

# Provincie West-Vlaanderen GEMEENTE OOSTROZEBEKE

## Stedenbouwkundige voorschriften ontwerp

### BPA BALLINGEN

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

NR. *RP 999/34010/0200*

Brussel.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor concludend afschrift



Leus Marieen  
assistent

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

  
Ilse Verstraeten

Wijzigingen

opgemaakt op november 2000

juli 2002

oktober 2003

augustus 2004

oktober 2004

november 2004

maart 2005

Mei 2005

Na opmerkingen CBS

Na plenaire vergadering dd. 27 januari 2005

Aangepast na plenaire vergadering dd. 24 september 2002

## INHOUD

<b>0.</b>	<b>ALGEMEEN .....</b>	<b>7</b>
0.1	PLANDOCUMENTEN .....	7
0.2	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN .....	7
0.2.1	<i>Gemeenschapsvoorzieningen .....</i>	7
0.2.2	<i>Bebouwingspercentage .....</i>	7
0.2.3	<i>Bouwhoogtebepalingen .....</i>	7
0.2.4	<i>Deelzones .....</i>	7
<b>1.</b>	<b>ZONE 1: ZONE VOOR OPENBARE WEGEN .....</b>	<b>8</b>
1.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN .....	8
<b>2.</b>	<b>ZONE 2: ZONE VOOR GEMEENTELIJK CONTAINERPARK EN GEMEENTELIJKE TECHNISCHE DIENSTEN .....</b>	<b>9</b>
2.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN .....	9
2.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	9
2.2.1	<i>Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone .....</i>	9
2.2.2	<i>Parkeergelegenheden .....</i>	9
2.2.3	<i>Afsluitingen .....</i>	9
2.2.4	<i>Afwatering .....</i>	9
2.3	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN .....	9
2.3.1	<i>Bebouwingspercentage (Terreinbezetting) .....</i>	9
2.3.2	<i>Inplanting van de gebouwen .....</i>	9
2.3.3	<i>Toegelaten bouwhoogten .....</i>	10
2.3.4	<i>Toegelaten dakvormen van de gebouwen .....</i>	10
2.3.5	<i>Gevel- en dakmaterialen .....</i>	10
<b>3.</b>	<b>ZONE 3: BUFFERZONE .....</b>	<b>11</b>
3.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN .....	11
3.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	11
3.2.1	<i>Algemeen .....</i>	11
3.2.2	<i>Afsluitingen .....</i>	11
<b>4.</b>	<b>ZONE 4: ZONE VOOR GROENSCHERM .....</b>	<b>12</b>
4.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN .....	12
4.1.1	<i>Deelzone voor in- en uitrit .....</i>	12
4.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	12
4.2.1	<i>Algemeen .....</i>	12
4.2.2	<i>Afsluitingen .....</i>	12

## 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

#### 0.2.1 Gemeenschapsvoorzieningen

Kleinschalige gebouwen en constructies voor gemeenschapsuitrustingen en openbaar nut kunnen in elke zone 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.

#### 0.2.2 Bebouwingspercentage

Is de verhouding van het grondoppervlakte van één of meer bouwwerken op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of perceel. De terreinbezetting omhelst de bebouwde delen van het perceel, exclusief de verharde delen. Luifels, containers en sleufsilos worden niet onder het bebouwingspercentage meegerekend.

#### 0.2.3 Bouwhoogtebepalingen

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,00 meter toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van maximale kroonlijst- en/of nokhoogte).

#### 0.2.4 Deelzones

Deelzones worden enkel besproken wanneer er voor een bepaald aspect afwijkende voorschriften gelden. Wanneer voor een bepaald aspect geen specifieke voorschriften vermeld worden, dient men de gewone zonevoorschriften te volgen.

## 1. ZONE 1: ZONE VOOR OPENBARE WEGEN

### 1.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en daarbijhorende vrije ruimten zoals groenvoorzieningen en voetpaden, en is eveneens bestemd voor voorzieningen inzake het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen.

Overheids- en nutsgebouwen (zoals verdeelkabinen voor distributie, etc) kunnen eveneens worden opgericht.

## **2. ZONE 2: ZONE VOOR GEMEENTELIJK CONTAINERPARK EN GEMEENTELIJKE TECHNISCHE DIENSTEN**

### **2.1 Bestemmingsvoorschriften**

Onderhavige zone is bestemd voor het exploiteren van het gemeentelijk<sup>1</sup> containerpark en voor openbare voorzieningen ten behoeve van de gemeentelijke technische buitendiensten. De gronden zijn bestemd voor gebouwen en constructies ten dienste van het gemeentelijk containerpark en de gemeentelijke technische diensten, zoals daar zijn; loodsen, overdekte opslagruimtes, silo's, e.d.

Alle voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, toegangswegen, toeritten, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen in open lucht, weegbruggen, groenvoorzieningen e.d., noodzakelijk voor het functioneren van onderhavige voorzieningen, zijn eveneens toegelaten.

### **2.2 Inrichtingsvoorschriften**

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

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als toeritten, rijstroken, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen, keermuren, stapelplaatsen in open lucht, groenvoorzieningen,....

De niet-bebouwde delen mogen volledig verhard worden.

#### **2.2.2 Parkeergelegenheden**

De parkeergelegenheden dienen ingericht te worden met kleinschalige verhardingsmaterialen.

#### **2.2.3 Afsluitingen**

Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting of levende hagen, met een maximale hoogte van 2,50 meter zijn binnen onderhavige bestemmingszone toegelaten.

#### **2.2.4 Afwatering**

Teneinde de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moet bij de realisatie van deze zone maatregelen genomen worden om de afvoer van water maximum af te leiden hetzij naar zone 3: bufferzone, hetzij naar een te voorzien waterreservoir binnen zone 2: zone voor gemeentelijk containerpark en gemeentelijke technische diensten.

### **2.3 Bebouwingsvoorschriften**

#### **2.3.1 Bebouwingspercentage (Terreinbezetting)**

De gronden op het bestemmingsplan aangegeven voor onderhavige bestemming, mogen maximaal 35% bebouwd worden, op voorwaarde dat er voldaan wordt aan de voorwaarden betreffende de toegankelijkheid van de brandweer en andere wettelijke bepalingen.

#### **2.3.2 Inplanting van de gebouwen**

Binnen de grenzen op het bestemmingsplan aangeduid.

---

<sup>1</sup> De Intercommunale IVIO zal het containerpark exploiteren

Binnen onderhavige bestemmingszone moeten de nieuw op te richten gebouwen op een afstand van de perceelsgrens ingeplant zijn, minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte, behoudens t.o.v. de zone voor groenscherm, alwaar de nieuw op te richten gebouwen tot tegen deze zonegrens kunnen ingeplant worden.

### **2.3.3 Toegelaten bouwhoogten**

De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,00 meter, de nokhoogte maximaal 10,00 meter. Andere constructies, zoals keermuren, hebben een maximale hoogte van 3,50meter.

### **2.3.4 Toegelaten dakvormen van de gebouwen**

De dakvorm van gebouwen, luifels, overdekte stapelplaatsen,... is vrij te bepalen.

### **2.3.5 Gevel- en dakmaterialen**

Alle gevel- en dakmaterialen dienen esthetisch verantwoord te zijn en te verwijzen naar materialen gangbaar in woongebieden. De kleuren en materialen van het dak moeten harmonisch aansluiten met deze van de gevels. Felle kleuren zijn verboden. Gelet op de bestaande omgevende bebouwing, zijn boogloodsen verboden. Sleufsilos kunnen evenwel overdekt worden, de dakvorm hierbij is vrij.

### 3. ZONE 3: BUFFERZONE

#### 3.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze bouwrijpe strook, is bestemd voor de aanleg van een groene buffer en heeft tot doel de site in te kleden in de omgeving.

Deze bufferzone dient om:

- De zone 2 visueel af te schermen en in te kleden in de omgeving.
- een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving.
- te beletten dat activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting...) uitbreiden naar aanpalende percelen.

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen de zone 2: zone voor gemeentelijk containerpark en gemeentelijke technische diensten, moet een inrichtingsplan gevoegd worden van het volledige terrein waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij ontworpen toestand, een gedetailleerd beplantingsplan van deze bufferzone (groenzone) is aangeduid.

De bufferzone dient uiterlijk het plantseizoen na het beëindigen van de vergunde werken volledig aangelegd te zijn. De uitvoering van de bufferzone moet ook als voorwaarde gekoppeld worden aan de stedenbouwkundige vergunning.

#### 3.2 Inrichtingsvoorschriften

##### 3.2.1 Algemeen

In deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van materialen, grondstoffen, afvalstoffen en andere materialen binnen onderhavige zone is verboden. Alle vormen van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer zijn binnen deze zone absoluut verboden. Binnen onderhavige bestemmingszone is de noodzakelijke doorgangsruijme, nodig voor brandweer en dergelijke, eveneens niet toegelaten. Deze doorgangsruijme dient voorzien te worden binnen de geëigende zone "zone 2: zone voor gemeentelijk containerpark en gemeentelijke technische diensten."

Rond de volledige zone moet een dicht en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen van minimum 10,00m breed, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden. 20% van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplantingen en/of naaldhout). De reeds bestaande groenaanplant dient geïntegreerd te worden in onderhavige bufferzone. De bepalingen streekeigen en 20% dient wintergroene beplanting te zijn, dienen voor wat betreft dit bestaande groenscherm niet gehanteerd te worden.

##### 3.2.2 Afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen of streekeigen hagen, zijn toegelaten. De afsluitingen zijn maximum 2,50 meter hoog.

De afsluitingen dienen zodanig te worden ingeplant dat deze worden opgenomen in de beplantingszone van de bufferzone - groenzone.

## **4. ZONE 4: ZONE VOOR GROENSCHERM**

### **4.1 Bestemmingsvoorschriften**

Deze bouwrijpe strook, is bestemd voor visuele integratie van de site in de omgeving.

#### **4.1.1 Deelzone voor in- en uitrit**

Binnen deze deelzone, op de bestemmingsplan symbolisch aangeduid met ↔, zijn verhardingen toegelaten teneinde drie in- en uitritten aan te leggen. De plaats van de in- en uitritten mag vrij gekozen worden. De breedte van één in- en uitrit mag niet meer dan 10,00 meter bedragen.

### **4.2 Inrichtingsvoorschriften**

#### **4.2.1 Algemeen**

Binnen onderhavige zone dient een lineaire aanplant van hoogstammige bomen te geschieden waarbij om de 7,50 meter een hoogstammige boom aangeplant wordt. Als onderbeplanting dient een lage struikende beplanting aangebracht te worden. Maximum 22% van onderhavige zone kan verhard worden ten behoeve van de deelzones voor in- en uitrit.

In deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van materialen, grondstoffen, afvalstoffen en andere materialen binnen onderhavige zone is verboden. Alle vormen van verhardingen, uitgezonderd deze voor de deelzones voor in- en uitritten voor het mechanisch verkeer, zijn binnen deze zone absoluut verboden.

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen de zone 2: zone voor gemeentelijk containerpark en gemeentelijke technische diensten, moet een inrichtingsplan gevoegd worden van het volledige terrein waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand een gedetailleerd beplantingsplan van dit groenscherm is aangeduid. Dit groenscherm dient uiterlijk het plantseizoen na het beëindigen van de vergunde werken aangelegd te zijn. De uitvoering van dit groenscherm moet ook als voorwaarde gekoppeld worden aan de stedenbouwkundige vergunning. Bij niet realisatie van dit groenscherm, vervalt de stedenbouwkundige vergunning.

#### **4.2.2 Afsluitingen**

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of streekeigen hagen zijn toegelaten. De afsluitingen zijn maximum 2,50 meter hoog.