

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 Algemeen

Het BPA werd opgevat als 1 bedrijfs BPA.

Het opsplitsen in verschillende afzonderlijke bedrijven is niet toegelaten.

1.2 Bedrijfsactiviteiten

Het betreft een garage voor privé- en bedrijfswagens.

Het herstellen, verkoopbaar maken en verkopen van zowel privé- als bedrijfswagens behoort tot de dagelijkse activiteiten.

Nieuwe activiteiten dienen qua milieuhinder in principe minder storend te zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

1.3 Hiërarchie in voorschriften

De grafische gegevens van het plan en onderhavige voorschriften vullen elkaar aan.

Bij eventuele niet overeenstemming, hebben voorrang:

- 1° de gequoteerde grafische bepalingen
- 2° de strengste bepalingen

1.4 Schaal en maatvoering

De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief.

De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.

1.5 Bepaling rond de aanleg van het terrein

Vooraleer de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen te realiseren, worden via het B.P.A. voorwaarden opgelegd om de noodzakelijke aanplantingen, in het kader van de realisatie van de bufferstrook, te verwezenlijken. Vergunningen voor deze werken worden samen met de bouwaanvraag voor de nieuwbouwwerken aangevraagd in één dossier. De aanplantingen dienen gerealiseerd te zijn bij de in gebruikname van de nieuwe gebouwen of ten laatste het plantseizoen volgend op de voltooiing der bouwwerken.

1.6 Bij te voegen plannen bij bouwaanvraag

- Voor de verharde delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden
- Voor de niet-verharde delen van het terrein zal een gedetailleerd beplantingsplan de bouwaanvraag vergezellen.
- Het eventueel vellen van aanwezige bomen kan enkel toegelaten worden voor zover dit noodzakelijk is voor de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot de gebouwen. Op de bouwaanvraag worden alle te kappen bomen duidelijk aangeduid.
- Verlichtingspunten die zodanig zijn opgesteld dat ze de weggebruikers van de N9 verblinden zijn niet toegelaten. Op de bouwaanvraag zullen dergelijke verlichtingspunten duidelijk worden weergegeven, inzonderheid hun (uit)straatzone.

1.7 Publiciteit

De publiciteit kan gebeuren aan de gebouwen of los ervan op het terrein. De maximum toelaatbare totale oppervlakte is 6 m². Het bedekken van gevelopeningen is altijd verboden.

Publiciteit is niet toegestaan in de bufferzone.

Afstanden

Aan de gevel bevestigd: op min. 1 m van de zijdelingse hoek of grens van het gebouw. Los van de gevel: op min 3 m van de perceelsgrens en min 2 m achter de rooilijn, voor zover de zichtbaarheid van het verkeer niet gehinderd wordt.

Hoogten

De max. hoogte wordt bepaald door de nokhoogte van het aanpalend gebouw. Bij gebrek aan een gebouw of indien het paneel meer dan 5 m van het aanpalende gebouw verwijderd is, mag het paneel niet hoger reiken dan 3 m.

ARTIKEL 2. ZONE VOOR LOKALE AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN

2.1 Bestemming

- Het gebied voor ambachtelijke bedrijvigheid die voor de omgeving geen abnormale hinder veroorzaakt en niet moet geïsoleerd worden in een daartoe geëigende zone, in die zin dat de bestaande bedrijfsactiviteiten van het aldaar gevestigde bedrijf kunnen gehandhaafd blijven naar de toekomst toe.
- Het wijzigen van het gebruik en het opstarten van nieuwe activiteiten zijn toegelaten voor zover het geen zwaar milieuvervuilende bedrijvigheid betreft en de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden.
- Het oprichten van een bedrijfswoning is niet toegestaan.
- Kantoren, toonzalen en sociale inrichtingen voor het personeel zijn enkel toegestaan indien ze complementair zijn aan de ambachtelijke bedrijvigheid en niet de hoofdactiviteit van de onderneming vormen. De totale oppervlakte dient evenwel beperkt te blijven tot 400 m².

2.2 Inrichten van het terrein

- Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden voor zover zij aansluiten bij het ambachtelijke karakter van de zone, waarbij kantoren en toonzalen dienen geïntegreerd te zijn in het bedrijfsgebouw
- De delen van het terrein ingericht als toegang, parkeerplaats, stapelplaats kunnen worden verhard. Het niet-bebouwde of verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

2.3 Constructies en bedrijfsgebouwen

De constructies dienen een architecturale meerwaarde te geven dit gezien als poorteffect en als goede gebuur met het provinciaal domein "Het Leen"

De oprichting van constructies en gebouwen die rechtstreeks verband houden met de bestemming van het gebied zijn toegelaten. Het betreft bedrijfsgebouwen, loodsen, stapelplaatsen, kantoor, toonzaal e.d. in functie van de bestaande bedrijvigheid.

Koepelloodsen zijn om esthetische redenen niet toegelaten.

Er wordt via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd naar architecturaal aantrekkelijke projecten. Een zuinig ruimtegebruik geniet de voorkeur waarbij de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen voorop wordt gesteld.

1°. Plaatsing van constructies

- De gebouwen en constructies worden ingeplant binnen de grenzen zoals aangeduid op het bestemmingsplan.

2°. Afmetingen van de constructies

- De kroonlijsthoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt op de rand van de bestemmingszone max. 5 m; een grotere kroonlijsthoogte is aanvaardbaar indien de constructies begrepen zijn binnen een hoek van 45° vanaf de max. kroonlijsthoogte en dit met een max. van 6 m kroonlijsthoogte.
- Voor vrijstaande silo's, schoorstenen en verluchtingskanalen kan een afwijking worden toegestaan indien hun hoogte beperkt blijft tot max. 8 m. De constructies dienen daarbij tevens begrepen te zijn binnen een hoek van 45° vanaf de max. kroonlijsthoogte.

3°. Welstand van de constructies

- Dakhelling: vrij
- Materialen: alle gebouwen en constructies worden opgericht in degelijke materialen zoals gevelsteen, betonsteen, gelakte materialen of aluminium profielplaten, volkernplaten en golfplaten uit minerale vezels.
- Dakbedekking is in pannen, leien, golfplaten, gelakte metalen profielplaten e.d., bitumineuze bekleding is enkel toegelaten voor platte daken. Het gebruik van groendaken wordt aangeraden.

4°. Luifels en uitsprongen

- Aan de voor- en zijgevels van de hoofdgebouwen zijn uitsprongen t.o.v. het geveldak toegelaten voor luifels, afdaken, en terrassen. De maximum toegelaten uitsprong bedraagt 2,5 m t.o.v. de grens van de bestemmingsstrook en bevindt zich op min. 2,5 m hoogte vanaf het grondpeil gemeten.

2.4 Gebruik

Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.

ARTIKEL 3. ZONE VOOR TOEGANG, PARKINGS EN WEGEN

3.1 Bestemming

De strook is bestemd voor het realiseren van toegangen, opritten, private wegenis, parkeerplaatsen, los- en laadkades en voor stapelplaats van materiaal in open lucht in functie van de bestaande bedrijvigheid.

3.2 Inrichting

- In de strook voor toegangen en wegen zijn alle bouwwerken en constructies verboden.
- De delen van het terrein ingericht als toegang, parkeerplaats, stapelplaats kunnen worden verhard.
- Stroken ingevuld of gebruikt als parkeerplaats voor auto's dienen verplicht in beton verhard te worden en voorzien van opvanginrichting met olieafscheider.
In de andere stroken dient het gebruik van waterdoorlaatbare verhardingen de voorkeur te krijgen.
- De niet verharde delen van het terrein dienen als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.
- De stapelhoogte van materialen in open lucht mag maximum 3 m bedragen.

3.3 Gebruik

Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.

ARTIKEL 4. BUFFERZONE

4.1 Bestemming

- De bufferzones dienen als overgangszone tussen gebieden die omwille van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening van elkaar worden gescheiden.
- De groenstroken worden aangeduid op het bestemmingsplan.
- Deze gebieden zijn bestemd voor het creëren van groene ruimten en zichtschermen en voor het behoud van natuurlijke elementen en beplanting.
- De gemeente zal lasten en voorwaarden verbinden aan het verkrijgen van vergunningen en tijdelijke vergunningen met het oog op realisatie van de bufferzone en groenaanleg.

4.2 Inrichting

- De bufferstroken worden ingericht en gehandhaafd als groene ruimten en beplant met streekeigen laag- en hoogstammig groen, eventueel in combinatie met een groene geplastificeerde draadafsluiting of hekwerk, met een maximale hoogte van 2 m.
- Bestaande vegetatie dient optimaal geïntegreerd in de bufferstrook.
- Er zijn geen verhardingen, noch constructies (zoals bv. Publiciteitsborden, vlaggenmasten) in de bufferstroken toegelaten. Het plaatsen van afsluitingen is evenwel toegestaan.
- In deze zones mogen geen afval (-stoffen) of grondstoffen gestort of gestapeld worden.
- Het aanbrengen van specifieke voorzieningen voor het opvangen van regenwater (eventueel als bluswater te gebruiken) is toegestaan.
- De realisatie van de groenbuffer dient te geschieden gelijktijdig met de oprichting van de gebouwen en constructies en dient beëindigd te worden ten laatste het plantseizoen volgend op de voltooiing der bouwwerken.
- Bufferzones die een breedte hebben ≤ 2 m, worden onder de vorm van een geschoren haag aanzien met een max. hoogte van 2 m.
- De bufferzones worden beplant met streekeigen heesters (plantmaat 60/80 à rato van 1 plant per 2 m²), aangevuld met streekeigen bomen (HT 10/12, 1 per 10 m² bufferstrook).
- De beplanting wordt gekozen uit onderstaande beplantingslijst.

Heesters

Botanische naam	Nederlandse naam
Carpinus betulus	Haagbeuk
Philadelphus coronarius	Boerenjasmijn
Corylus avellana	Hazelaar
Syringa vulgaris	Sering
Prunus spinosa	Sleedoorn
Acer campestre	Veldesdoorn
Alnus glutinosa	Zwarte els
Crataegus monogyna	Eestijlige meidoorn
Ligustrum vulgare	Wilde ligustrum
Salix caprea	Boswilg
Salix cinerea	Grauwe wilg

Bomen

Botanische naam	Nederlandse naam
Carpinus betulus	Haagbeuk
Fraxinus exelsior	Gewone es
Juglans regia	Okkernoot
Castanea sativa	Tamme kastanje
Quercus robur	Zomereik
Tilia platyphyllos	Zomerlinde
Tilia x europaea	Hollandse linde
Salix alba	Schietwilg
Sorbus aucuparia	Lijsterbes
Betula pubescens	Zachte berk

Geschoren haag

Botanische naam	Nederlandse naam
Carpinus betulus	Haagbeuk
Corylus avellana	Hazelaar
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn
Fagus sylvatica	Beuk
Fraxinus exelsior	Gewone es
Hedera helix	Klimop
Ilex aquifolium	Hulst
Ligustrum vulgare	Wilde liguster
Prunus spinosa	Sleedoorn
Taxus baccata	Venijnboom

4.3 Gebruik

- Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.
- aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen (financiële) voorwaarden gekoppeld worden met het doel de bufferzones of de aanplantingen te herstellen of aan te leggen.

ARTIKEL 5 ZONE VOOR BEDRIJFSWONING

5.1 Bestemming

- De zone is bestemd voor het oprichten van één ééngesinswoning, die als bedrijfswoning is verbonden aan het bijhorend bedrijf.

5.2 Inrichting

Plaatsing van de gebouwen

- De constructies kunnen vrij ingeplant worden binnen de zone hiervoor aangeduid op het plan.
- Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dient de nieuwbouw dezelfde architecturale waarde te bezitten als de bestaande bebouwing.

Afmeting en welstand van de gebouwen

- De bouwhoogte gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst bedraagt max. 6 m.
- Als dakvorm is een plat dak en een schuin dak met een helling van min. 25° en max. 55° toegelaten.
- Alle bouwwerken moeten onderling samenhangend gecomponeerd worden en in dezelfde graad van afwerking uitgevoerd worden.
- De kleur en de aard der zichtbaar blijvende materialen, dient zodanig gekozen te worden, dat het totaaluitzicht van het gebouw op esthetisch verantwoorde wijze in de omgeving past
- Constructies in betonplaten en sintelsteen zijn verboden.

5.3 Gebruik

Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.

ARTIKEL 6 VOORTUINSTROOK

6.1 Bestemming

- De voortuinstrook kan enkel aangelegd worden als voortuin met beplanting of als opritten, paden en terrassen die personen en bedrijfswagens toegang verschaffen tot de bedrijfswoning of de bedrijfsgebouwen.
- Max. 25 % van de zone mag verhard worden.
- Constructies en gebouwen zijn niet toegelaten
- Afritten naar ondergrondse garages en trappen zijn verboden in de voortuinstrook.

6.2 Inrichting

- De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet.
- De niet verharde delen worden voorzien van een groenaanleg bestaande uit overwegend gazon, bodembedekkers en lage heesters, aangevuld met laagstammen.
- De perceelsgrenzen dienen te worden afgesloten met een doorlevende haag, ofwel met stijlen en vlechtdraad met ten hoogste één betonplaat van max. 0,50 m hoogte aan de grond.
- De max. hoogte der straat- en voortuinafsluitingen bedraagt 1,20 m.
- De hagen langs de openbare weg worden geplaatst op 0,50 m achter de grens met het openbaar domein.
- Het plaatsen van een afsluiting in betonplaten is uitdrukkelijk verboden.

6.3 Gebruik

Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.

ARTIKEL 7 ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN

7.1 Bestemming

- Deze zone is voorbehouden voor de aanleg van hovingen, tuinen en binnenkoeren horende bij de woning.
- Constructies en gebouwen zijn niet toegelaten.
- Afritten naar ondergrondse garages en trappen zijn verboden in de voortuinstrook.

7.2 Inrichting

- De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet.
- De niet verharde delen worden voorzien van een groenaanleg bestaande uit overwegend gazon, bodembedekkers en lage heesters, aangevuld met laagstammen.
- In de strook voor koeren en hovingen zullen afsluitingen tussen de percelen bestaan uit doorlevende hagen of met esthetisch verantwoorde materialen
- De max. hoogte der afsluitingen bedraagt 2 m.

7.3 Gebruik

Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.

ARTIKEL 8. STROOK VOOR NUTSLEIDINGEN

Gebouwtjes zoals elektriciteitscabines enz. mogen in alle zones worden ingeplant met uitzondering van de voortuinstrook mits het eerbiedigen van de voorschriften van de betrokken zone. In de bufferzones en in de zone voor toegang, parkings en wegen mag de bebouwde oppervlakte niet meer bedragen dan 10 m² per inplanting.