

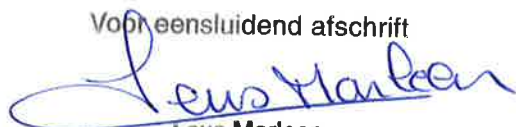
Provincie West-Vlaanderen

GEMEENTE HEUVELLAND

**Ontwerp
Stedenbouwkundige voorschriften**

**SECTORAAL BPA ZONEVREEMDE BEDRIJVEN
FASE 2**

Voorleidend afschrift



Leus Marleen
assistent

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

NR.

EP 2.26 / 33039 / 102-1

Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

27 JUN 2007

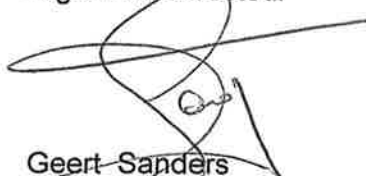
De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging



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

Algemeen directeur



Geert Sanders

Coördinator
Cel Ruimtelijke Planning



David Vandecasteele

Ruimtelijk planners



Jan De Moor

Wijzigingen

Bespreking CBS d.d. 1 juli 2005

Bespreking CBS d.d. 14 september 2005

Aangepast ingevolge plenaire vergadering 26 januari 2006

Aangepast ingevolge de voorlopige aanvaarding gemeenteraad d.d. 16 oktober 2006

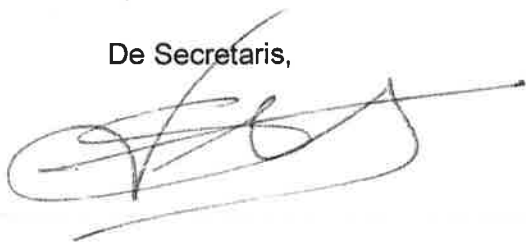
opgemaakt : juni 2005

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van 16 oktober 2006

op bevel,

De Secretaris,



De Burgemeester,



zegel van de gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig BPA

voor eenieder ter inzage heeft gelegen van ...8/11/06..... tot ...8/12/06...

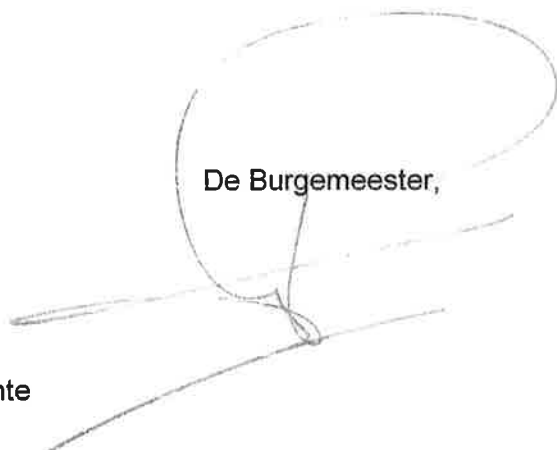
namens het college,

op bevel,

De Secretaris,



De Burgemeester,



zegel van de gemeente

gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering

van26 februari 2007

op bevel,

De Secretaris,



De Burgemeester,



zegel van de gemeente

Inhoud

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN.....	6
1. BPA NR. 2/1: RICHEL.....	7
2. BPA NR. 2/2: COVAMEAT	11
3. BPA NR. 2/3: D'HALLUIN.....	14

Algemene voorschriften

Realiseren van de bufferzone en het schermgroen

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

- de toegangen tot het bedrijf
- de parkeerplaatsen
- de stapelplaatsen in open lucht
- de laad- en losplaatsen
- een gedetailleerd beplantingsplan van de bufferzones uit zone 3
- een gedetailleerd beplantingsplan van het schermgroen uit zone 8
- een gedetailleerd beplantingsplan van de groenaanleg in zone 5
- de voorzieningen voor de brandbestrijding
- de voorzieningen i.v.m. de publiciteit e.d.

De bufferzone (zone 3) en het schermgroen (zone 8) moeten in elk geval ten laatste het plantseizoen na de aflevering van de eerste stedenbouwkundige vergunning worden aangeplant.

Bufferen van regenwater

Teneinde de riolering onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden:

- ofwel naar regenwaterputten,
- ofwel naar niet verharde ruimten (zone 3) waar het water in de bodem kan dringen, zonder dat het op enigerlei wijze kan worden vervuild,

Bij installatie van regenwaterputten dient waar mogelijk in functie van het bedrijf het opvangen hemelwater te worden hergebruikt.

Afvalwater

Wanneer geen gemeentelijke afvalwaterrioleringen aangesloten op bestaande of geplande waterzuiveringsinstallaties aanwezig zijn, dient het afvalwater door het bedrijf zelf gezuiverd te worden vooraleer het in oppervlaktewater wordt afgevoerd. Dit geldt zowel voor sanitair afvalwater als voor het bedrijfsafvalwater.

Bestaande constructies

Bestaande gebouwen, verhardingen, toeritten en andere elementen die regelmatig werden vergund, kunnen wat betreft de plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Bij grondige verbouwingen of vervangingsbouw en nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig BPA te worden nageleefd.

1. BPA nr. 2/1: Bouwgroep R&T

1.1 Zone 1: Nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen

1.1.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn woon- en/of agrarische omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Bij het verdwijnen van de huidige aldaar gevestigde bedrijvigheid, voor de welke onderhavig BPA is opgemaakt, kan slechts die bedrijvigheid zich binnen onderhavig BPA vestigen, die niet meer storend en/of hinderend is voor de omgeving en het milieu dan de aldaar huidig gevestigde bedrijvigheid.

De noodzakelijke kantoren, tentoonstellingsruimten, EHBO, sociale uitrustingen en gemeenschappelijke voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering zijn toegelaten. Eén bedrijfswoning in onderliggende zone of in zone 4 met een maximale vloeroppervlakte van 220 m² is toegelaten.

1.1.2 Bebouwingsvoorschriften

□ *Plaatsing van de gebouwen*

Binnen de grenzen op het plan aangeduid.

□ *Bezetting*

Deze bezetting (terreinbezetting voor bebouwing) wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

De toegelaten bezetting bedraagt maximaal 45%.

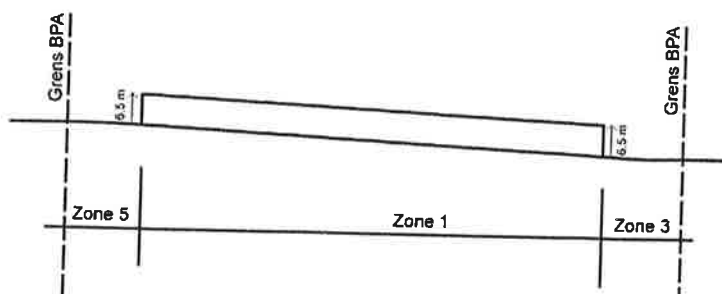
Van de niet bebouwde gedeelten mag maximaal 50% verhard worden in functie van rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen. Het stapelen van goederen in open lucht is toegelaten tot een hoogte van 3,00 meter. De verhardingen binnen deze zone moeten worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

De niet verharde delen binnen onderhavige zone dienen vakkundig ingericht te worden met groen.

□ *Bouwhoogten*

De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 6,50 m.

Gezien de sterke helling van het maaiveld, dienen deze kroonlijsthoogtes gemeten vanaf het bestaande, huidige maaiveld, conform de hieronder weergegeven schets van het hoogteprofiel. De nokhoogte mag zich maximaal 4,00 meter boven de kroonlijst bevinden.



Deze maximum bouwhoogten gelden niet voor schoorstenen, verluchtingskanalen, silo's en antennes 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 en de zonegrenzen als hun hoogte.

De bedrijfswoning opgericht binnen deze zone bestaat uit maximum twee bouwlagen. De maximum kroonlijsthoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6,00 meter en dit gemeten van de bovenkant inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst. De nokhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximum 10,00 meter.

□ *Dakvorm*

De dakvorm is hellend met een maximale helling dan 55°.

□ *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 landschap. Bij hellende daken is het gebruik van donkerkleurige dakbedekking verplicht.

Tussen de bouw delen onderling dient een eenheid in de materiaalkeuze te bestaan. Deze materialen dienen zo gekozen te worden dat zij een akoestische isolatie vormen.

□ *Vloerpeil - referentiepeil*

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 meter hoger dan het peil van de openbare weg, op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.

□ *Afsluitingen*

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of levende hagen zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximum 2,00 meter hoog.

1.2 Zone 2: Private parkeerplaatsen en toeritten

1.2.1 Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor rijstroken en private parkeerplaatsen. De verhardingen binnen deze zone moeten worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

De niet verharde delen binnen onderhavige zone dienen vakkundig ingericht te worden met groen. Het stapelen van materiaal in open lucht is tot een maximale hoogte van 3,00 meter toegelaten.

1.2.2 Afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in sierdraad of levende hagen zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximum 2,00 meter hoog, met uitzondering van afsluitingen die geplaatst zijn op de rooilijn. In dit laatste geval zijn ze maximum 1,00 meter hoog.

1.3 Zone 3: Bufferzone

1.3.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groene buffer. 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

Bij elke bouwaanvraag binnen de zone 1 moet een inrichtingsplan gevoegd worden van het volledige terrein waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand, een gedetailleerd beplantingsplan van deze bufferzones - groenzones zijn aangeduid.

Deze zone moet integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. Minstens 25 % van deze groenaanleg dient te bestaan uit beuk (*Fagus sylvatica*) als boom (2meter van de grens) of als haag. Deze beuken dienen gelijkmatig te worden verdeeld over de gehele bufferzone, zodat in elk seizoen een zekere afscherming van de activiteiten gehandhaafd blijft.

Binnen deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen absoluut verboden. Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer absoluut verboden.

1.4 Zone 4: Woonbebouwing en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering

1.4.1 Bestemmingsvoorschriften

De gebouwen binnen deze zone gelegen zijn uitsluitend bestemd voor kantoren, tentoonstellingsruimten, labo, E.H.B.O., sociale uitrustingen en gemeenschappelijke voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering.

Eén (1) bedrijfswoning in onderliggende zone of in zone 1 met een maximale vloeroppervlakte van 220 m² is toegelaten.

1.4.2 Bebouwingsvoorschriften

Plaatsing van de gebouwen
Binnen de grenzen op het plan aangeduid.

Bezetting

Deze bezetting (terreinbezetting voor bebouwing) wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

De maximale bezetting bedraagt 65 %. De niet bebouwde gedeelten mogen volledig verhard worden. De niet verharde delen binnen onderhavige zone dienen vakkundig ingericht te worden met groen.

Bouwhoogten

De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 6,00 meter en de nokhoogte mag maximum 10,00 meter bedragen. Er zijn maximum 2 bouwlagen toegelaten.

□ Dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 55°.

□ Materialen

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

□ Vloerpeil

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 meter hoger dan het peil van de openbare weg, op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.

1.5 Zone 5: Achteruitbouwzone

1.5.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor groenaanleg. Deze zone moet beplant worden met bomen, struiken, bloemen, gras en zodanig gehandhaafd. Maximum 1/3 van deze zone mag verhard worden als toegang tot de woning en/of de bedrijfsgebouwen. Het parkeren in deze zone is niet toegelaten.

1.5.2 Afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in sierdraad of levende hagen zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximum 2,00 meter hoog.

2. BPA nr. 2/2: Covameat

2.1 Zone 1: Nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen

2.1.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor bedrijvigheid, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn woon- en/of agrarische omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Bij het verdwijnen van de huidige aldaar gevestigde bedrijvigheid, voor de welke onderhavig BPA is opgemaakt, kan slechts die bedrijvigheid zich binnen onderhavig BPA vestigen, die niet meer storend en/of hinderend is voor de omgeving en het milieu dan de aldaar huidig gevestigde bedrijvigheid.

De noodzakelijke kantoren, tentoonstellingsruimten, EHBO, sociale uitrustingen en gemeenschappelijke voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering zijn toegelaten.

Het oprichten van één bedrijfswoning is toegelaten binnen deze zone met een maximale vloeroppervlakte van 220m².

2.1.2 Bebouwingsvoorschriften

□ *Plaatsing van de gebouwen*

Binnen de grenzen op het plan aangeduid.

□ *Bezetting*

Deze bezetting (terreinbezetting voor bebouwing) wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

De toegelaten bezetting bedraagt 80 %.

De niet bebouwde gedeelten mogen volledig verhard worden, waarbij in dit geval de voorschriften van zone 2 van toepassing zijn. Binnen de verhardingen aangelegd in onderhavige zone is evenwel stapeling van materiaal in open lucht ten behoeve van de bedrijvigheid toegelaten, en dit tot een maximale hoogte van 3,00 meter.

□ *Bouwhoogten*

De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 12,00 meter en de nokhoogte mag maximum 15,00 meter bedragen. De hoogtes zullen tevens beoordeeld worden in functie van de goede plaatselijke ordening.

Deze maximum bouwhoogten gelden niet voor schoorstenen, verluchtungskanalen, silo's en antennes 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 en de zonegrenzen als hun hoogte.

De bedrijfswoning opgericht binnen deze zone bestaat uit maximum twee bouwlagen. De maximum kroonlijsthoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6,00 meter en dit gemeten van de bovenkant inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst. De nokhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximum 12,00 meter.

□ *Dakvorm*

De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 55°.

□ *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 landschap. Bij hellende daken is het gebruik van donkerkleurige dakbedekking verplicht.

Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materiaalkeuze te bestaan. Deze materialen dienen zo gekozen te worden dat zij een akoestische isolatie vormen.

□ *Vloerpeil*

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 meter hoger dan het peil van de openbare weg, op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.

2.2 Zone 2: Private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen

2.2.1 Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen. De verhardingen binnen deze zone, met uitzondering van de rijstroken en de toeritten, moeten zoveel mogelijk aangelegd worden in waterdoorlatende materialen.

De niet verharde delen binnen onderhavige zone dienen vakkundig ingericht te worden met groen. Het stapelen van materiaal in open lucht is niet toegelaten.

De bufferzone (zone 3) ter hoogte van de deelzone (aangeduid met ● op het bestemmingsplan) mag maximaal 1 keer worden onderbroken langs de Gapaardstraat voor een toerit van maximaal 4,00 meter.

De achteruitbouwzone (zone 5) ter hoogte van de deelzone (aangeduid met ● op het bestemmingsplan) mag maximaal 1 keer worden onderbroken langs de Gapaardstraat voor een toerit van maximaal 4,00 meter.

Het totaal aantal toeritten tot de zone 2 (exclusief de deelzone) langs de Komenstraat is beperkt tot vier, met elk een maximale breedte van 6,00 meter, uitgezonderd voor één toerit tot een laad- en loskade langs de Komenstraat waar de breedte maximaal 20,00 meter bedraagt.

De deelzone (aangeduid met ● op het bestemmingsplan) is uitsluitend bestemd voor private parkeerruimte in functie van de bedrijfsvoering. De verhardingen in deze zone moeten aangelegd worden in waterdoorlatende materialen. Het stapelen van materiaal, laden en lossen van materiaal is niet toegelaten.

2.2.2 Afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in sierdraad of levende hagen zijn toegelaten.

Deze afsluitingen zijn maximum 2,00 meter hoog.

2.3 Zone 3: Bufferzone

2.3.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groene buffer. 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

Bij elke bouwaanvraag binnen de zone 1, zone 2 en zone 11 moet een inrichtingsplan gevoegd worden van het volledige terrein waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand, een gedetailleerd beplantingsplan van deze bufferzones - groenzones zijn aangeduid

Deze zone moet integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. Minstens 25 % van deze groenaanleg dient te bestaan uit beuk (*Fagus sylvatica*) als boom (2 meter van de grens) of als haag. Deze beuken dienen gelijkmatig te worden verdeeld over de gehele bufferzone, zodat in elk seizoen een zekere afscherming van de activiteiten gehandhaafd blijft. Binnen deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen absoluut verboden. Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer absoluut verboden.

2.4 Zone 5: Achteruitbouwzone

2.4.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor groenaanleg. Deze zone zorgt voor een scheiding tussen openbaar en privé domein. Deze zone moet beplant worden met bloemen, gras en zodanig gehandhaafd. Deze zone mag verhard worden als toegang tot de woning en/of de bedrijfsgebouwen. Het parkeren in deze zone is niet toegelaten.

2.4.2 Afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in sierdraad of levende hagen zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximum 2,00 meter hoog.

2.5 Zone 11: Zone voor waterzuivering

2.5.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de zuiveringsinstallatie. In deze zone zijn werken en handelingen toegelaten ten behoeve van de goede werking van de waterzuivering van het aldaar gevestigde bedrijf.

De noodzakelijke gebouwen en kunstwerken kunnen in deze zone opgericht worden onder de volgende voorwaarden:

- inplanting: binnen de grenzen van de betrokken zone
- de maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter
- de maximale bezetting bedraagt 80 %

3. BPA nr. 2/3: D'Halluin

3.1 Zone 1: Nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen

3.1.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn woon- en/of agrarische omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Bij het verdwijnen van de huidige aldaar gevestigde bedrijvigheid, voor de welke onderhavig BPA is opgemaakt, kan slechts die bedrijvigheid zich binnen onderhavig BPA vestigen, die niet meer storend en/of hinderend is voor de omgeving en het milieu dan de aldaar huidig gevestigde bedrijvigheid.

De noodzakelijke kantoren, tentoonstellingsruimten, EHBO, sociale uitrustingen en gemeenschappelijke voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering zijn toegelaten.

3.1.2 Bebouwingsvoorschriften

□ *Plaatsing van de gebouwen*

Binnen de grenzen op het plan aangeduid.

□ *Bezetting*

Deze bezetting (terreinbezetting voor bebouwing) wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

De toegelaten bezetting bedraagt 35%.

De niet bebouwde gedeelten mogen voor maximaal 40% verhard worden in waterdoorlatende materialen. Binnen de verhardingen aangelegd in onderhavige zone is evenwel stapeling van materiaal in open lucht ten behoeve van de bedrijvigheid toegelaten, en dit tot een maximale hoogte van 3,00 meter.

□ *Bouwhoogten*

De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 6,00 meter en de nokhoogte mag maximum 8,00 meter bedragen.

Deze maximum bouwhoogten gelden niet voor schoorstenen, verluchtungskanalen, silo's en antennes 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 en de zonegrenzen als hun hoogte.

□ *Dakvorm*

De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 55°.

□ *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 landschap. Bij hellende daken is het gebruik van donkerkleurige dakbedekking verplicht.

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

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

□ *Vloerpeil*

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 meter hoger dan het peil van de openbare weg, op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.

3.1.3 Afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of levende hagen zijn toegelaten.

Deze afsluitingen zijn maximum 2,00 meter hoog.

3.2 Zone 2: Private parkeerplaatsen en toeritten

3.2.1 Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor rijstroken en private parkeerplaatsen. De verhardingen binnen deze zone moeten worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

De niet verharde delen binnen onderhavige zone dienen vakkundig ingericht te worden met groen. Het stapelen van materiaal in open lucht is verboden.

3.2.2 Afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in sierdraad of levende hagen zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximum 2,00 meter hoog, met uitzondering van afsluitingen die geplaatst zijn op de rooilijn. In dit laatste geval zijn ze maximum 1,00 meter hoog.

3.3 Zone 3: Bufferzone

3.3.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groene buffer. 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

Bij elke bouwaanvraag binnen de zone 1 of zone 2 moet een inrichtingsplan gevoegd worden van het volledige terrein waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand, een gedetailleerd beplantingsplan van deze bufferzones - groenzones zijn aangeduid

Deze zone moet integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. Minstens 25 % van deze groenaanleg dient te bestaan uit beuk (*Fagus sylvatica*) als boom (2meter van de grens) of als haag. Deze beuken dienen gelijkmatig te worden verdeeld over de gehele bufferzone, zodat in elk seizoen een zekere afscherming van de activiteiten gehandhaafd blijft. Binnen deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen absoluut verboden. Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer absoluut verboden.

3.4 Zone 4: Woonbebouwing en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering

3.4.1 Bestemmingsvoorschriften

De gebouwen binnen deze zone gelegen zijn uitsluitend bestemd voor kantoren, tentoonstellingsruimten, labo, E.H.B.O., sociale uitrustingen en gemeenschappelijke voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering.

Eén (1) bedrijfswoning met een maximale vloeroppervlakte van 220 m² is binnen onderhavige zone toegelaten.

3.4.2 Bebouwingsvoorschriften

- Plaatsing van de gebouwen

Binnen de grenzen op het plan aangeduid.

- Bezetting

Deze bezetting (terreinbezetting voor bebouwing) wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

De maximale bezetting bedraagt 50 %. De niet bebouwde gedeelten mogen volledig verhard worden. De niet verharde delen binnen onderhavige zone dienen vakkundig ingericht te worden met groen.

- Bouwhoogten

De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 6,00 meter en de nokhoogte mag maximum 10,00 meter bedragen. Er zijn maximum 2 bouwlagen toegelaten.

- Dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 55°.

- Materialen

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

- Vloerpeil

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 meter hoger dan het peil van de openbare weg op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.

3.5 Zone 6: Natuurlijke hovingen

3.5.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor beplanting en koerverharding. Wandelpaden en terrassen beslaan maximum 25 % van de totale oppervlakte.

3.5.2 Afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in sierdraad of levende hagen zijn toegelaten.

Deze afsluitingen zijn maximum 2,00 meter hoog, met uitzondering van afsluitingen die geplaatst zijn op de rooilijn. In dit laatste geval zijn ze maximum 1,00 meter hoog