

Provincie West-Vlaanderen

GEMEENTE OOSTROZEBEKE

Stedenbouwkundige voorschriften

ontwerp

BPA: DE BILK

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale voor Economische Expansie, Huisvestingsbeleid en Technische Bijstand



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

aanpassingen conform ingewonnen adviezen
aanpassing conform advies CV

opgemaakt op 10.03.2000

27.03.2000

27.04.2000

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

0. ALGEMEEN

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. Algemene voorschriften

- In de totaliteit van het plangebied is het plaatsen van recreatieve buitenverblijven zoals caravans, kampeerwagens en zichtbare bovengrondse brandstofrecipiënten verboden.
- De grafische aanduidingen op het plan hebben voorrang op de stedenbouwkundige voorschriften.
- Gebouwen en constructies voor gemeenschapsuitrustingen en openbaar nut kunnen in elke bebouwingszone worden toegelaten mits ze qua volume en voorkomen voldoen aan de betreffende zonevoorschriften en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.

ZONE 1 : ZONE VOOR HANDELSGEBOUWEN EN AANVERWANTE AMBACHTELIJKE ACTIVITEITEN.

1.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

1.1.1. Hoofdbestemming

De gebouwen en gronden binnen deze zone gelegen zijn uitsluitend bestemd voor de bedrijfsdoeleinden in functie van de aldaar gevestigde bouwmarkt, met inbegrip van kleinhandelszaak voor wooninrichting en toebehoren voor het huishouden.

1.1.2. Nevenbestemming

- De noodzakelijke kantoren, E.H.B.O.-lokaal, sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen of tentoonstellingsruimtes in open lucht.

- De bestaande bedrijfswoning (op bestemmingsplan aangeduid met een ●) kan behouden blijven. Verbouwen en uitbreiden, met uitsluiting van instandhoudings-werken, van de bestaande bedrijfswoning is niet toegestaan.

Indien er in zone 5 “zone voor bedrijfswoning” een nieuwe bedrijfswoning wordt opgetrokken, dient in de bestaande bedrijfswoning (op bestemmingsplan aangeduid met een ●) de woonfunctie te verdwijnen, en kan het bestaande gebouw een nabestemming krijgen als bureelruimte, E.H.B.O.-lokaal, personeelsruimte en toonzaal. Indien het gebouw verdwijnt, gelden de voorschriften van de bestemmingszones aangegeven op het bestemmingsplan.

Binnen het volledige plangebied van het bpa is slechts één bedrijfswoning toegelaten.

Gedurende de bouwwerken van de nieuwe bedrijfswoning binnen zone 5 “zone voor bedrijfswoning” mag de bedrijfsleider echter blijven wonen in de bestaande bedrijfswoning tot en met de voorlopige oplevering van de nieuwe bedrijfswoning, en dit om huisvestingsproblemen van de bedrijfsleider tijdens de bouwwerken, te voorkomen.

- ambachtelijke activiteiten die kaderen binnen de activiteiten van de bouwmarkt zijn binnen onderhavige zone toegelaten, voor zover ze geen hinder (zowel geur-, lawaai- als andere vormen van hinder) veroorzaken voor de omwonenden.

De ambachtelijke activiteit moet een goed nabuurschap nastreven en mag niet tot gevolg hebben dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt overschreden.

1.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

1.2.1. Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van het midden van de openbare weg. Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter. Afwijkingen, ter bevordering van de goede waterhuishouding van het perceel, kunnen mits er voldoende aannemelijke redenen hiervoor zijn.

1.2.2. Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

De niet-bebouwde delen van het perceel op het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als toeritten, rijstroken, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen of tentoonstellingsruimtes in open lucht of als groenzone. In dit geval zijn respectievelijk de voorschriften van zone 2 : “zone voor toeritten, rijstroken, laad- en losplaatsen, parkeerplaatsen, stapelplaatsen en tentoonstellingsruimten in open lucht” en van zone 3 “bufferzone-schermgroen “ van toepassing.

1.3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

1.3.1. Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

De terreinbezetting is de verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing ten aanzien van het perceelsdeel of de perceelsdelen waarop de betrokken bestemming van toepassing is.

De bebouwingspercentage voor onderhavige zone is 100 %.

1.3.2. Plaatsing van de gebouwen

De gebouwen dienen binnen de grenzen (zoals op plan aangeduid) van onderhavige zone geplaatst te worden.

1.3.3. Toegelaten bouwhoogten voor de hoofdgebouwen

Binnen onderhavige zone bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 7,50 meter, de nokhoogte maximaal 9,00 meter. Er zijn maximaal 2 bouwlagen toegelaten.

Deze maximum bouwhoogten gelden evenwel niet voor schoorstenen en verluchtingskanalen voor zover deze maximum 1 % van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum een zelfde afstand van de BPA-grenzen als hun hoogte.

1.3.4. Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

De dakvormen binnen onderhavige zone zijn vrij.

1.3.5. Materialen

Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen en kleuren, die kunnen geïntegreerd en geharmonieerd worden in de omgeving en het landschap.

Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden, zodat een harmonieus geheel wordt gevormd.

Deze materialen dienen zo gekozen te worden dat zij een akoestische isolatie vormen.

1.4. ALGEMEEN

1.4.1. Aanlegplan

Bij elke bouwaanvraag binnen deze zone moet een algemeen aanlegplan gevoegd worden van het volledige terrein, waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand minimum de volgende gegevens zijn aangeduid :

- de toegang tot het bedrijf
- de parkeerplaatsen
- de stapelplaatsen in open lucht
- de tentoonstellingsruimtes in open lucht
- de laad- en losplaatsen
- een gedetailleerd beplantingsplan van de bufferzones uit zone 3
- de voorzieningen voor de brandbestrijding
- de voorzieningen i.v.m. de publiciteit e.d.m.

1.4.2. Regenwater

Teneinde de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van deze zone maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden hetzij naar de bufferzone-schermgroen (zone 3), hetzij naar de zone bestemd voor reserve bluswater (zone 4).

ZONE 2 : ZONE VOOR TOERITTEN, RIJSTROKEN, LAAD- EN LOSPLAATSEN EN PARKEERPLAATSEN.

2.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Deze zone is bestemd voor toeritten, rijstroken, laad- en losplaatsen en parkeerplaatsen. De percelen of perceelsdelen gelegen binnen de deelzone aangeduid met een * kunnen enkel gebruikt worden voor aangrenzende landerijen en niet door het bedrijf gelegen binnen onderhavig BPA .

2.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

De verhardingen binnen deze zone moeten aangelegd worden in stofvrije materialen. Binnen onderhavige zone dient minimum 1 parkeerplaats per 150 vierkante meter vloeroppervlakte, die toegankelijk is voor het publiek (hetzij als winkel, hetzij als stapelplaats en tentoonstellingsruimte in open lucht), voorzien te worden.

De parking dient een groen karakter te hebben.

De niet verharde delen binnen onderhavige zone dienen ingericht te worden als groenzone.

2.3. AFWATERING

Teneinde de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van deze zone maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden hetzij naar de bufferzone-schermgroen (zone 3), hetzij naar de zone bestemd voor reserve bluswater (zone 4).

2.4. AFSLUITINGEN

Esthetisch verantwoorde en met de meeste zorg afgewerkte draad- en/of metaalafsluitingen van maximum 2,50 meter hoog is toegelaten.

ZONE 3: BUFFERZONE - SCHERMGROEN

3.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Deze bufferzone dient om :

- het bedrijf visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen.
- Een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving.
- Te beletten dat dit bedrijf zijn activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting,...) uitbreidt naar aanpalende percelen.

3.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

De deelzones palende aan de westelijke, oostelijke en noordelijke grenzen van het bpa moeten integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

De deelzone palend aan zone 5 “zone voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten” (de Ingelmunstersteenweg, N 357) dient beplant te worden met lage beplanting (0,5 m tot 1,00 m), vergezeld van een lineaire hoogstammige boomaanplanting (om de 10 meter). Binnen onderhavige deelzone mag een publiciteitsbord ten behoeve van de bekendmaking van het bedrijf voorzien worden. De hoogte van dit publiciteitsbord mag zeker niet meer bedragen dan 3,00 meter. De oppervlakte van het publiciteitsbord wordt beperkt tot 5 m². Alle specificaties en afmetingen zullen integraal deel uitmaken van het bouwaanvraagdossier.

20 % van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplanting en/of naaldhout).

Binnen onderhavige bestemmingszone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen verboden.

Binnen onderhavige bestemmingszone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer absoluut verboden, met uitzondering van de deelzone palend aan zone 5 “zone voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten”, waar 2 in-/uitritten toegelaten zijn (zie symbolische asaanduiding op bestemmingsplan).

3.2. AFSLUITINGEN

Esthetisch verantwoorde en met de meeste zorg afgewerkte draad en/of metaalafsluitingen van maximum 2,50 meter hoog zijn toegelaten.

3.3. ALGEMEEN

Bij elke bouwaanvraag binnen de zone 1 “zone voor handelsgebouwen en aanverwante ambachtelijke activiteiten” moet een algemeen aanlegplan gevoegd worden van het volledige terrein waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand, een gedetailleerd beplantingsplan van deze bufferzone-schermgroen is aangeduid.

Deze bufferzone-schermgroen dient volledig aangelegd te zijn voor de ingebruikname van de nieuwe bedrijfsgebouwen.

ZONE 4 : ZONE VOOR RESERVE BLUSWATER

4.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Deze zone moet benut worden voor de opslag van een reserve aan bluswater, en dit onder de vorm van een vijver.

4.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

De volledige zone dient ingenomen te zijn voor de opslag van een reserve aan bluswater.

Bijgevolg is iedere vorm van bebouwing binnen onderhavige zone verboden.

Natuurontwikkeling binnen onderhavige zone (onder de vorm van groenaanleg zoals aanplanting van riet, waterplanten, ...) is wel toegelaten.

ZONE 5 : ZONE VOOR BEDRIJFSWONING

5.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Binnen onderhavige bestemmingszone is één bedrijfswoning, in functie van de bedrijfsvoering, toegelaten.

5.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

5.2.1. Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van het midden van de openbare weg. Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter. Afwijkingen, ter bevordering van de goede waterhuishouding van het perceel, kunnen mits er voldoende aannemelijke redenen hiervoor zijn.

5.2.2. Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

De niet-bebouwde delen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin.

Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn.

5.2.3. Voorwaarde tot bouwen van bedrijfswoning binnen onderhavige zone.

Er mag slechts binnen onderhavige zone een bedrijfswoning opgetrokken worden indien de bestaande bedrijfswoning (op bestemmingsplan aangeduid met een ●) verdwijnt of een andere bestemming krijgt.

Binnen het volledige plangebied van het bpa is immers slechts één bedrijfswoning toegelaten. Gedurende de bouwwerken van de nieuwe bedrijfswoning binnen onderhavige zone mag de bedrijfsleider echter blijven wonen in de bestaande bedrijfswoning (op bestemmingsplan aangeduid met een ●) tot en met de voorlopige oplevering van de nieuwe bedrijfswoning, en dit om huisvestingsproblemen van de bedrijfsleider tijdens de bouwwerken, te voorkomen.

5.3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

5.3.1. Toegelaten oppervlakte en volume

De oppervlakte van de bedrijfswoning bedraagt maximum 275 m²

5.3.2. Plaatsing van de gebouwen

De bedrijfswoning dient binnen de grenzen (zoals op plan aangeduid) van onderhavige zone geplaatst te worden.

5.3.3. Bouwhoogte van de gebouwen

Binnen onderhavige zone zijn maximum 2 bouwlagen toegelaten, met een maximale kroonlijsthoogte van 6,2 meter en een maximale nokhoogte van 9,00 meter.

5.3.4. Dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen.

Indien er hellende daken voorkomen, mag de dakhelling niet meer bedragen

dan 45 °.

5.3.5. Materiaalgebruik

De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn.

6.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdzakelijk bestemd voor beplanting en koerverharding.

6.2. Inrichtingsvoorschriften

Het (bestaand) groen karakter binnen onderhavige zone dient optimaal behouden te blijven. De bestaande hoogstammige bomen mogen niet geveld worden, tenzij dit voor het bouwen van de bedrijfswoning in zone 5 “zone voor bedrijfswoning” bouwtechnisch vereist is.

Wandelpaden en terrassen nemen maximum 20 % van de totale oppervlakte van onderhavige zone in.

In deze zone is het bouwen van één bijgebouw toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- de maximum oppervlakte mag niet meer bedragen dan 21 m²;
- in te planten op minimum 3,00 m. van de zonegrenzen en op minimum 5,00 m. van de achtergevel van de woning.
- de dakvorm is vrij te bepalen ;
- de maximum kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 m.;
- de hoogte van de nok is gelegen op maximum 3,00 m.boven de kroonlijst;
- het materiaalgebruik dient eigentijds en duurzaam te zijn.

ZONE 7 : ZONE VOOR WEGEN EN DAARBIJHORENDE VRIJE RUIMTEN

6.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Deze zone is bestemd voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten.

**ZONE 8 : ASLIJN (BIJ WIJZE VAN AANDUIDING) VOOR AAN TE
LEGGEN IN-/UITRIT.**

8.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Binnen zone 3 "Bufferzone-schermgroen) zijn 2 in-/uitritten toegelaten, om de percelen gelegen binnen onderhavig bpa te betreden vanaf de openbare weg (zone 7 "zone voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten")

De ligging van de in- en uitritten is symbolisch weergegeven op het bestemmingsplan door middel van een aslijn.

8.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

De ligging van deze in- en uitritten mag een verschuiving vertonen van maximum 10,00 meter uit de symbolische asaanduiding op het bestemmingsplan.

De breedte van deze in- en uitritten dient beperkt te blijven tot 10,00 meter.

Ze dienen aangelegd in stofvrije materialen.