

Provincie West-Vlaanderen

GEMEENTE WAREGEM

Stedenbouwkundige voorschriften voorontwerp

BPA TRANSVAAL

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale – dienstverlenende vereniging



Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

Algemeen directeur

Afdelingshoofd

Ruimtelijk planner

Geert Sanders

Mark Geldof

David Vandecasteele

Wijzigingen

Aangepast aan adviezen

opgemaakt op januari 2005

maart 2005

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig
B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen vantot
namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering
van

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

INHOUD

0.	GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES.....	5
1.	ZONE 1: MULTIFUNCTIONEEL BEBOUWINGSLINT	8
2.	ZONE 2 : ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN.....	11
3.	ZONE 3 : ZONE VOOR HANDELSACTIVITEITEN EN AANVERWANTE VOORZIENINGEN	13
4.	ZONE 4 : ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGHEID.....	15
5.	ZONE 5 : ZONE VOOR OPENBARE WEGEN EN DAARBIJHORENDE VRIJE RUIMTEN	21
6.	ZONE 6 : BUFFERZONE.....	22
7.	ZONE 7 : ZONE VOOR BEDIENINGSWEG.....	23
8.	ZONE 8: ZONE VOOR PRIVATE WEG	24
9.	ZONE 9 : ZONE VOOR NATUURONTWIKKELING	24

0. GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES

0.1 Plandocumenten

- a) De stedenbouwkundige voorschriften
- b) De kaartbladen bestaande toestand (1) en bestemmingsplan (2) zijn afzonderlijke plankaarten

De kaartbladen vormen samen met bovengenoemde stedenbouwkundige voorschriften één geheel.

0.2 Regelmatig vergunde elementen

Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Bij vervangings- en nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig bpa nageleefd te worden.

0.3 Gemeenschapsvoorzieningen

In alle bestemmingszones in dit plan mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut opgericht worden mits deze in hun exploitatie en esthetisch geen hinder betekenen voor het normale functioneren van de betreffende bestemmingszone, dit ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk van de desbetreffende voorziening.

0.4 Opgemeten gegevens

De opgemeten gegevens primeren op de grafische voorstellingen van het plan.

0.5 Afwerking zichtbaar blijvende gemene gevels

Bij aanbouw dienen de zichtbaar blijvende delen van gemene gevels afgewerkt te worden met aanvaardbare gevel- en dakmaterialen, in relatie en/of harmonie met de aanpalende constructies.

0.6 Behoud inplanting en bouwdiepte van bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen

De inplanting en de bouwdiepte van de bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen kan behouden blijven bij verbouwing en uitbreiding, indien hierdoor de plaatselijke goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt.

0.7 Ondergrondse garages

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in de zonevoorschriften zijn ondergrondse garages toegelaten, mits de toegang tot deze ondergrondse parkeerruimtes op een veilige manier wordt ingericht voor alle weggebruikers.

0.8 Afsluitingen

Tenzij in de voorschriften van de diverse zones anders bepaald, is ieder esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,00 meter binnen het plangebied toegelaten.

0.9 Definities

0.9.1 Hoofd- en nevenbestemming

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70 % van de totale gerealiseerde vloeroppervlakten is bestemd voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten.

De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30 % , met een maximum van 300 m², van de totale gerealiseerde vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden, voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

0.9.2 Bebouwingstype

Met bebouwingstype wordt de wijze aangegeven waarop de hoofdgebouwen van aanpalende percelen al dan niet aaneengeschakeld worden. Er worden 3 types onderscheiden :

- open bebouwing : hoofdgebouwen met 4 vrije gevels en geen enkele gemene gevel met de hoofdgebouwen der aanpalende percelen.
- halfopen bebouwing : hoofdgebouwen met 3 vrije gevels en 1 gemene gevel met het hoofdgebouw van een der aanpalende percelen en max. per 2 gekoppeld.
- gesloten bebouwing : hoofdgebouwen met 2 vrije gevels en 2 gemene gevels.

0.9.3 Terreinbezetting

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen t.o.v. de totale oppervlakte van de kavel of kaveldeel gelegen binnen een bepaalde bestemmingszone waarop de betreffende bebouwing voorkomt.

0.9.4 Inplanting t.o.v. de rooilijn

Bepaalt de min. afstand t.o.v. de rooilijn, gelegen, tenzij anders vermeld, op de zonegrens tussen de bestemmingszone 5 en de andere bestemmingszones.

0.9.5 Inplanting t.o.v. de zijkavelgrens

Bepaalt de min. afstand t.o.v. de zijkavelgrens of zonegrens.

0.9.6 Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens

Bepaalt de min. afstand t.o.v. de achterkavelgrens of zonegrens.

De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn langs waar het perceel toegankelijk is.

Indien twee of meer kavelgrenzen aan deze definitie kunnen voldoen, wordt slechts deze grens of grenzen, waarop geen gemeenschappelijke muur tussen de hoofdgebouwen bestaat of kan opgetrokken worden, als achterkavelgrens beschouwd.

0.9.7 Bouwdiepte

Deze afmetingen gelden voor het hoofdvolume en worden gemeten tussen de voorbouwlijn en de achtergevel ter hoogte van de zijgevels of de gemeenschappelijke kavelgrens(-zen).

0.9.8 Bouwhoogte

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil van het openbaar domein gemeten ter hoogte van de rooilijn, in het midden van de voorkavelgrens, tot de bovenkant van de kroonlijst.

1. ZONE 1: MULTIFUNCTIONEEL BEBOUWINGSLINT

1.1 Bestemmingsvoorschriften

1.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor :

- Wonen
- Diensten, vrije beroepen, handel, kantoren en horeca voor zover verenigbaar met de woonomgeving en voor zover de woonfunctie aanwezig is/blijft. Sterk verkeersgenererende activiteiten zijn niet toegelaten.
De totale vloeroppervlakte ingenomen door deze activiteiten mag niet meer bedragen 300 m². Sterk verkeersgenererende activiteiten zijn niet toegelaten.

1.1.2 Nevenbestemming

- Kleinschalige ambacht gerelateerd aan en in functie van de in hoofdbestemming toegelaten activiteit.
Voorwaarde : deze kleinschalige ambacht betekenen qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico voor de omgeving en ze stemmen qua schaal overeen met de woonomgeving.
- Garage-eilanden
Groepen van garages behorende tot een woonproject op hetzelfde perceel of aanpalende percelen zijn wel toegelaten.
Het oprichten van gegroepeerde garages in zogenaamde garage-eilanden, niet behorende tot een ermee gerelateerd woonproject, is verboden.

1.1.3 Deelzone voor plantenkweek

Binnen onderhavige deelzone is plantenkweek gerelateerd aan de handelsactiviteit in hoofdbestemming toegelaten. Bij stopzetten van deze activiteit gelden de voorschriften 1.2.7 en 1.2.8. Deze deelzone kan niet aangewend worden voor een bijkomende handelszaak, los van de handelsactiviteit toegelaten in hoofdbestemming.

1.1.4 Deelzone voor garageweg

Onderhavige deelzone is bestemd voor de aanleg van een garageweg.

1.2 Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

1.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw

- Inplanting t.o.v. de rooilijn
De voorgevelbouwlijn van de bebouwing in eerste bouworde dient voor minimum 50 % samen te vallen met de rooilijn of de grafisch bepaalde uiterste grens van het hoofdgebouw. Voor de overige 50 % zijn insprongen toegelaten.
- Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen
0,00 meter / minimum 3,00 meter

1.2.2 Bouwdiepte van de hoofdgebouwen

een maximale bouwdiepte van :

- Op het gelijkvloers : 25,00 meter
- Op de verdiepingen : 12,00 meter

Bij verbouwing of vervangingsbouw kan de bouwdiepte van de bestaande gebouwen behouden blijven, mits dit de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.

1.2.3 Bouwhoogte van de hoofdgebouwen

Maximum 2 volle bouwlagen, eventueel vermeerderd met één of twee onderdakse bouwlagen. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6.5 meter, de nokhoogte 12,00 meter. Bij twee onderdakse bouwlagen kunnen geen dagvertrekken (woonkamer, keuken, ...) worden ingericht op de bovenste onderdakse bouwlaag. Deze bovenste onderdakse bouwlaag kan dus enkel benut worden voor slaapvertrekken, wasruimtes, bergingen, Er kan bijgevolg ook geen op zichzelf staande woonlaag worden gecreëerd op de bovenste onderdakse bouwlaag bij 2 onderdakse bouwlagen.

1.2.4 Dakvorm

Vrij te bepalen.

Bij hellende daken : dakhelling max. 45 °.

1.2.5 Harmonieuze aansluiting op bestaande gebouwen

Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren met aanpalende gebouwen, zodat continuïteit in het straatbeeld een harmonieuze afbouw met aanpalende constructies bewerkstelligd wordt.

1.2.6 Deelzone voor plantenweek

Naast de inrichtingsvoorschriften voor de onbebouwde ruimtes binnen zone 1 (voorschrift 1.2.7) zijn binnen onderhavige deelzone constructies ten behoeve van plantenweek toegelaten, mits aan volgende voorwaarden is voldaan :

- De totale grondoppervlakte van deze constructies mag niet meer bedragen dan 300 m².
- Deze constructies dienen ingeplant op minimum 4,00 meter van de perceelsgrens.
- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 4,00 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen.

1.2.7 Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

De niet-bebouwde delen van het perceel op het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin.

Maximum 30 % van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, terras, tuinpaden, zwembad, siervijvers,

1.2.8 Inrichtingsvoorschriften bijgebouwen

Losstaande constructies of bijgebouwen, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdgebouwing, en horende bij de woonfunctie, zoals een garage, carport, berging en tuinhuisje kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits aan volgende voorwaarden is voldaan :

- De gezamenlijke grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m².
- In afwijking van voorgaande mag bij collectieve garages (garage-eiland) de totale oppervlakte van de collectieve garages niet meer bedragen dan 200 m².
- De inplanting op 0,00 meter of minimum 1,00 meter van de perceelsgrens. Binnen de deelzone voor plantenweek dient deze constructie op minimum 1,00 meter van de perceelsgrens ingeplant. Er kan slechts tegen de perceelsgrens worden gebouwd indien het bijgebouw in metselwerk wordt opgetrokken.
- Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aaneenschakeling te gebeuren.
- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.

- De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen.

2. ZONE 2 : ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

2.1 Bestemmingsvoorschriften

2.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen verenigbaar met de woonomgeving, dit ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk van de desbetreffende voorziening.

Zijn toegelaten : onderwijsinstellingen, verzorgings- en opvanginstellingen, culturele infrastructuur (inclusief buurt- of parochiaal centrum), jeugdinfrastructuur, infrastructuur ten dienste van religie of cultus (inclusief de huisvesting van clerus), infrastructuur voor de tijdelijke huisvesting van leerlingen (internaat),

2.1.2 Nevenbestemming

Alle nevenvoorzieningen, zoals parkeerplaatsen, op- en afritten, laad- en losplaatsen, verhardingen, sportterreinen, speelterreinen, groenaanleg, fietsenstallingen, bergingen e.a., noodzakelijk voor het functioneren van de infrastructuur toegelaten in hoofdbestemming, zijn eveneens toegelaten.

Eén conciërgewoning, andere dan de huisvesting voor de clerus, in functie van de activiteiten en gebouwen binnen onderhavige bestemmingszone is eveneens toegelaten, mits deze geïntegreerd is in deze gebouwen en de totale vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m².

2.1.3 Parkzone

Bestemd voor groenaanleg en recreatieruimte ten behoeve van de toegelaten functies in hoofd- en nevenbestemming onder de vorm van een park.

2.2 Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

2.2.1 Terreinbezetting

Maximaal 30 %.

2.2.2 Plaatsing van de gebouwen ten opzichte van de zonegrenzen

De uiterste grenzen van de bebouwing is grafisch aangeduid op het bestemmingsplan.

2.2.3 Toegelaten bouwhoogten voor de gebouwen

Er zijn maximum 3 volle bouwlagen toegelaten. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 9,00 meter, de nokhoogte 15,00 meter.

Bijkomend kunnen twee onderdakse bouwlagen worden ingericht ten behoeve van de activiteiten toegelaten in de bestemmingsvoorschriften. Bijkomende onderdakse bouwlagen dienen te worden ingericht als bergruimte/zolder.

2.2.4 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

De dakvorm binnen onderhavige zone is vrij te bepalen.

Bij hellende daken : max. 45 °.

2.2.5 Verhardingen

De verhardingen ten behoeve van wandel- paden dient aangelegd in kleinschalig waterdoorlatend materiaal.

De oppervlakte van de verhardingen ten behoeve van opritten, parkeerplaatsen en verharde speelplaatsen mag niet meer bedragen dan 20 % van de niet bebouwde ruimte.

2.2.6 Parkzone

Dient met groen aangeplant te worden.

De bestaande bomen, evenals de vijver, dienen maximaal behouden te worden.

De globale inrichting, zoals op heden aanwezig, dient hoe dan ook gerespecteerd en maximaal behouden te blijven.

3. ZONE 3 : ZONE VOOR HANDELSACTIVITEITEN EN AANVERWANTE VOORZIENINGEN

3.1 Bestemmingsvoorschriften

3.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor de huidige aldaar gevestigde handel en aanverwante voorzieningen, noodzakelijk voor deze handel, voor zover er geen abnormale hinder en risico ontstaat naar de woonomgeving toe.

Aan de huidige, aldaar gevestigde handelsactiviteit gelieerde ambachtelijke activiteit en (autoherstel, carrosserie, spuitcabines, ...) zijn tevens toegelaten in hoofdbestemming.

De noodzakelijke kantoren, tentoonstellingsruimten, opslagruimtes, EHBO-lokaal, sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de detailhandel, inritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen en laad- en losplaatsen zijn eveneens toegelaten.

Er is eveneens één bedrijfswoning of conciërgewoning toegelaten, mits deze geïntegreerd is in de gebouwen voor handel en de totale vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m².

Zijn niet toegelaten :

- nieuwe grootschalige handel, bijkomend bij en niet gerelateerd aan de huidig aldaar gevestigde handelsactiviteiten.
- een shoppingcentrum

3.1.2 Nabestemming

Bij het verdwijnen van de huidige aldaar gevestigde handel kan slechts die handel zich binnen onderhavige bestemmingszone vestigen, die niet meer storend en/of hinderend is voor de (woon)omgeving dan de aldaar huidig gevestigde handel en bovendien van eenzelfde of kleinere schaal is.

Voorschrift 3.1.1 is voor de rest van toepassing.

Het is niet toegelaten om op de site een shoppingcenter of één grootschalige kleinhandelszaak ter vervanging van de huidige handelszaak uit te bouwen.

3.2 Bebouwingsvoorschriften

3.2.1 Terreinbezetting

Maximaal 70 %.

3.2.2 Plaatsing van de gebouwen ten opzichte van de zonegrenzen

- Inplanting t.o.v. de rooilijn

De voorgevelbouwlijn van de bebouwing in eerste bouworde dient voor minimum 50 % samen te vallen met de rooilijn of de grafisch bepaalde uiterste grens van het hoofdgebouw. Voor de overige 50 % zijn insprongen toegelaten.

- Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen

T.o.v. de zijkavelgrens palend aan zone 1 :

Tot 25,00 meter achter de rooilijn of uiterste grens van het hoofdgebouw kunnen de gebouwen worden opgericht tot op de perceelsgrens.

Na bovengeschetste 25,00 metergrens dienen de gebouwen op minimum 5,00 meter van de perceelsgrenzen te worden ingeplant.

T.o.v. de zijkavelgrens palend aan zone 2 :

De gebouwen kunnen opgericht worden tot tegen de zijkavelgrens indien op het aanpalend perceel een gebouw is ingeplant op of tot tegen de gemeenschappelijke zijkavelgrens. Zoniet dient er een afstand gehouden te worden van minimum 5,00 meter.

T.o.v. de zijkavelgrens palend aan zone 6 :

Op minimum 5,00 meter van de zijkavelgrens.

▪ T.o.v. achterkavelgrens

Er dient een afstand van minimum 8,00 meter gerespecteerd t.o.v. de achterkavelgrens.

3.2.3 Toegelaten bouwhoogten voor de hoofdgebouwen

- De kroonlijsthoogte : maximaal 6,50 meter.
- De nokhoogte : maximum 12,00 meter.

Er zijn maximum 2 volle bouwlagen toegelaten. Niet overdekte parkeerruimte op het dak en ondergrondse volumes worden niet beschouwd als een bouwlaag.

3.2.4 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

Vrij te bepalen .

Bij hellende daken : max. 45 °.

3.3 Inrichtingsvoorschriften

3.3.1 Algemeen

De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel kunnen ingericht worden als parking, inritten, laad- en losplaatsen en groenzones.

Teneinde geen parkeeroverlast te creëren in de aanpalende woonomgeving, dient de parkeerproblematiek van de activiteiten opgelost op eigen terrein.

De parking dient een groene aankleding te krijgen. Per 100 m² verharding dient 1 hoogstammige boom aangeplant.

Alternatieve vormen van parkeren, zoals ondergronds parkeren, parkeren op het dak en halfverzonken parkings zijn toegelaten.

Het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten (exclusief auto's), afvalstoffen en verpakkingen in open lucht is binnen onderhavige zone verboden.

De niet benutte ruimte binnen onderhavige zone dient een kwalitatieve, voor de woonomgeving waardige inrichting te krijgen.

3.3.2 Deelzone voor visuele integratie

Binnen onderhavige deelzone dient een visuele integratiezone te worden ingericht, bestaande uit een uniforme haagbeplanting, vergezeld van een uniforme lineaire hoogstammige boomaanplanting (circa om de 10 meter).

4. ZONE 4 : ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

4.1 Bestemmingsvoorschriften

4.1.1 Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor de inplanting van productie-, verwerkende- en/of dienstverlenende bedrijven die een laagdynamisch mobiliteitsprofiel hebben.

De volgende categorieën van bedrijven zijn binnen deze zone expliciet verboden:

- bedrijven hoofdzakelijk gericht op detailhandel
- financiële instellingen (zoals o.m. bank- en verzekeringskantoren)
- bedrijven die uitzonderlijke risico's inhouden voor de veiligheid en/of het goed functioneren van de omliggende bedrijven (o.m. ontploffings-, en brandgevaar, ontsnapping van gevaarlijke en/of vervuilende stoffen)
- tankstations

Stapelen in open lucht is binnen de volledige bestemmingszone verboden.

Teneinde een ruimtelijk verantwoorde overgang te bekomen naar de omliggende functies toe, is onderhavige bestemmingszone onderverdeeld in diverse deelzones, met specifieke bestemmings- en bebouwingsvoorschriften.

4.1.2 Nevenbestemming

De noodzakelijke sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, inritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen en laad- en losplaatsen zijn in nevenbestemming toegelaten, onder voorwaarde van de inrichtings- en bebouwingsvoorschriften van de diverse deelzones.

Handel, kantoren en beperkte toonzalen gekoppeld aan de activiteiten in hoofdbestemming van de individuele bedrijven zijn in nevenbestemming toegelaten. De toonzalen mogen maximaal 30 % van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau zij worden ingericht. Deze activiteiten in nevenbestemming mogen geen intensieve loketfunctie hebben.

Per bedrijf is één bedrijfswoning of conciërgewoning toegelaten, mits deze geïntegreerd zijn in de bedrijfsgebouwen. De inrichtings- en bebouwingsvoorschriften van de diverse deelzones kunnen nadere richtlijnen opleggen.

4.1.3 Deelzone A

Bestemd voor die bedrijven die een geringe geur-, lawaai- en stofhinder veroorzaken t.o.v. van de functies binnen zone 1 "multifunctioneel bebouwingslint" en bovendien kleinschalig zijn naar ruimtebehoefte.

4.1.4 Deelzone B

Binnen onderhavige deelzone zijn, naast de algemeen toegelaten functies, eveneens kantoren en diensten zonder intensieve loketfunctie in hoofdbestemming toegelaten.

4.1.5 Deelzone C

Geen bijzondere bestemmingsvoorschriften. De voorschriften 4.1.1 en 4.1.2 zijn dan ook zonder meer van toepassing.

4.1.6 Deelzone voor openbare wegenis met interne ontsluitingsfunctie

Deze zone is indicatief op het bestemmingsplan aangeduid, en is bestemd voor openbare wegen en daarbijhorende vrije ruimten (zoals voetpaden, fietspaden, groenaanplant...) met een erfontsluitingsfunctie van de kavels binnen zone 4 "zone voor lokale

bedrijvigheid” naar zone 5 “zone voor openbare wegenis en daar bij horende vrije ruimtes”.

4.1.7 Deelzone voor pleingeheel met interne ontsluitingsfunctie

Deze zone is indicatief op het bestemmingsplan aangeduid, en is bestemd voor de aanleg van een pleingeheel met een erfontsluitingsfunctie van de kavels binnen zone 4 “zone voor lokale bedrijvigheid” .

4.1.8 Deelzone voor parkeergelegenheden in een groene omgeving

Bestemd voor parkeergelegenheden in een overwegend groene omgeving.

4.2 Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften

4.2.1 Algemene bepalingen

Volgende algemene bepalingen gelden voor de volledige bestemmingszone, tenzij bij de deelzones anders bepaald.

▪ Kaveloppervlakte

Van de opgegeven maxima in de diverse deelzones mag voor een beperkt aantal kavels afgeweken worden omwille van de globale inrichting van het lokale bedrijventerrein (hoekpercelen, restgronden, ...).

▪ Materiaalgebruik en beeldkwaliteit van de bedrijfsgebouwen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds, kwalitatief, esthetisch verantwoord als duurzaam te zijn.

De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

Een gevelafwerking in zichtbaar cellenbeton of silexbetonpanelen is niet toegelaten.

In de diverse deelzones zijn verdere bepalingen opgenomen voor het materiaalgebruik.

▪ Duurzame architectuur

Teneinde bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten het gebouw te kunnen hergebruiken voor nieuwe activiteiten, dienen de gebouwen dermate geconcipeerd dat ze gemakkelijk aanpasbaar zijn, en bijgevolg een grote flexibiliteit naar invulling toelaten. Maximale kolomvrije en obstakelvrije ruimtes zijn in het kader van onderhavig principe een richtinggevend ontwerpconcept.

▪ Ondergrondse bouwlagen

Ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.

▪ Afsluitingen

Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting, met een maximale hoogte van 2,00 meter is binnen onderhavige bestemmingszone toegelaten, voor zover niet anders bepaald in de diverse deelzones.

Zijn echter binnen de volledige bestemmingszone absoluut verboden als afsluiting :

- Houten afsluitingen
- Betonpalen met tussenliggende betonplaten
- Geprofileerde staalplaten

▪ Maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

Het regenwater afkomstig van daken van nieuw op te richten gebouwen moet worden opgevangen in reservoirs (ondergronds of bovengronds).

Maximaal hergebruik van hemelwater in het productieproces of aanverwante activiteiten dient bewerkstelligd.

▪ Publiciteitsinrichtingen

Deze dienen te worden geïntegreerd in de gevels. Vrijstaande elementen voor deze doeleinden zijn niet toegelaten. Constructies (lichtbakken, reclamepanelen, reclamemasten, ...) in opbouw en/of uitbouw op het dak en/of gevel ten behoeve van publiciteit zijn niet toegelaten.

▪ **Dakdoorsteken**

Dakdoorsteken voor schoorstenen, verluchttings- en verwarmingsinstallaties, klimaatinstallaties, liftkamers, technische elementen.... dienen ingeplant op minimum 5,00 meter van de dakranden.

▪ **Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone**

De niet-bebouwde delen van de percelen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone kunnen volledig worden verhard als private inritten, rijstroken en private parkeerplaatsen, tenzij in de diverse deelzones anders bepaald.

4.2.2 Deelzone A

▪ **Kavelgrootte**

Maximum 1500 m².

▪ **Inplanting**

De voorgevelbouwlijn dient voor 100 % samen te vallen met de uiterste grens van het hoofdgebouw, op het grafisch plan aangeduid. Op het gelijkvloers kan de frontgevel over een hoogte van exact 2,50 meter een insprong maken van 2,00 meter, enkel en alleen als dit gebeurt over de volledige gevellengte.

Binnen onderhavige deelzone geldt het principe van vrijstaande bebouwing, aan één zijde gebouwd op de perceelsgrens. Het gebouw dient t.o.v. de andere zijkavelgrens, waar niet wordt op gebouwd, exact op 6,50 meter ingeplant te worden, met uitzondering van de deelzone II (optioneel te bebouwen zone), waar de 6,50 meter als minimum geldt.

T.o.v. de achterkavelgrens dient een minimum afstand van 6,00 meter gerespecteerd.

Er geldt een minimum te bebouwen zone met een diepte van 29,00 meter en een breedte gelijk aan de perceelsbreedte min 6,50 meter.

Bijgevoegde inplantingprincipe doet ondubbelzinnig uitspraak over inplanting, de verplicht te bebouwen zone (deelzone I), de optioneel te bebouwen zone (deelzone II) en de mogelijkheid van het achteruitplaatsen van de frontgevel op het gelijkvloers (deelzone III). Voor hoek- en/of eindpercelen kan afgeweken worden van bovenstaande inplantingprincipes onder de strikte voorwaarde dat de globale opzet van het lokale bedrijventerrein niet in het gedrang komt. Met deze uitzonderingsmaatregel moet dus zeer omzichtig worden omgesprongen.

▪ **Bouwhoogte**

De kroonlijsthoogte bedraagt exact 6,00 meter binnen deelzone I (verplicht te bebouwen deel). Binnen deelzone II (optioneel te bebouwen zone) bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 6,00 meter.

▪ **Dakvorm**

Verplicht plat dak.

▪ **Gevelmateriaal en -invulling**

De materialen van de gevelwanden dienen gekozen uit onderstaande materialenbibliotheek:

- Grijs en zwarte vlakke effen wanden in beton, metselwerk of gevelplaten. Metalen gevelplaten zijn uitgesloten
- Metalen schrijnwerk in grijze tinten
- Helder glas
- Profielbeglazing

Kolommen mogen niet zichtbaar geplaatst worden in het buitengevelvlak.

Voor de voorgevel gelden volgende bepalingen :

- De onderste 2,50 meter dienen gerealiseerd in transparant materiaal.
- De bovenste 3,50 meter dienen volledig dicht te zijn (geen gevelopeningen toegelaten).

▪ **Bedrijfswoning**

Indien een bedrijfswoning wordt voorzien binnen onderhavige zone, dient deze geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen en bovendien ingericht binnen deelzone II (optioneel te bebouwen zone).

▪ **Inrichting van de achteruitbouwzone**

De achteruitbouwzone dient hoofdzakelijk een groene inrichting te krijgen.

Er zijn geen afsluitingen toegelaten in de achteruitbouwzone, met uitzondering ter hoogte van de rooilijn, alwaar een haag dient aangeplant met een hoogte van exact 1,20 meter. Maximum 30 % kan verhard worden ten behoeve van inritten en parkeerplaatsen. Er is slechts één inrit per perceel toegelaten.

▪ **Poorten/afsluitingen**

Poorten, evenals afsluitingen, als afscheiding naar het openbaar domein, dienen ingeplant op minimum 2,00 meter achter de uiterste grens van het hoofdgebouw, op het bestemmingsplan grafisch aangeduid. Enkel rechthoekige metalen poorten met verticale stijlen in grijze of zwarte kleur zijn toegelaten.

4.2.3 Deelzone B

▪ **Bebouwingsvoorschriften**

Binnen onderhavige deelzone krijgen de bestaande gebouwen een nieuw gebruik door het moduleren van het totale gebouw in verschillende bedrijfsunits. Een bedrijfsunit mag niet meer dan 1200 m² bedragen.

De gebouwen kunnen enkel verbouwd worden.

Herbouwen kan binnen het bestaand volume indien het gebouw geheel of gedeeltelijk is vernield of beschadigd door een plotse ramp of het gebouw niet langer voldoet aan de eisen van stabiliteit en/of economisch rendabel industrieel gebruik.

Verbouwingen aan deze gebouwen dienen te gebeuren met respect voor het karakter en de verschijningsvorm van deze gebouwen.

De materialen van de gevelwanden dienen gekozen uit onderstaande materialenbibliotheek:

- Gladde grijze betonpanelen
- Metalen schrijnwerk in grijze tinten. Voor de poorten kan een kleuraccent gebruikt worden.
- Helder glas
- Profielbeglazing
- Esthetisch waardevolle dakbedekking
- Daklichten in kunststof

▪ **Afsluitingen**

Binnen onderhavige deelzone zijn geen afsluitingen noch poorten toegelaten.

▪ **Inrichting van de achteruitbouwzone**

De achteruitbouwzone kan volledig verhard worden, mits dit op een ruimtelijk interessante manier gebeurt, de verharding hoofdzakelijk waterdoorlatend is en een grijze tint heeft. Asphalt is binnen onderhavige deelzone niet toegelaten.

Er zijn geen afsluitingen toegelaten in de achteruitbouwzone.

De achteruitbouwzone palend aan de deelzone "voor pleingeheel met interne ontsluitingsfunctie" dient op een subtiele manier een overgang te vormen met het plein door gebruik van schaal, textuur en subtiele kleurnuanciering van het verhardingsmateriaal op privaat domein.

4.2.4 Deelzone C

▪ Kavelgrootte

Maximum 2500 m².

De grootte van de kavel ten behoeve van de bestaande groothandelszaak, gevestigd binnen onderhavige deelzone, mag groter zijn dan 2500 m².

▪ Inplanting

De gebouwen dienen op exact 6,00 meter van de rooilijn ingeplant. Deze verplichte voorgevelbouwlijn dient gerealiseerd voor minimum 60 % van de gerealiseerde voorgevelbreedte.

De gebouwen dienen op minimum 5,00 meter ingeplant ten opzichte van de achterkavelgrens.

Binnen onderhavige deelzone geldt het principe van vrijstaande bebouwing, aan één zijde gebouwd op de perceelsgrens. Het gebouw dient t.o.v. de andere zijkavelgrens, waar niet wordt op gebouwd, minimum op 6,50 meter ingeplant te worden.

Voor hoek- en/of eindpercelen kan afgeweken worden van bovenstaande inplantingsprincipes onder de strikte voorwaarde dat de globale opzet van het lokale bedrijventerrein niet in het gedrang komt. Met deze uitzonderingsmaatregel moet dus zeer omzichtig worden omgesprongen.

▪ Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte bedraagt exact 6,50 meter. De dakaccenten waarvan verder sprake kunnen hiervan afwijken met maximum 2,00 meter.

▪ Dakvorm

Plat dak is verplicht. Dakaccenten kunnen een andere vorm hebben.

▪ Dakarchitectuur

Gezien zijn ligging t.o.v. de spoorlijn en de grootschaligheid van de dakvlakken dient binnen onderhavige zone een interessante dakarchitectuur gehanteerd door het gebruik van dakaccenten onder de vorm van daklichten, eventueel vergezeld met het voorzien van groendaken. Koepel- en schaalvormige daklichten zijn niet toegelaten om dit te bewerkstelligen.

De dakaccenten moeten minimaal 30 % van de dakoppervlakte beslaan, en dienen ingeplant vanaf de achterbouwlijn. De langszijde van deze dakaccenten dient evenwijdig te zijn met de rooilijn.

▪ Inrichting van de achteruitbouwzone

De achteruitbouwzone (6,00 meter) dient hoofdzakelijk een groene inrichting te krijgen.

Er zijn geen afsluitingen toegelaten in de achteruitbouwzone.

Als afscheiding naar het openbaar domein dient wel een haagbeukhaag aangeplant met een hoogte van exact 1,20 meter. Maximum 30 % kan verhard worden ten behoeve van inritten en parkeerplaatsen. Er is slechts één inrit per perceel toegelaten.

▪ Poorten/afsluitingen

Poorten, evenals afsluitingen, als afscheiding naar het openbaar domein, dienen ingeplant op exact 6,00 meter van de rooilijn. Enkel rechthoekige metalen poorten en afsluitingen met verticale stijlen in grijze of zwarte kleur zijn toegelaten.

4.2.5 Deelzone voor openbare wegenis met interne ontsluitingsfunctie

De aanleg ervan dient een goede en vlotte verkeersafwikkeling, in het bijzonder voor vrachtverkeer, naar het hoger wegennet te bewerkstelligen.

Uniform materiaal- en kleurgebruik dient voorop te staan bij de inrichting van deze deelzone.

Menging van verkeersmodi is hier het principe.

Deze lijninfrastructuur dient vergezeld van een lineaire aanplant van hoogstammig groen.

Kleinschalige overheids- en nutsgebouwen, evenals verkeerstechnische voorzieningen en straatmeubilair kunnen binnen onderhavige zone worden opgericht.

De ligging van de as van de openbare wegeenis, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid, kan een verschuiving vertonen van maximum 20,00 meter uit deze symbolische asaanduiding.

De rooilijnbreedte dient gevat tussen de 7,00 meter en de 14,00 meter.

Bufferbekkens voor de stockering van regenwater zijn binnen onderhavige deelzone toegelaten.

4.2.6 Deelzone voor pleingeheel met interne ontsluitingsfunctie

Uniform materiaal- en kleurgebruik dient voorop te staan bij de inrichting van deze deelzone.

Menging van verkeersmodi is hier het principe.

Door middel van de aanplant van hoogstammige bomen dient het geheel een groen accent te krijgen.

Kleinschalige overheids- en nutsgebouwen, evenals verkeerstechnische voorzieningen en straatmeubilair kunnen binnen onderhavige zone worden opgericht.

De ligging van de as van de openbare wegeenis, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid, kan een verschuiving vertonen van maximum 20,00 meter uit deze symbolische asaanduiding.

De rooilijnbreedte dient gevat tussen de 14,00 meter en de 30,00 meter.

Bufferbekkens voor de stockering van regenwater zijn binnen onderhavige deelzone toegelaten.

4.2.7 Deelzone voor visuele integratie

Binnen onderhavige deelzone dient een visuele integratiezone te worden ingericht, bestaande uit een uniforme haagbeplanting, vergezeld van een uniforme lineaire hoogstammige boomaanplanting (circa om de 10 meter).

4.2.8 Deelzone voor parkeergelegenheden in een groene omgeving

Min. 30 % van de oppervlakte dient een groene inrichting te krijgen door middel van aanplant van gras, heesters en/of hoogstammige bomen.

De parkeergelegenheden dienen zich te integreren in het aan te leggen groen.

5. ZONE 5 : ZONE VOOR OPENBARE WEGEN EN DAARBIJHORENDE VRIJE RUITEN

5.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden op de bestemmingsplankaart gelegen binnen onderhavige zone zijn bestemd voor openbare wegen en daarbijhorende vrije ruimten, inclusief kleine gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.

6. ZONE 6 : BUFFERZONE

6.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden aangegeven binnen onderhavige bestemmingszone, zijn bestemd voor de aanleg van een groene buffer.

Deze bufferzone dient om:

- de bedrijven visueel af te schermen en in te kleden in de omgeving;
- een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving;
- de nodige voorzieningen te kunnen aanleggen voor het vertraagd afvoeren van het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten en gebouwen;
- te beletten dat de bedrijven hun activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting,...) uitbreiden naar aanpalende percelen.

6.2 Inrichtingsvoorschriften

6.2.1 Algemeen

In deze zone geldt een absoluut bouw- en verhardingsverbod. Ook het stapelen van goederen en het verharderen van de oppervlakte is verboden.

Binnen onderhavige bestemmingszone is de noodzakelijke doorgangsruijnte, nodig voor brandweer en dergelijke, eveneens niet toegelaten.

De aanleg van deze bufferzones dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. 20% van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene struiken en bomen. Een beplante berm of talud is binnen onderhavige zone eveneens toegelaten, onder voorwaarde dat hij vergezeld is van bovenvernoemde groenelementen.

Voor het realiseren van de groenzone dient een combinatie gehanteerd te worden van 80% bosplantsoen in struikvorm en 20% wintergroene planten, met hierin minimaal om de 10 meter een hoogstamboom.

Voorbedoeld buffergroen en aanlegwijze dienen voorwerp uit te maken van de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Deze bufferzone dient uiterlijk het plantseizoen na het beëindigen van de vergunde werken aangelegd te zijn. De uitvoering van de bufferzone moet ook als voorwaarde gekoppeld worden aan de stedenbouwkundige vergunning. Bij niet realisatie van de bufferzone vervalt de stedenbouwkundige vergunning.

De afgifte van een stedenbouwkundige vergunning kan gekoppeld worden aan het betalen van een borgsom, teneinde de aanplant van het buffergroen ook afdwingbaar te maken. De gemeente kan nadere regels bepalen omtrent deze borgsom.

Binnen onderhavige zone kunnen afsluitingen met een maximale hoogte van 2,00 meter worden ingeplant, mits deze geïntegreerd zijn in het groen.

6.2.2 Deelzone voor fiets- en voetgangersdoorsteek

Deze zone is indicatief op het bestemmingsplan aangeduid, en is bestemd voor de aanleg van een fiets- en voetgangersdoorsteek. Deze dient om het bedrijventerrein voor traag verkeer te verbinden met de Slekkeput. Verhardingen ten behoeve van deze doorsteek zijn toegelaten.

7. ZONE 7 : ZONE VOOR BEDIENINGSWEG

7.1 Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor de aanleg van een bedieningsweg en bijhorende vrije ruimtes, inclusief fiets- en wandelpaden.

8. ZONE 8: ZONE VOOR PRIVATE WEG

8.1 Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor de aanleg van een private weg en bijhorende vrije ruimtes.

9. ZONE 9 : ZONE VOOR NATUURONTWIKKELING

9.1 Bestemmingsvoorschriften

Het gebied voor natuurontwikkeling heeft als hoofdfunctie een ecologisch en landschappelijk waardevolle overgang te creëren naar de Gaverbeek. De instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en de landschapswaarden staan centraal.

9.2 Inrichtingsvoorschriften

Natuurgericht beheer staat voorop, en dit in relatie tot de Gaverbeekvallei. De inrichting en het beheer van deze zone vormen een onderdeel van het landschapsplan.

In deze zone geldt een erfdienstbaarheid ten behoeve van het onderhoud van de Gaverbeek (waterloop 1° cat.). Werken en handelingen die passen binnen het beheer van het watersysteem conform de doelstellingen van het integraal waterbeheer en binnen de uitvoering van het deelbekkenbeheersplan zijn toegelaten.

Het aanleggen en onderhouden van toe- en afvoerleidingen met bijhorende constructies in functie van de uitbating van de RWZI, evenals van een regelconstructie en noodoverlaat ten behoeve van de afwatering van het naastgelegen bedrijventerrein is eveneens toegelaten, mits volgende randvoorwaarden :

- Ondergrondse aanleg
- Aanleg van leidingen en constructies beperken tot doorsteken
- Streven naar bundeling van infrastructuren
- Locatie kadert in de globale visie op het gebied voor natuurontwikkeling
- De oppervlakte van de regelconstructie en noodoverlaat blijft beperkt tot 30 m²

De in tweede en derde alinea vernoemde werken en handelingen zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan géén betekenisvolle aantasting kan veroorzaken voor de natuurlijke kenmerken van het gebied.

Nieuwe afsluitingen dienen te bestaan uit natuurlijke materialen. Bestaande draadafsluitingen kunnen behouden worden.