 Brussel, 2-07-99

De minister-vice president van de vlaamse regering en
Vlaams minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke
Ordening,
(get.) S. STEVAERT

ONTWERP

BPA : UITBREIDING AMBACHTELIJKE ZONE RENINGE DEEL 1

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DE ONTWERPER:

witab	westvlaamse intercommunale voor technisch advies en bijstand voor ruimtelijke ordening	Baron Ruzettelaan 35 8310 Brugge tel.: 050/ 36 71 71 fax: 050/ 35 68 49
--------------	---	--

DE DIRECTEUR	HET DIENSTHOOFD	DE URBANIST	Getekend: J.Vrielynck
J. Dhoest	M.Geldof	J. Michielssens	Datum:08-07-96

WIJZIGINGEN Aangepast ingevolge adviezen en info vergadering van 29-01-97 Gunstig geadviseerd in de RCA d.d.28-03-97	DATUM Februari 1997 april 97
--	------------------------------------

LEGENDE

	WOONZONE
	AAN BEDRIJVENZONE VERWANTE ACTIVITEITEN
	LOKALE BEDRIJVENZONE
	ACHTERUITBOUWSTROOK
	BUFFERZONE
	OPENBARE WEGENIS

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 1. WOONZONE

Bestemming:

De hoofdbestemming wonen is deze waarvoor meer dan 70 % van de vloeroppervlakte is bestemd. Het resterend gedeelte maximum 30 % mag als nevenbestemming aangewend worden.

Als nevenactiviteit worden enkel zaken toegelaten in functie van dienstverlening.

Inrichtingsvoorschriften

De minimum kavelbreedte bedraagt 20.00 Meter.

Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van de bestaande voetpaden of het midden van de weg gelegen in de aanpalende bestemmingszone.

Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt 0,40 meter.

Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen volledig ingericht als tuin; maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en tuinconstructies.

Inrichting van bijgebouwen

De bijgebouwen zijn uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone. De eigenlijke bedrijfsuitvoering noch de woonfunctie zijn in de bijgebouwen toegelaten.

Bebouwingsvoorschriften

Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Maximaal 40 % van het perceelsdeel gelegen binnen de bestemmingszone met een maximum oppervlakte van 250 m².

Plaatsing van hoofdgebouwen

Ten minste op 5,00 meter afstand van de rooilijn.

Afstand van de zijkavelgrenzen 0.00 of minimum 4,00 meter.

Afstand van de achterkavelgrens minimum 5,00 meter.

Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen

Op het gelijkvloers: maximum 15,00 meter.

Op de verdiepingen: maximum 10,00 meter.

Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen

Maximaal 2 bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte van 6,00 meter boven het referentiepeil en een maximale nokhoogte van 11,00 meter.

Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen

Hellende dakvlakken, met een helling begrepen tussen 35° en 60°.

Toegelaten dakterrassen, dakkapellen en uitbouwen bij eengezinswoningen

Dakterrassen en dakkappen

Zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzendende dakvorm, d.w.z. zodanig dat de borstwering ervan, evenals de bedaking boven de achteruitspringende, verticale terrasgevel, als de gave voortzetting van de schuine dakvorm wordt uitgevoerd.

De minimale afstand tot de zijkavelgrenzen dient 1,90 meter te bedragen.

Dakkapellen

Dakkapellen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- minimum 0,60 meter uit de zijkavelgrenzen;
- het beglaasde gedeelte zal niet breder zijn dan de gemiddelde raamopening van de verdiepingen en ten hoogste 1,20 meter;
- af te werken met een puntgevel of een boog.

De puntgevel of het bovenste gedeelte van de boog van de dakkapel mag niet hoger dan 4,00 meter boven het peil van de kroonlijst voorzien worden.

Toegelaten uitbouwen bij hoofdgebouwen

Op de verdieping(en) is in de voorgevel(s) een uitbouw toegelaten van maximum 0,60 meter diepte, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- minimum 0,60 meter uit de zijkavelgrenzen
- het beglaasde gedeelte zal niet breder zijn dan de gemiddelde raamopening van de verdiepingen; een bredere uitbouw kan toegelaten worden indien een evenwichtige gevelcompositie wordt verkregen

In de achtergevel op de verdiepingen zijn uitbouwen toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- minimum 0,60 meter uit de zijkavelgrenzen
- over een maximale breedte van 1,50 meter
- met een gesloten borstwering van ten minste 1,00 meter hoogte ten opzichte van het vloerpeil van de verdiepingen.

Plaatsing, terreinbezetting en toegelaten gabariet voor bijgebouwen.

Plaatsing ten opzichte van de hoofdgebouwen: minimum 5,00 meter.

Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrenzen: 0,00 meter.

Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen: op minimum 2,00 meter of op de zijkavelgrens voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is.

De bebouwingsoppervlakte voor bijgebouwen is beperkt tot 21,00 m².

Het maximale toegelaten gabariet wordt als volgt bepaald: maximale hoogte kroonlijst 3,00 meter boven het referentiepeil; die hoogte mag toenemen onder een hoek van maximaal 35° ten opzichte van het horizontale vlak en tot een maximale nokhoogte van 5,00 meter boven het referentiepeil.

De dakvorm is vrij, tenzij wordt aangesloten tegen een bestaand gebouw; in dat geval is de dakvorm van het bestaande bijgebouw richtinggevend.

Materialen:

De gebruikte materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast te zijn aan de landelijke woonomgeving.

Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan.

Alle op te richten constructies dienen zowel naar vorm als wat betreft materiaalkeuze de waardigheid te hebben van een woongebied.

Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.

Afsluitingen:

De plaatsing van erfscheidingen is toegelaten op al de niet-bebouwde zij- en achterkavelgrenzen.

Materialen: baksteen, hout en/of levende hagen (eventueel versterkt met paaltjes en draad).

Hoogten: bovenkant afsluiting of kruin van de haag, ten hoogste 2,50 m boven het referentiepeil.

ARTIKEL 2. AAN BEDRIJVENZONE VERWANTE ACTIVITEITEN

Bestemming:

Deze zone is bestemd voor aan bedrijvenzone verwante activiteiten.

Volgende activiteiten worden toegelaten:

Toonzaal en winkel, burelen, één bedrijfswoning geïntegreerd in of aangebouwd aan het bedrijfsgebouw, tentoonstelling van materialen in open lucht, parkeerplaatsen, toegang tot de bedrijvenzone, groenaanleg.

Binnen de grenzen van de zone 2 is het verwerken van producten verboden.

Woonbestemmingen los van ambachtelijke activiteiten worden niet toegestaan, uitzondering wordt gemaakt voor de bestaande woningen .

Inrichtingsvoorschriften

Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van de bestaande voetpaden of het midden van de weg gelegen in de aanpalende bestemmingszone. Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt 0,40 meter.

Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, kunnen verhard worden, minimum 15 % moet groenaanleg zijn.

Bebouwingsvoorschriften:

Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Maximaal 75 % van het perceelsdeel gelegen binnen de bestemmingszone.

Plaatsing van hoofdgebouwen

Afstand t.o.v. de rooilijn: Zie plan

Afstand van de zijkavelgrenzen : 0 of min. 4,00 meter.

Afstand van de achterkavelgrens: minimum 5,00 meter.

Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen

Maximaal 2 bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte van 7,00 meter en een maximale nokhoogte van 11,00 meter boven het referentiepeil.

Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen

Hellende dakvlakken, met een helling begrepen tussen 35° en 60° .

Voor de voorschriften i.v.m.:

- Toegelaten dakkapellen en uitbouwen
- Dakterrassen en dakkappen
- Toegelaten uitbouwen bij hoofdgebouwen
- Afsluitingen
- Materialen

zie artikel 1.

ARTIKEL 3. LOKALE BEDRIJVENZONE

Algemeen:

1° Vooraleer kan overgegaan worden tot het afleveren van een bouwvergunning voor het oprichten van bedrijven in bestemmingszone zone 3 moet de infrastructuur (wegenis, nutsvoorzieningen en bufferstroken) integraal aangelegd worden door een openbaar bestuur, tenzij er een geschreven overeenkomst is tussen de aanvrager en het openbaar bestuur voor de deelname in de algemene kosten van de aan te leggen infrastructuur.

2° Bij elke bouwaanvraag dient een duidelijk voorstel van inrichtingsplan gevoegd, inhoudende: de voorziene bebouwing, al dan niet gefazeerd, de inrichting van de onbebouwde ruimten met aanduiding van de aard van de beplantingen, de toegangen, de parkeerplaatsen, de maatregelen voor de behandeling van oppervlakte- en afvalwater, de brandwegen, de stapelplaatsen in open lucht, de voorziene afsluitingen .

3° Indien in de aanpalende zones 1 en 2 enkel woonbestemming voorzien is, los van de achterliggende ambachtelijke bedrijvigheden, dient een bufferzone voorzien te worden tussen de twee zones van minimum 10.00 meter, dit in de zone 3.

Deze bufferzone dient aangelegd overeenkomstig de bepalingen van zone 5

BESTEMMING:

- Private percelen bestemd voor bedrijfsgebouwen en bedrijvigheden die geen abnormale hinder vormen of risico's inhouden voor de omgeving.
- De bedrijvenzone is voorbehouden voor uitbreiding van bestaande bedrijven, herlokalisatie van K.M.O.'S, reeds gevestigd in de gemeente, of in de onmiddellijke omgeving ervan; en nieuwe K.M.O.'S die hoofdzakelijk afgestemd zijn op de lokale markt.
- Toonzaal, winkel, burelen en één bedrijfswoning geïntegreerd in of aangebouwd aan het bedrijfsgebouw.

Inrichtingsvoorschriften:

Bezetting:

- 80% van de bestemmingszone mag bebouwd worden.
- De woongelegenheid mag een maximum vloeroppervlakte hebben van 200 m² .
- De maximum perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 5000 m² deze voorwaarde is niet van toepassing voor het bestaande bedrijf Vanpeteghem.

BOUWHOOGTBEPALING-DAKVORM

- Hellende daken
- De max. kroonlijsthoogte bedraagt 7 meter de max. nokhoogte bevindt zich op max. 5 meter boven de kroonlijst.

Inplanting bedrijfsgebouwen:

Binnen de grenzen van de bestemmingszone.

Afstand t.o.v. de rooilijn: Zie plan

Afstand van de zijkavelgrenzen : 0 of min. 4,00 meter.

Afstand van de achterkavelgrens: minimum 5,00 meter.

In deze onbebouwde ruimte mogen geen goederen gestapeld worden .

Groenaanleg is toegelaten voorzover de toegankelijkheid voor brandweerwagens wordt gewaarborgd .

Afsluiting:

Eventuele afsluitingen dienen te kaderen in een globaal inrichtingsplan.

- zij- en achterkavelgrenzen worden min. afgebakend met een afsluiting uit metaaldraad met een minimale hoogte van 1.50 m. en een maximale hoogte van 2.50 m.

- op de rooilijn is geen afsluiting verplicht.

Materialen:

De gebruikte materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast te zijn aan de landschappelijk waardevolle omgeving.

Alle op te richten constructies dienen zowel naar vorm als wat materiaalkeuze betreft de waardigheid te hebben van een woongebied.

Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan. Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.

ARTIKEL 4. ACHTERUITBOUWZONE

Bestemming:

Palend aan de rooilijn wordt een achteruitbouwzone van 5.00 m breed voorzien, tenzij anders aangeduid op plan.

Inrichtingsvoorschriften:

In deze zone wordt er maximum één toegangsweg van het perceel naar de openbare weg toegelaten.

Voor ambachtelijke bedrijven:

Max. 6.00 m. Breed.

60 % van de zone mag verhard worden als toegang en parking, het resterend gedeelte bestaat uit groenaanleg.

Voor woningen:

Max. 4.00m. breed.

het verhardingsaspect mag max. 30% bedragen, het resterend gedeelte bestaat uit groenaanleg..

ARTIKEL 5. BUFFERZONE

Er dient een bufferstrook van minimum 10 meter breedte aangelegd te worden, te beplanten met een dichte rij streekeigen bladhoudende en bladverliezende hoog- en laagstammige beplanting.

In deze zone mogen er geen materialen gestapeld worden.

In deze zone mag er per bedrijf maximum één toegangsweg van Max. 6.00 m. Breed aangelegd worden.

ARTIKEL 6. OPENBARE WEGENIS

Zone voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten.

ARTIKEL 7. BEHANDELING VAN REGEN- EN AFVALWATER:

Volgende maatregelen t.a.v. verwerking van regen- en afvalwater zijn van toepassing:

Bedrijfsafvalwater (B.A.):

De lozing moet voldoen aan de voorgeschreven lozingsvergunning of aan de sectoriële voorwaarden voor de lozing in oppervlaktewater,

Huishoudelijk afvalwater (H.A.)

Het H.A. mag in de riolering geloosd worden, ofwel meegezuiverd worden met het B.A.

Regenwater:

Afkomstig van daken en verhardingen, en wat niet vervuild is, moet afzonderlijk geloosd worden. Gezien de aanzienlijke oppervlakten (meerdere hectaren) moet er voldoende stockageruimte worden voorzien zodat aan de code van goede praktijken worden voldaan, en er geen wateroverlast ontstaat in de ontvangende waterloop, als gevolg van deze afvoer. Het regenwater moet optimaal herbruikt worden daar waar het mogelijk is in de productieprocessen en voor andere doeleinden.

Bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen :

mag niet geloosd worden, en moet dus optimaal vermeden worden. In geval van productie moet deze afvalwaterstroom afzonderlijk blijven en door recyclage beperkt worden. Uiteindelijk moet dit afvalwater door een erkend verwerker worden opgehaald.

Nieuwe rioleringen:

Zo er nieuwe riolering zou aangelegd worden moet het een gescheiden stelsel zijn, waarbij het regenwaterstelsel afvoert naar de beek en het afvalwaterstelsel naar de riolering of zuiveringsstation.

ARTIKEL 8. Openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen

In elke zone van dit BPA, kunnen bouwwerken voor openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten worden mits de inplanting, het architecturaal voorkomen en het bouwvolume kadert binnen de voorschriften van de betreffende zone en mits de betrokken inrichtingen door hun uitbating geen hinder veroorzaken ten aanzien van de hoofdbestemming van de betrokken zone.



