

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
ARRONDISSEMENT OUDENAARDE
GEMEENTE KLUISBERGEN

63-32970

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "Keuzeling nr. 1"

Deelplan bij het sectoraal bijzonder plan van aanleg "Zonevreemde Bedrijven Kluisbergen"

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening,
Gecoördineerd op 22 oktober 1996

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgesteld door **TECHNUM N.V.**
Afdeling Ruimtelijke Planning
Ilgatlaan 23 - 3500 HASSELT


Hasselt, de 18 mei 2000
aangepast, 5 april 2001
aangepast, 21 januari 2003
aangepast, 13 februari 2003
aangepast, 19 maart 2003
aangepast, 10 april 2003


De Stedenbouwkundige,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris,


MORTIER G.



De Burgemeester, 

23 APR. 2003


DE BACKER F.

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage
van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd

van **14 JULI 2003** tot

De Secretaris,


MORTIER G.

12 AUG. 2003

De 1^{ste} Schepen,


F. DE BACKER

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,


MORTIER G.



De 1^{ste} Schepen,


F. DE BACKER

23 SEP. 2003

INHOUDSOPGAVE

VOORSCHRIFTEN	3
ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN.....	3
<i>Art. 1 Grens van het bijzonder plan.....</i>	<i>3</i>
<i>Art 2 Bestaande toestand.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 3 Parkeerplaatsen, laad- en losruimte</i>	<i>3</i>
<i>Art. 4 Beplantingen.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 5 Algemeen architectonisch voorkomen.....</i>	<i>3</i>
<i>Art 6 Terminologie.....</i>	<i>3</i>
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	7
<i>Art. 7 Zone voor lokale bedrijvigheid.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 8 Zone voor buffer</i>	<i>9</i>

Voorschriften

Algemene bepalingen en voorschriften

Art. 1 Grens van het bijzonder plan

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijbehorend plan.

Art 2 Bestaande toestand

De 'bestaande toestand' is de toestand - activiteiten in een gegeven vorm en omvang - bij het in voege treden van het b.p.a.

Art. 3 Parkeerplaatsen, laad- en losruimte

Parkeren, en laden en lossen op de openbare weg dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. Binnen de zone voor lokale bedrijvigheid dient t.b.v. de bedrijvigheid parkeerruimte voorzien te worden, met een capaciteit die in verhouding staat tot de personeelsbezetting. Binnen deze zone voor lokale bedrijvigheid wordt tevens ruimte voorzien voor het laden en lossen.

Art. 4 Beplantingen

De voorgeschreven beplantingen - bomen, hagen, struikbeplantingen, inrichting van voortuin en bufferstrook - zullen streekeigen zijn.

Alle onbebouwde delen van de zone voor lokale bedrijvigheid die gedurende een langere periode niet ingeschakeld worden voor de bedrijvigheid zullen beplant worden met streekeigen groen.

Art. 5 Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur zal waardig en eenvoudig zijn.

De gebouwen dienen op architecturaal gebied in harmonie te zijn met elkaar en met de gebouwen in de omgeving, o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

Art 6 Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

Aanvulling : terreinophoging t.o.v. het bestaande maaiveld

Achtergevellijn : Lijn waarop de achtergevel van het hoofdgebouw effectief is opgericht.

Achtergevelgebied : Het achtergevelgebied is het gebied tussen het midden van de bouwstrook en de achtergevellijn.

Agrarisch gebied : gebied dat bestemd is, of wordt, voor agrarische bedrijven.

Agrarisch toeleverend en verwerkend bedrijf : het betreft een bedrijf dat een functionele relatie heeft met de landbouw; het zijn bedrijven die de toelevering van landbouwgrondstoffen afkomstig van de landbouwactiviteiten in de omgeving verzorgen. Voorbeelden zijn een lokaal conditioneringsbedrijf voor verse producten, lokale loonwerkers, etc..

Alleenstaand gebouw of bebouwing: Gebouw waarvan de gevels niet gedeeld worden met andere gebouwen.

Ambachtelijk bedrijf: bedrijf waar handwerk primeert, dat niet hinderlijk is voor de omgeving en onderworpen is aan de wetgeving terzake; loutere opslagplaatsen zijn aan dezelfde voorschriften onderhevig als ambachtelijke bedrijven, voor zover zij in oppervlakte beperkt zijn tot 50 m² en behoudens de toegang niet langs de straatzijde gelegen is; opslagplaatsen van oude metalen, autowrakken en dergelijke zijn geen ambachtelijke bedrijven.

Atelier : constructie- en herstelwerkplaats

Bebouwingscoëfficiënt : De verhouding van het geheel van de bebouwde oppervlakte in een bestemmingszone t.o.v. de totale oppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone.

Bedrijf en bedrijvigheid : Een 'bedrijf' kan gezien worden als de materiële uiting van een economische activiteit, of een bedrijf is het gebouw of de "inrichting" (cfr. bijv. milieudecreet) waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. 'Bedrijvigheid' is dan het uitoefenen van een economische activiteit in een specifieke inrichting.

Bedrijfswoning : d.i. een woning waarvan eenduidig kan worden aangetoond dat ze er staat ten behoeve van de bewaking van het bedrijf.

Bestaande bestemming : d.i. de bestemming van de betrokkene zone vóór het in voege treden van dit b.p.a.

Bestemmingsgrens : grens van de bestemmingszone

Bijgebouwen (bijbouw): vrijstaande opgerichte gebouwen t.b.v. de nevenbestemming, bv. garages, tuinhuisen, bergingen,...

Bouwbedrijf : 'bedrijf' dat bouwwerken uitvoert, of in de sector actief is (behorend tot de NACE-code 45, Bouwnijverheid)

Bouwhoogte: Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de nok van het dak, of indien het een plat dak betreft, tot de dakrand.

Bouwlaag: Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld.

- De 1° bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken.

- De 2° bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1° verdieping, enz..

De hoogte van een bouwlaag bedraagt 3 (+/- 1) m.

Bouwstrook: Strook waarbinnen de bebouwing wordt gesitueerd, rekening houdend met de geldende bebouwingsvoorschriften.

Bouwrijke strook: de strook tussen de gevel en de bestemmingsgrenzen gelegen, die niet in aanmerking komt voor bebouwing.

Buffer: Zone die op een dusdanige wijze ingericht wordt dat zij een afschermende functie kan vervullen tussen een zone die potentiële overlast veroorzaakt voor een andere zone, en die andere zone die onder deze overlast zou kunnen leiden.

Carport: Overdekte oppervlakte maar met open of halfopen wanden, geschikt voor het stallen van voertuigen.

Constructie: Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.

Dakbasis: De horizontale afstand tussen het laagste punt van het dak ter hoogte van de voorgevel en het laagste punt van het dak ter hoogte van de achtergevel.

Dakrand: Bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot, ...).

Dienstverlening : bedrijvigheid waarbij diensten worden geleverd, waarbij dit eerder in de zakelijke sfeer wordt gezien (banksector, verzekering, adviesbureau, etc.)

Distributiebedrijf : opslag en overslag van goederen, al dan niet met eigen verdeelmogelijkheden (transportmiddelen)

Eengezinswoning : Huis dat voor bewoning door één gezin bestemd is.

Garage: (1) Bijgebouw dat geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf. (2) In een gebouw opgenomen ruimte die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.

Gebouw: Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte waarin men doorgaans voor enige tijd verblijf kan houden.

Gevel: buitenmuur van een gebouw.

Gevelbekroning - kroonlijst: Bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot, ...) en uitspringt ten opzichte van het gevelvlak.

Grondoppervlakte : dit is de oppervlakte van de (bestemmings) zone, gemeten t.h.v. het maaiveld.

Groothandel : een onderneming die voor eigen rekening en risico goederen verhandelt die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd en aan bedrijfsmatige (niet-consumptieve) afnemers worden afgeleverd.

Harmonie: Het aangepast zijn van gebouwen aan elkaar en aan hun omgeving (qua volume, materiaal, ...), om te komen tot een welgeordend en aangenaam aandoend geheel.

Heestermassief : aaneengesloten geheel van (laaggroeiende boomachtige) struiken

Hinder : d.i. de discrepantie tussen een waargenomen omgevingstoestand en de maatstaven die men hanteert om deze toestand te beoordelen.

Hoofdbestemming: De hoofdbestemming is een verplichte bestemming in de desbetreffende bestemmingszone. In principe beslaat de hoofdbestemming minimaal 50 % van de zonegebruiks-oppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone.

Hoofdgebouw (hoofdbouw): Deel van een gebouw dat, in vergelijking met andere gebouwen, de grootste oppervlakte van een perceel inneemt en dat zich door zijn maatschappelijke functie als dusdanig manifesteert ten opzichte van het openbaar domein.

Hoogstammig groen : hogere, opgaande, houtige planten

Horeca : alle hotels, motels, restaurants, en cafés

Industrie : productief technisch bedrijf; machinewerk primeert er.

Inrit : toegang van openbaar domein op privé domein

Kantoor: Gebouw of gedeelte van een gebouw dat gebruikt wordt voor dienstverlenende of administratieve activiteiten.

Kleinhandel : een onderneming die voor eigen rekening en risico goederen, die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd, rechtstreeks aan consumenten verhandelt.

Kleinindustrie : productief technisch bedrijf, op beperkte schaal; kleine industriële onderneming.

Kruidlaag : aaneensluitende laag van lagere planten.

Laagstammig groen : lagere houtige planten

Laterale perceelsgrens : zijdelingse perceelsgrens, dus niet de grens van het perceel met het voorliggend openbaar domein, noch de grens van het perceel met het achterliggend domein.

Lokaal bedrijf : een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving (schaal van de kern, ...) en beperkt is van omvang (< 5 ha).

Luifel: Afdak aan een vrijstaande gevel van een gebouw.

Mandelige muur : gemeenschappelijke muur tussen twee woningen (i.g.v. gesloten en haflopen bebouwing)

Nevenbestemming: Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de desbetreffende bestemmingszone. De nevenbestemming neemt in principe minder dan de helft (< 50%) in van de zonegebruiks-oppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone.

Omheining : afscheiding rond een terrein

Open bebouwing: Bebouwingswijze waarbij enkel vrijstaande bebouwing kan voorkomen.

Opslagbedrijf : bedrijf met als voornaamste activiteit het (tijdelijk) opslaan van niet ter plaatse vervaardigde goederen (NACE-code 63.12).

Opslagruimte : deel van een bedrijfsgebouw waar goederen (tijdelijk) worden opgeslagen.

Plat dak: Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.

Reparatiebedrijf : bedrijf dat erop gericht is om goederen te herstellen, te onderhouden en te verhandelen.

Recuperatiebedrijf : bedrijf dat erop gericht is om afgedankte goederen, materialen en/of restproducten te verzamelen, en te behandelen voor hergebruik.

Rooilijn: Grenslijn van het openbaar domein en het private domein.

Safe-dienst : dienstverlening die erin bestaat goederen (tijdelijk) te bewaren, bv. meubelbewaarplaats.

Schuin dak (hellend dak): Dak dat een gebouw afdekt onder hellingen die hoger zijn dan 10 %.

Showroom : beperkte ruimte voor tentoonstelling van producten/goederen

Straatbeeld: Voorkomen van de bebouwde omgeving als begrenzing van het openbaar domein, zowel straat als plein. Zichten op aanpalende straten en pleinen behoren hier eveneens toe.

Streekeigen groen : het betreft beplanting, of plantengroei, die van nature, spontaan, voorkomt bij de fysische omstandigheden die zich in een bepaalde streek en/of op een specifieke plaats voordoen.

Terras: Buitengedeelte van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbend met een vertrek van het gebouw.

Tweewoonst: Bebouwingwijze waarbij twee woningen een zijgevel op de perceelsgrens oprichten als mandelige muur en de voorgevels zodanig aan mekaar sluiten dat de beide gebouwen tezamen een harmonisch geheel (zelfde materialen, zelfde ritmiek in de raampartijen, ...)vormen.

Uiterste bouwlijn : uiterste (buitenste) lijn waarop een gevel van een gebouw kan worden opgericht.

Uitgravingen : reliëfsverandering van het terrein t.g.v. van het uitgraven onder het maaiveld

Verdieping: indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van gelijkvloerse bouwlaag.

Verhardingscoëfficiënt : De verhouding van het geheel van de verharde oppervlakte in een bestemmingszone t.o.v. de totale oppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone.

Vloeroppervlakte : totale oppervlakte van de bouwlagen van de verschillende gebouwen samen

Voorgevelgebied : gebied dat alle naar de weg gekeerde gevels vóór de achtergevellijn van het hoofdgebouw bevat.

Vrijstaande gevel (open zijgevel): zijgevel of gedeelte van een zijgevel waartegen niet is of wordt gebouwd.

Werkplaats : ruimte t.b.v. herstel van goederen

Winkel: alle plaatsen waar publieke of private dienstverlening met een 'open deur'-karakter of loketfunctie gebeurt met het oog op een frequent publiek bezoek; vestigingen van vrije beroepen beantwoorden niet aan dit 'opendeur'-karakter.

Woning: geheel of deel van een gebouw bestemd als verblijfplaats van personen in één- of meergezinshuizen, in tehuizen voor kinderen, bejaarden, mindervaliden, kloostergemeenschappen en ander collectieve woonvormen, in gemeubileerde verhuur; gebouwen of delen van gebouwen bestemd als ondersteunend voor de woonfunctie zoals carports, garages, bergingen, tuinhuisen,... worden eveneens als deel uitmakend van de woning beschouwd; kantoren, kabinetten en wachtkamers voor de uitoefening van een vrij beroep worden niet als woning beschouwd, maar als kantoor.

Zadeldak: schuin dak, gevormd door twee nagenoeg gelijkhellende dakvlakken.

Zijgevellijn (zijgevelbouwlijn of zijbouwlijn): lijn waarop de zijgevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheden) effectief is opgericht.

Zijtuin: Strook gelegen tussen de zijgevellijn en de laterale perceelsgrens.

Bestemmingsvoorschriften, inrichtings- en bebouwingsvoorschriften

Art. 7 Zone voor lokale bedrijvigheid

Algemeen :

Nieuwe stedenbouwkundige vergunningen kunnen slechts afgeleverd worden nadat de nodige regularisatievergunningen zijn bekomen.

Bestemming

De zone is voorbehouden voor de volgende **types bedrijvigheden**

- ☞ ambachtelijk bedrijf, met beperkt aandeel kleinhandel (van ter plaatse gefabriceerde goederen)
- ☞ bouwbedrijf
- ☞ opslagbedrijf
- ☞ reparatiebedrijf
- ☞ agrarisch toeleverend en verwerkend bedrijf, **m.u.v. veevoeder- en meststofproductie, mestverwerking, slachthuis, vleeswarenbedrijf, conservenbedrijf, groothandelsmarkt.

De toegelaten activiteiten hebben een '**lokaal**' karakter.

De activiteiten mogen voor de omgeving niet meer **hinder** veroorzaken dan de bestaande activiteiten, met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stofhinder, stank, trillingen, stralingen en mogen eveneens geen abnormaal brandgevaar inhouden.

Bedrijven die door de aard van hun activiteiten een belangrijke **verkeersdruk** veroorzaken zijn niet toegelaten.

Geen afvalstoffen, noch grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen gestort of gestapeld worden in open lucht op deze delen die van het openbaar domein en de aanpalende private percelen zichtbaar zijn en het esthetisch aspect van de omgeving kunnen schaden.

Volgende activiteiten zijn *niet* toegelaten

- ☞ industrie
- ☞ kleinindustrie
- ☞ kleinhandel
- ☞ recuperatiebedrijf
- ☞ distributiebedrijf, m.i.v. goederen- en personentransport
- ☞ horeca
- ☞ dienstverlening

hoofdbestemming	☞ werkplaats en/of atelier ☞ opslagruimte
nevenbestemming	☞ t.b.v. of aansluitend op de bedrijfsvoering ☞ kantoor, showroom ☞ laad- en losruimte en parkeer- en manoeuvreerruimte ☞ veiligheidsvoorzieningen ☞ tuin

Bebouwing en inrichtingInplanting :

De bebouwing wordt voorzien binnen de op het plan afgebakende bouwstrook, waarbij :

- ☞ uiterste bouwlijn vooraan : de bestaande voorgevellijn
- ☞ uiterste bouwlijn achteraan : de bestaande achtergevellijn
- ☞ minimale afstand van de bebouwing t.o.v. de oostelijke bestemmingsgrens : 8 m
- ☞ minimale afstand van de bebouwing t.o.v. de westelijke bestemmingsgrens : 0 m

De bedrijfsgebouwen t.b.v. de hoofdbestemming en de delen t.b.v. de nevenbestemming dienen geïntegreerd te worden tot een geheel.

Oppervlak :

De materialen die voor de verharding kunnen gebruikt worden zijn beton, asfalt, klinkers, kasseien, grint of steenslag, met uitzondering van puin en afbraakmateriaal. De verharding in het achtergevelgebied bestaat bij voorkeur uit regenwaterdoorlatend materiaal.

Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0,60 m boven het peil van de voorliggende weg. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de constructie t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.

Enkel voor de ondergrondse constructie t.b.v. de watervoorziening bij brand ("voorzieningen t.b.v. veiligheid en milieu") kan een diepere afgraving gebeuren. Het maaiveld wordt na de werkzaamheden cfr. de bestaande toestand hersteld.

Dat deel van de zone dat niet t.b.v. van de bedrijfsvoering staat, wordt als tuin ingericht.

Hoogte en dakvorm :

De maximale bouwhoogte bedraagt 6 m, m.u.v. de bestaande constructie t.b.v. de afvalrecyclage; er kunnen geen hogere constructies, zoals silo's e.d., geduld worden.

Materialen :

De architectuur dient ook wat vorm, aard en kleur der materialen te harmoniëren met de omgeving, en zeker geen afbreuk te doen aan de waardevolle elementen in die omgeving. Het gebruik van esthetisch verantwoorde materialen en eenvormigheid in dit materiaalgebruik staan daarbij centraal.

Publiciteit

Publiciteit is onder geen beding toegelaten, noch op de voor-, de achter- als op de zijgevels, noch op palen los van het bedrijfsgebouw.

Omheining :

Omheiningen zijn toegelaten, ze mogen weliswaar niet hoger zijn dan 2m.

De omheiningen worden in draad- en/of hout gebeuren, en indien mogelijk in combinatie met een haag of met klimplanten (in streekeigen groen). Andere materialen - baksteen, beton, smeedwerk, schroot, kunststof - zijn niet toegelaten.

Andere constructies :

- ☞ De vaste afvalstoffen mogen niet op het terrein worden gestort maar zullen op reglementaire wijze worden verwijderd. Elke rommelige aanblik (schroot, puinhopen, wrakken, etc.) vanaf de grenzen van het perceel, dienen aan het oog te worden onttrokken door een aangepaste architectuur, beplanting en eventueel in een speciaal daartoe voorziene inrichting.

Art. 8 Zone voor buffer

Bestemming

De bestemming is buffer. Deze heeft een esthetische en afschermende functie. Teneinde deze functies ten volle te vervullen wordt deze zone gekenmerkt door een specifieke inrichting.

Inrichting

Indeling

Een zone als buffer is verplicht op de aangeduide plaatsen, met de respectievelijke omvang.

Om de afschermende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben : de buffer is permanent en gelaagd.

Permanent in die zin dat het een aaneengesloten geheel is. Doorbreken van de bufferzone is in geen enkel geval toegelaten, ook niet om een toegang tot de zone voor lokale bedrijven te realiseren.

Gelaagd in die zin dat er verschillende lagen in onderscheiden worden die overgaan in elkaar : een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen. Slechts op deze manier kan de buffer z'n functie ten volle vervullen.

Beplanting

De landschappelijke waarde van deze zones zal verhoogd worden door het gebruik van streekeigen groen en in harmonie met de omringende begroeiing.

Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

Constructies

Alle bebouwing, reclame of stapelen van materialen erin is verboden. Het oprichten van een afsluiting is mogelijk onder de vorm van een draad- en/of haagafsluiting of van een draad met klimplanten. De hoogte ervan is beperkt tot 2 m.

Realisatie

De inplanting t.b.v. de buffer dient uiterlijk in het derde plantseizoen dat volgt op het in voege treden van het b.p.a te gebeuren.

Bij het indienen van regularisatievergunningen of nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvragen maakt een beplantingsplan een inherent deel uit van de aanvraag en dient samen met de bouwaanvraag te worden uitgevoerd. Teneinde de nodige garanties te bekomen voor de realisatie van de beplanting zal bij de aflevering van de vergunningen een bankgarantie geëist worden ter waarde van de aan te leggen beplanting.

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
ARRONDISSEMENT OUDENAARDE
GEMEENTE KLUISBERGEN

63-32970

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "MEERS nr. 1"

Deelplan bij het sectoraal bijzonder plan van aanleg "Zonevreemde Bedrijven Kluisbergen"

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening,
Gecoördineerd op 22 oktober 1996

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgesteld door **TECHNUM N.V.**
Afdeling Ruimtelijke Planning
Ilgatlaan 23 - 3500 HASSELT

Hasselt, de 18 mei 2000
aangepast, 5 april 2001
aangepast, 21 januari 2003
aangepast, 13 februari 2003
aangepast, 19 maart 2003
aangepast, 10 april 2003

De Stedenbouwkundige,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris,

MORTIER G.



De Burgemeester,
DE BACKER F.

23 APR. 2003

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage
van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd

van **14 JULI 2003**

tot **12 AUG. 2003**

De Secretaris,

MORTIER G.

De 1^{ste} Schepen,
F. DE BACKER

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,

MORTIER G.



De 1^{ste} Schepen,
F. DE BACKER

23 SEP. 2003

INHOUDSOPGAVE

VOORSCHRIFTEN	3
ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN.....	3
<i>Art. 1 Grens van het bijzonder plan.....</i>	<i>3</i>
<i>Art 2 Bestaande toestand.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 3 Parkeerplaatsen, laad- en losruimte</i>	<i>3</i>
<i>Art. 4 Beplantingen.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 5 Algemeen architectonisch voorkomen.....</i>	<i>3</i>
<i>Art 6 Terminologie.....</i>	<i>3</i>
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	7
<i>Art. 7 Zone voor lokale bedrijvigheid.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 8 Zone voor buffer</i>	<i>9</i>
<i>Art. 9 Zone voor voortuinstrook</i>	<i>10</i>

Voorschriften

Algemene bepalingen en voorschriften

Art. 1 Grens van het bijzonder plan

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijbehorend plan.

Art 2 Bestaande toestand

De 'bestaande toestand' is de toestand - activiteiten in een gegeven vorm en omvang - bij het in voege treden van het b.p.a.

Art. 3 Parkeerplaatsen, laad- en losruimte

Parkeren, en laden en lossen op de openbare weg dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. Binnen de zone voor lokale bedrijvigheid dient t.b.v. de bedrijvigheid parkeerruimte voorzien te worden, met een capaciteit die in verhouding staat tot de personeelsbezetting. Binnen deze zone voor lokale bedrijvigheid wordt tevens ruimte voorzien voor het laden en lossen.

Art. 4 Beplantingen

De voorgeschreven beplantingen - bomen, hagen, struikbeplantingen, inrichting van voortuin en bufferstrook - zullen streekeigen zijn.

Alle onbebouwde delen van de zone voor lokale bedrijvigheid die gedurende een langere periode niet ingeschakeld worden voor de bedrijvigheid zullen beplant worde met streekeigen groen.

Art. 5 Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur zal waardig en eenvoudig zijn.

De gebouwen dienen op architecturaal gebied in harmonie te zijn met elkaar en met de gebouwen in de omgeving, o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

Art 6 Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

Aanvulling : terreinophoging t.o.v. het bestaande maaiveld

Achtergevellijn : Lijn waarop de achtergevel van het hoofdgebouw effectief is opgericht.

Achtergevelgebied : Het achtergevelgebied is het gebied tussen het midden van de bouwstrook en de achtergevellijn.

Agrarisch gebied : gebied dat bestemd is, of wordt, voor agrarische bedrijven.

Agrarisch toeleverend en verwerkend bedrijf : het betreft een bedrijf dat een functionele relatie heeft met de landbouw; het zijn bedrijven die de toelevering van landbouwgrondstoffen afkomstig van de landbouwactiviteiten in de omgeving verzorgen. Voorbeelden zijn een lokaal conditioneringsbedrijf voor verse producten, lokale loonwerkers, etc..

Alleenstaand gebouw of bebouwing: Gebouw waarvan de gevels niet gedeeld worden met andere gebouwen.

Ambachtelijk bedrijf: bedrijf waar handwerk primeert, dat niet hinderlijk is voor de omgeving en onderworpen is aan de wetgeving terzake; loutere opslagplaatsen zijn aan dezelfde voorschriften onderhevig als ambachtelijke bedrijven, voor zover zij in oppervlakte beperkt zijn tot 50 m² en behoudens de toegang niet langs de straatzijde gelegen is; opslagplaatsen van oude metalen, autowrakken en dergelijke zijn geen ambachtelijke bedrijven.

Atelier : constructie- en herstelwerkplaats

Bebouwingscoëfficiënt : De verhouding van het geheel van de bebouwde oppervlakte in een bestemmingszone t.o.v. de totale oppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone.

Bedrijf en bedrijvigheid : Een 'bedrijf' kan gezien worden als de materiële uiting van een economische activiteit, of een bedrijf is het gebouw of de "inrichting" (cfr. bijv. milieudecreet) waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. 'Bedrijvigheid' is dan het uitoefenen van een economische activiteit in een specifieke inrichting.

Bedrijfswoning : d.i. een woning waarvan eenduidig kan worden aangetoond dat ze er staat ten behoeve van de bewaking van het bedrijf.

Bestaande bestemming : d.i. de bestemming van de betrokkene zone vóór het in voege treden van dit b.p.a.

Bestemmingsgrens : grens van de bestemmingszone

Bijgebouwen (bijbouw): vrijstaande opgerichte gebouwen t.b.v. de nevenbestemming, bv. garages, tuinhuisen, bergingen,...

Bouwbedrijf : 'bedrijf' dat bouwwerken uitvoert, of in de sector actief is (behorend tot de NACE-code 45, Bouwnijverheid)

Bouwhoogte: Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de nok van het dak, of indien het een plat dak betreft, tot de dakrand.

Bouwlaag: Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld.

- De 1^o bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken.

- De 2^o bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1^o verdieping, enz..

De hoogte van een bouwlaag bedraagt 3 (+/- 1) m.

Bouwstrook: Strook waarbinnen de bebouwing wordt gesitueerd, rekening houdende met de geldende bebouwingsvoorschriften.

Bouwwrije strook: de strook tussen de gevel en de bestemmingsgrenzen gelegen, die niet in aanmerking komt voor bebouwing.

Buffer: Zone die op een dusdanige wijze ingericht wordt dat zij een afschermende functie kan vervullen tussen een zone die potentiële overlast veroorzaakt voor een andere zone, en die andere zone die onder deze overlast zou kunnen leiden.

Constructie: Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.

Dakbasis: De horizontale afstand tussen het laagste punt van het dak ter hoogte van de voorgevel en het laagste punt van het dak ter hoogte van de achtergevel.

Dakrand: Bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot, ...).

Dienstverlening : bedrijvigheid waarbij diensten worden geleverd, waarbij dit eerder in de zakelijke sfeer wordt gezien (banksector, verzekering, adviesbureau, etc.)

Distributiebedrijf : opslag en overslag van goederen, al dan niet met eigen verdeelmogelijkheden (transportmiddelen)

Eengezinswoning : Huis dat voor bewoning door één gezin bestemd is.

Garage: (1) Bijgebouw dat geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf. (2) In een gebouw opgenomen ruimte die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.

Gebouw: Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte waarin men doorgaans voor enige tijd verblijf kan houden.

Gevel: buitenmuur van een gebouw.

Gevelbekroning - kroonlijst: Bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot, ...) en uitspringt ten opzichte van het gevelvlak.

Grondoppervlakte : dit is de oppervlakte van de (bestemmings) zone, gemeten t.h.v. het maaiveld.

Groothandel : een onderneming die voor eigen rekening en risico goederen verhandelt die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd en aan bedrijfsmatige (niet-consumptieve) afnemers worden afgeleverd.

Harmonie: Het aangepast zijn van gebouwen aan elkaar en aan hun omgeving (qua volume, materiaal, ...), om te komen tot een welgeordend en aangenaam aandoend geheel.

Heestermassief : aaneengesloten geheel van (laaggroeiende boomachtige) struiken

Hinder : d.i. de discrepantie tussen een waargenomen omgevingstoestand en de maatstaven die men hanteert om deze toestand te beoordelen.

Hoofdbestemming: De hoofdbestemming is een verplichte bestemming in de desbetreffende bestemmingszone. In principe beslaat de hoofdbestemming minimaal 50 % van de zonegebruiks-oppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone.

Hoofdgebouw (hoofdbouw): Deel van een gebouw dat, in vergelijking met andere gebouwen, de grootste oppervlakte van een perceel inneemt en dat zich door zijn maatschappelijke functie als dusdanig manifesteert ten opzichte van het openbaar domein.

Hoogstammig groen : hogere, opgaande, houtige planten

Horeca : alle hotels, motels, restaurants, en cafés

Industrie : productief technisch bedrijf; machinewerk primeert er.

Inrit : toegang van openbaar domein op privé domein

Kantoor: Gebouw of gedeelte van een gebouw dat gebruikt wordt voor dienstverlenende of administratieve activiteiten.

Kleinhandel : een onderneming die voor eigen rekening en risico goederen, die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd, rechstreeks aan consumenten verhandelt.

Kleinindustrie : productief technisch bedrijf, op beperkte schaal; kleine industriële onderneming.

Kruidlaag : aaneensluitende laag van lagere planten.

Laagstammig groen : lagere houtige planten

Laterale perceelsgrens : zijdelingse perceelsgrens, dus niet de grens van het perceel met het voorliggend openbaar domein, noch de grens van het perceel met het achterliggend domein.

Lokaal bedrijf : een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving (schaal van de kern, ...) en beperkt is van omvang (< 5 ha).

Luifel: Afdak aan een vrijstaande gevel van een gebouw.

Mandelige muur : gemeenschappelijke muur tussen twee woningen (i.g.v. gesloten en halfopen bebouwing)

Nevenbestemming: Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de desbetreffende bestemmingszone. De nevenbestemming neemt in principe minder dan de helft (< 50%) in van de zonegebruiks-oppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone.

Omheining : afscheiding rond een terrein

Open bebouwing: Bebouwingswijze waarbij enkel vrijstaande bebouwing kan voorkomen.

Opslagbedrijf : bedrijf met als voornaamste activiteit het (tijdelijk) opslaan van niet ter plaatse vervaardigde goederen (NACE-code 63.12).

Opslagruimte : deel van een bedrijfsgebouw waar goederen (tijdelijk) worden opgeslagen.

Plat dak: Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.

Reparatiebedrijf : bedrijf dat erop gericht is om goederen te herstellen, te onderhouden en te verhandelen.

Recuperatiebedrijf : bedrijf dat erop gericht is om afgedankte goederen, materialen en/of restproducten te verzamelen, en te behandelen voor hergebruik.

Rooilijn: Grenslijn van het openbaar domein en het private domein.

Safe-dienst : dienstverlening die erin bestaat goederen (tijdelijk) te bewaren, bv. meubelbewaarplaats.

Schuin dak (hellend dak): Dak dat een gebouw afdekt onder hellingen die hoger zijn dan 10 %.

Showroom : beperkte ruimte voor tentoonstelling van producten/goederen

Straatbeeld: Voorkomen van de bebouwde omgeving als begrenzing van het openbaar domein, zowel straat als plein. Zichten op aanpalende straten en pleinen behoren hier eveneens toe.

Streekeigen groen : het betreft beplanting, of plantengroei, die van nature, spontaan, voorkomt bij de fysische omstandigheden die zich in een bepaalde streek en/of op een specifieke plaats voordoen.

Terras: Buitengedeelte van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbend met een vertrek van het gebouw.

Tweewoonst: Bebouwingswijze waarbij twee woningen een zijgevel op de perceelsgrens oprichten als mandelige muur en de voorgevels zodanig aan mekaar sluiten dat de beide gebouwen tezamen een harmonisch geheel (zelfde materialen, zelfde ritmiek in de raampartijen, ...) vormen.

Uiterste bouwlijn : uiterste (buitenste) lijn waarop een gevel van een gebouw kan worden opgericht.

Uitgravingen : reliëfsverandering van het terrein t.g.v. van het uitgraven onder het maaiveld

Verdieping: indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van gelijkvloerse bouwlaag.

Verhardingscoëfficiënt : De verhouding van het geheel van de verharde oppervlakte in een bestemmingszone t.o.v. de totale oppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone.

Vloeroppervlakte : totale oppervlakte van de bouwlagen van de verschillende gebouwen samen

Voorgevelgebied : gebied dat alle naar de weg gekeerde gevels vóór de achtergevellijn van het hoofdgebouw bevat.

Vrijstaande gevel (open zijgevel): zijgevel of gedeelte van een zijgevel waartegen niet is of wordt gebouwd.

Werkplaats : ruimte t.b.v. herstel van goederen

Winkel: alle plaatsen waar publieke of private dienstverlening met een 'open deur'-karakter of loketfunctie gebeurt met het oog op een frequent publiek bezoek; vestigingen van vrije beroepen beantwoorden niet aan dit 'opendeur'-karakter.

Woning: geheel of deel van een gebouw bestemd als verblijfplaats van personen in één- of meergezinshuizen, in tehuizen voor kinderen, bejaarden, mindervaliden, kloostergemeenschappen en ander collectieve woonvormen, in gemeubileerde verhuuring; gebouwen of delen van gebouwen bestemd als ondersteunend voor de woonfunctie zoals carports, garages, bergingen, tuinhuisen,... worden eveneens als deel uitmakend van de woning beschouwd; kantoren, kabinetten en wachtkamers voor de uitoefening van een vrij beroep worden niet als woning beschouwd, maar als kantoor.

Zadeldak: schuin dak, gevormd door twee nagenoeg gelijkhellende dakvlakken.

Zijgevellijn (zijgevelbouwlijn of zijbouwlijn): lijn waarop de zijgevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheden) effectief is opgericht.






Zijtuin: Strook gelegen tussen de zijgevellijn en de laterale perceelsgrens.

Bestemmingsvoorschriften, inrichtings- en bebouwingsvoorschriften

Art. 7 Zone voor lokale bedrijvigheid

Bestemming

De zone is voorbehouden voor de volgende **types bedrijven**

-  ambachtelijke bedrijf
-  bouwbedrijf
-  groothandel, met of zonder klein aandeel herstel en onderhoud
-  opslagbedrijven t.b.v. klein- en groothandel en 'safe-diensten', m.u.v. opslag van gevaarlijke scheikundige stoffen, springstoffen, oud ijzer, schroot, en wrakken.
-  agrarisch toeleverend en verwerkend bedrijf, **m.u.v. veevoeder- en meststofproductie, mestverwerking, slachthuis, vleeswarenbedrijf, conservenbedrijf, groothandelsmarkt, kleinhandel van land- en tuinbouwproducten en/of -grondstoffen, toeristisch-recreatief bedrijf,









De toegelaten activiteiten hebben een '**lokaal**' karakter.








De activiteiten mogen voor de omgeving niet meer **hinder** veroorzaken dan de bestaande activiteiten, met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stofhinder, stank, trillingen, stralingen en mogen eveneens geen abnormaal brandgevaar inhouden.

Bedrijven die door de aard van hun activiteiten een belangrijke **verkeersdruk** veroorzaken zijn niet toegelaten.

Geen afvalstoffen, noch grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen gestort of gestapeld worden in open lucht op deze delen die van het openbaar domein en de aanpalende private percelen zichtbaar zijn en het esthetisch aspect van de omgeving kunnen schaden.

Volgende activiteiten zijn NIET toegelaten

-  industrie
-  kleinindustrie
-  kleinhandel
-  reparatiebedrijf
-  recuperatiebedrijf
-  distributiebedrijf, m.i.v. goederen- en personentransport
-  horeca
-  dienstverlening

hoofdbestemming	 werkplaats en/of atelier  opslagruimte  kantoor  showroom  laad- en losruimte en parkeer- en manoeuvreerruimte
nevenbestemming	 t.b.v. de bedrijfsvoering  1 eengezinswoning en tuin

Bebouwing en inrichting*Algemeen :*

Nieuwe stedenbouwkundige vergunningen kunnen slechts afgeleverd worden nadat de nodige regularisatievergunningen zijn bekomen.

Inplanting :

De totale bebouwde oppervlakte mag met maximum 33 % uitbreiden t.o.v. de bestaande bebouwde oppervlakte.

De bebouwing wordt voorzien binnen de bouwstrook, waarbij een minimale afstand van de gevels van de gebouwen tot de perceelsgrenzen en de rooilijn worden gerespecteerd :

- ☞ minimale afstand tot de voortuinstrook : bouwhoogte van de betrokken gebouwen
- ☞ minimale afstand tot de bufferzone : bouwhoogte van de betrokken gebouwen
- ☞ minimale afstand tot de noordoostelijke laterale perceelsgrens : bouwhoogte van de betrokken gebouwen
- ☞ minimale afstand tot de zuidwestelijke laterale perceelsgrens : bouwhoogte van de betrokken gebouwen

De verharding van de zone voor lokale bedrijvigheid bedraagt maximaal 33 % meer dan de bestaande verharding.

De verharding blijft daarbij minimaal 2 m van de perceelsgrens.

De materialen die daarbij kunnen gebruikt worden zijn beton, asfalt, klinkers, kasseien, grint of steenslag, met uitzondering van puin en afbraakmateriaal.

Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0,60 m boven het peil van de voorliggende weg. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de constructie t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.

Het kantoor en de showroom zijn geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.

De vloeroppervlakte van de bedrijfswoning mag maximaal de bestaande vloeroppervlakte bedragen.

Dat deel van de zone dat niet t.b.v. van de bedrijfsvoering staat of bebouwd is met een woning, wordt als tuin ingericht.

Hoogte en dakvorm :

De maximale bouwhoogte :

- ☞ bedrijfsgebouwen : 6 m; er kunnen geen hogere constructies, zoals silo's e.d., geduld worden.
- ☞ woning : 1 bouwlaag, met vrij te kiezen dakvorm. De hoogte van een bouwlaag bedraagt 3 (+/- 1) m.

Materialen :

De architectuur dient ook wat vorm, aard en kleur der materialen te harmoniëren met de omgeving, en zeker geen afbreuk te doen aan de waardevolle elementen in die omgeving. Het gebruik van esthetisch verantwoorde materialen en eenvormigheid in dit materiaalgebruik staat daarbij centraal.

Publiciteit

Publiciteit is toegelaten onder volgende voorwaarden :

- ☞ gevelreclame op de voorgevel van het hoofd-/bedrijfsgebouw, en/of
- ☞ reclameborden op palen of gelijkaardige steunen, in de voorgevelzone en minimaal drie meter van de laterale perceelsgrenzen
- ☞ de maximumoppervlakte is 3 m²
- ☞ de maximumhoogte voor gevelreclame is de voorgeveldakrand, voor reclameborden op palen is dit 3m.

Het aanbrengen van publiciteits- of uithangsborden boven op de daken van de gebouwen is verboden.

Omheining :

De omheiningen worden in draad- en/of hout gebeuren, en indien mogelijk in combinatie met een haag of met klimplanten (in streekeigen groen). Andere materialen - baksteen, beton, smeedwerk, schroot, kunststof - zijn niet toegelaten.

Een zijdelingse omheining mag maximaak 2 m hoog zijn.

Andere constructies :

- ☞ De vaste afvalstoffen mogen niet op het terrein worden gestort maar zullen op reglementaire wijze worden verwijderd. Elke rommelige aanblik (schroot, puinhopen, wrakken, etc.) vanaf de grenzen van het perceel, dienen aan het oog te worden onttrokken door een aangepaste architectuur, beplanting en eventueel in een speciaal daartoe voorziene inrichting.

Art. 8 Zone voor buffer

Bestemming

De bestemming is buffer. Deze heeft een esthetische en afscherpende functie. Teneinde deze functies ten volle te vervullen wordt deze zone gekenmerkt door een specifieke inrichting.

Inrichting

Indeling

Een zone als buffer is verplicht op de aangeduide plaats, met de respectievelijke omvang.

Om de afscherpende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben : de buffer is permanent en gelaagd.

Permanent in die zin dat het een aaneengesloten geheel is. Doorbreken van de bufferzone is in geen enkel geval toegelaten, ook niet om een toegang tot de zone voor lokale bedrijven te realiseren.

Gelaagd in die zin dat er verschillende lagen in onderscheiden worden die overgaan in elkaar : een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen. Slechts op deze manier kan de buffer z'n functie ten volle vervullen.

Beplanting

De landschappelijke waarde van deze zones zal verhoogd worden door het gebruik van streekeigen groen en in harmonie met de omringende begroeiing.

Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

Constructies

Alle bebouwing, reclame of stapelen van materialen erin is verboden. Het oprichten van een afsluiting is mogelijk onder de vorm van een draad- en/of haagafsluiting of van een draad met klimplanten. De hoogte ervan is beperkt tot 2 m.

Realisatie

De beplanting t.b.v. de buffer dient uiterlijk in het derde plantseizoen dat volgt op het in voege treden van het b.p.a. te gebeuren.

Bij het indienen van regularisatievergunningen of nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvragen maakt een beplantingsplan een inherent deel uit van de aanvraag en

dient samen met de bouwaanvraag te worden uitgevoerd. Teneinde de nodige garanties te bekomen voor de realisatie van de beplanting zal bij de aflevering van de vergunningen een bankgarantie geëist worden ter waarde van de aan te leggen beplanting.

Art. 9 Zone voor voortuinstrook

Bestemming

Deze zone is bestemd voor tuinen en de aanplanting van hoog- en laagstammig groen. De beplanting heeft een esthetische en afschermende functie en moet aldus bijdragen tot een kwalitatief straatbeeld.

Inrichting

De voortuin dient over heel de zone als een harmonisch geheel voor te komen. Doorbreking van deze zone is enkel toegelaten voor een inrit. Bebouwing is er verboden. Stapeling van grondstoffen, (half-)afgewerkte producten en materieel is eveneens verboden.

Inrit

De inrit mag maximum 5m breed zijn. Enkel t.b.v. deze inrit kan verharding voorzien worden.

Afsluitingen

Afsluitingen mogen op de rooilijn of op perceelsscheidingen worden opgericht.

De afsluiting dient in esthetisch verantwoord materiaal uitgevoerd te worden. De hoogte ervan is beperkt tot 0,75 m. In geval van haagbeplanting, in streekeigen groen, is de hoogte beperkt tot 1,20 m.

Uitgravingen en aanvullingen.

Uitgravingen en aanvullingen van meer dan 0,45m hoogte zijn verboden.

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
ARRONDISSEMENT OUDENAARDE
GEMEENTE KLUISBERGEN

63-32970

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "Buissestraat nr. 1"


Deelplan bij het sectoraal bijzonder plan van aanleg "Zonevreemde Bedrijven Kluisbergen"

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening,
Gecoördineerd op 22 oktober 1996

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgesteld door **TECHNUM N.V.**
Afdeling Ruimtelijke Planning
Ilgatlaan 23 - 3500 HASSELT


Hasselt, de 18 mei 2000
aangepast, 5 april 2001
aangepast, 21 januari 2003
aangepast, 13 februari 2003
aangepast, 19 maart 2003
aangepast, 10 april 2003


De Stedenbouwkundige,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van **23 APR. 2003**

De Secretaris,


MORTIER G.

De Burgemeester, 

DE BACKER

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage
van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd

van **14 JULI 2003**

tot **12 AUG. 2003**

De Secretaris,


MORTIER G.

De 1^{ste} Schepen,


F. DE BACKER

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van **23 SEP. 2003**

De Secretaris,


MORTIER G.

De 1^{ste} Schepen,


F. DE BACKER

INHOUDSOPGAVE

VOORSCHRIFTEN	3
ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN.....	3
<i>Art. 1 Grens van het bijzonder plan.....</i>	<i>3</i>
<i>Art 2 Bestaande toestand.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 3 Parkeerplaatsen, laad- en losruimte</i>	<i>3</i>
<i>Art. 4 Bepantingen.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 5 Algemeen architectonisch voorkomen.....</i>	<i>3</i>
<i>Art 6 Terminologie.....</i>	<i>3</i>
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	7
<i>Art. 7 Zone voor lokale bedrijvigheid I.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 8 Zone voor lokale bedrijvigheid II</i>	<i>9</i>
<i>Art. 9 Zone voor buffer</i>	<i>9</i>
<i>Art. 10 Zone voor tuinen.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 11 Zone voor lineair opgaande beplanting</i>	<i>11</i>

Voorschriften

Algemene bepalingen en voorschriften

Art. 1 Grens van het bijzonder plan

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijbehorend plan.

Art 2 Bestaande toestand

De 'bestaande toestand' is de toestand - activiteiten in een gegeven vorm en omvang - bij het in voege treden van het b.p.a.

Art. 3 Parkeerplaatsen, laad- en losruimte

Parkeren, en laden en lossen op de openbare weg dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. Binnen de zone voor lokale bedrijvigheid dient t.b.v. de bedrijvigheid parkeer ruimte voorzien te worden, met een capaciteit die in verhouding staat tot de personeelsbezetting. Binnen deze zone voor lokale bedrijvigheid wordt tevens ruimte voorzien voor het laden en lossen.

Art. 4 Beplantingen

De voorgeschreven beplantingen - bomen, hagen, struikbeplantingen, inrichting van voortuin en bufferstrook - zullen streekeigen zijn. Alle onbebouwde delen van de zone voor lokale bedrijvigheid die gedurende een langere periode niet ingeschakeld worden voor de bedrijvigheid zullen beplant worden met streekeigen groen.

Art. 5 Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur zal waardig en eenvoudig zijn. De gebouwen dienen op architecturaal gebied in harmonie te zijn met elkaar en met de gebouwen in de omgeving, o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

Art 6 Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

Aanvulling : terreinophoging t.o.v. het bestaande maaiveld

Achtergevellijn : Lijn waarop de achtergevel van het hoofdgebouw effectief is opgericht.

Achtergevelgebied : Het achtergevelgebied is het gebied tussen het midden van de bouwstrook en de achtergevellijn.

Agrarisch gebied : gebied dat bestemd is, of wordt, voor agrarische bedrijven.

Agrarisch toeleverend en verwerkend bedrijf : het betreft een bedrijf dat een functionele relatie heeft met de landbouw; het zijn bedrijven die de toelevering van landbouwgrondstoffen afkomstig van de landbouwactiviteiten in de omgeving verzorgen. Voorbeelden zijn een lokaal conditioneringsbedrijf voor verse producten, lokale loonwerkers, etc..

Alleenstaand gebouw of bebouwing: Gebouw waarvan de gevels niet gedeeld worden met andere gebouwen.

Ambachtelijk bedrijf: bedrijf waar handwerk primeert, dat niet hinderlijk is voor de omgeving en onderworpen is aan de wetgeving terzake; loutere opslagplaatsen zijn aan dezelfde voorschriften onderhevig als ambachtelijke bedrijven, voor zover zij in oppervlakte beperkt zijn tot 50 m² en behoudens de toegang niet langs de straatzijde gelegen is; opslagplaatsen van oude metalen, autowrakken en dergelijke zijn geen ambachtelijke bedrijven.

Atelier : constructie- en herstelwerkplaats

Bebouwingscoëfficiënt : De verhouding van het geheel van de bebouwde oppervlakte in een bestemmingszone t.o.v. de totale oppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone.

Bedrijf en bedrijvigheid : Een 'bedrijf' kan gezien worden als de materiële uiting van een economische activiteit, of een bedrijf is het gebouw of de "inrichting" (cfr. bijv. milieudecreet) waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. 'Bedrijvigheid' is dan het uitoefenen van een economische activiteit in een specifieke inrichting.

Bedrijfswoning : d.i. een woning waarvan eenduidig kan worden aangetoond dat ze er staat ten behoeve van de bewaking van het bedrijf.

Bestaande bestemming : d.i. de bestemming van de betrokkene zone vóór het in voege treden van dit b.p.a.

Bestemmingsgrens : grens van de bestemmingszone

Bijgebouwen (bijbouw): vrijstaande opgerichte gebouwen t.b.v. de nevenbestemming, bv. garages, tuinhuizen, bergingen,...

Bouwbedrijf : 'bedrijf' dat bouwwerken uitvoert, of in de sector actief is (behorend tot de NACE-code 45, Bouwnijverheid)

Bouwhoogte: Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de nok van het dak, of indien het een plat dak betreft, tot de dakrand.

Bouwlaag: Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld.

- De 1^o bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken.

- De 2^o bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1^o verdieping, enz..

De hoogte van een bouwlaag bedraagt 3 (+/- 1) m.

Bouwstrook: Strook waarbinnen de bebouwing wordt gesitueerd, rekening houdende met de geldende bouwvoorschriften.

Bouwvrije strook: de strook tussen de gevel en de bestemmingsgrenzen gelegen, die niet in aanmerking komt voor bebouwing.

Buffer: Zone die op een dusdanige wijze ingericht wordt dat zij een afschermende functie kan vervullen tussen een zone die potentiële overlast veroorzaakt voor een andere zone, en die andere zone die onder deze overlast zou kunnen leiden.

Constructie: Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.

Dakbasis: De horizontale afstand tussen het laagste punt van het dak ter hoogte van de voorgevel en het laagste punt van het dak ter hoogte van de achtergevel.

Dakrand: Bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot, ...).

Dienstverlening : bedrijvigheid waarbij diensten worden geleverd, waarbij dit eerder in de zakelijke sfeer wordt gezien (banksector, verzekering, adviesbureau, etc.)

Distributiebedrijf : opslag en overslag van goederen, al dan niet met eigen verdeelmogelijkheden (transportmiddelen)

Eengezinswoning : Huis dat voor bewoning door één gezin bestemd is.

Garage: (1) Bijgebouw dat geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf. (2) In een gebouw opgenomen ruimte die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.

Gebouw: Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte waarin men doorgaans voor enige tijd verblijf kan houden.

Gevel: buitenmuur van een gebouw.

Gevelbekroning - kroonlijst: Bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot, ...) en uitspringt ten opzichte van het gevelvlak.

Grondoppervlakte : dit is de oppervlakte van de (bestemmings) zone, gemeten t.h.v. het maaiveld.

Groothandel : een onderneming die voor eigen rekening en risico goederen verhandelt die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd en aan bedrijfsmatige (niet-consumptieve) afnemers worden afgeleverd.

Harmonie: Het aangepast zijn van gebouwen aan elkaar en aan hun omgeving (qua volume, materiaal, ...), om te komen tot een welgeordend en aangenaam aandoend geheel.

Heestermassief : aaneengesloten geheel van (laaggroeiende boomachtige) struiken

Hinder : d.i. de discrepantie tussen een waargenomen omgevingstoestand en de maatstaven die men hanteert om deze toestand te beoordelen.

Hoofdbestemming: De hoofdbestemming is een verplichte bestemming in de desbetreffende bestemmingszone. In principe beslaat de hoofdbestemming minimaal 50 % van de zonegebruiks-oppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone.

Hoofdgebouw (hoofdbouw): Deel van een gebouw dat, in vergelijking met andere gebouwen, de grootste oppervlakte van een perceel inneemt en dat zich door zijn maatschappelijke functie als dusdanig manifesteert ten opzichte van het openbaar domein.

Hoogstammig groen : hogere, opgaande, houtige planten

Horeca : alle hotels, motels, restaurants, en cafés

Industrie : productief technisch bedrijf; machinewerk primeert er.

Inrit : toegang van openbaar domein op privé domein

Kantoor: Gebouw of gedeelte van een gebouw dat gebruikt wordt voor dienstverlenende of administratieve activiteiten.

Kleinhandel : een onderneming die voor eigen rekening en risico goederen, die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd, rechtstreeks aan consumenten verhandelt.

Kleinindustrie : productief technisch bedrijf, op beperkte schaal; kleine industriële onderneming.

Kruidlaag : aaneensluitende laag van lagere planten.

Laagstammig groen : lagere houtige planten

Laterale perceelsgrens : zijdelingse perceelsgrens, dus niet de grens van het perceel met het voorliggend openbaar domein, noch de grens van het perceel met het achterliggend domein.

Lokaal bedrijf : een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving (schaal van de kern, ...) en beperkt is van omvang (< 5 ha).

Luifel: Afdak aan een vrijstaande gevel van een gebouw.

Mandelige muur : gemeenschappelijke muur tussen twee woningen (i.g.v. gesloten en haflopen bebouwing)

Nevenbestemming: Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de desbetreffende bestemmingszone. De nevenbestemming neemt in principe minder dan de helft (< 50%) in van de zonegebruiks-oppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone.

Omheining : afscheiding rond een terrein

Open bebouwing: Bebouwingswijze waarbij enkel vrijstaande bebouwing kan voorkomen.

Opslagbedrijf : bedrijf met als voornaamste activiteit het (tijdelijk) opslaan van niet ter plaatse vervaardigde goederen (NACE-code 63.12).

Opslagruimte : deel van een bedrijfsgebouw waar goederen (tijdelijk) worden opgeslagen.

Plat dak: Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.

Reparatiebedrijf : bedrijf dat erop gericht is om goederen te herstellen, te onderhouden en te verhandelen.

Recuperatiebedrijf : bedrijf dat erop gericht is om afgedankte goederen, materialen en/of restproducten te verzamelen, en te behandelen voor hergebruik.

Rooilijn: Grenslijn van het openbaar domein en het private domein.

Safe-dienst : dienstverlening die erin bestaat goederen (tijdelijk) te bewaren, bv. meubelbewaarplaats.

Schuin dak (hellend dak): Dak dat een gebouw afdekt onder hellingen die hoger zijn dan 10 %.

Showroom : beperkte ruimte voor tentoonstelling van producten/goederen

Straatbeeld: Voorkomen van de bebouwde omgeving als begrenzing van het openbaar domein, zowel straat als plein. Zichten op aanpalende straten en pleinen behoren hier eveneens toe.

Streekeigen groen : het betreft beplanting, of plantengroei, die van nature, spontaan, voorkomt bij de fysische omstandigheden die zich in een bepaalde streek en/of op een specifieke plaats voordoen.

Terras: Buitengedeelte van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbend met een vertrek van het gebouw.

Tweewoonst: Bebouwingswijze waarbij twee woningen een zijgevel op de perceelsgrens oprichten als mandelige muur en de voorgevels zodanig aan mekaar sluiten dat de beide gebouwen tezamen een harmonisch geheel (zelfde materialen, zelfde ritmiek in de raampartijen, ...) vormen.

Uiterste bouwlijn : uiterste lijn waarop een gevel van een gebouw kan worden opgericht.

Uitgravingen : reliëfsverandering van het terrein t.g.v. van het uitgraven onder het maaiveld

Verdieping: indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van gelijkvloerse bouwlaag.

Verhardingscoëfficiënt : De verhouding van het geheel van de verharde oppervlakte in een bestemmingszone t.o.v. de totale oppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone.

Vloeroppervlakte : totale oppervlakte van de bouwlagen van de verschillende gebouwen samen

Voorgevelgebied : gebied dat alle naar de weg gekeerde gevels vóór de achtergevellijn van het hoofdgebouw bevat.

Vrijstaande gevel (open zijgevel): zijgevel of gedeelte van een zijgevel waartegen niet is of wordt gebouwd.

Werkplaats : ruimte t.b.v. herstel van goederen

Winkel: alle plaatsen waar publieke of private dienstverlening met een 'open deur'-karakter of loketfunctie gebeurt met het oog op een frequent publiek bezoek; vestigingen van vrije beroepen beantwoorden niet aan dit 'opendeur'-karakter.

Woning: geheel of deel van een gebouw bestemd als verblijfplaats van personen in één- of meergezinshuizen, in tehuizen voor kinderen, bejaarden, mindervaliden, kloostergemeenschappen en ander collectieve woonvormen, in gemeubileerde verhuur; gebouwen of delen van gebouwen bestemd als ondersteunend voor de woonfunctie zoals carports, garages, bergingen, tuinhuisen,... worden eveneens als deel uitmakend van de woning beschouwd; kantoren, kabinetten en wachtkamers voor de uitoefening van een vrij beroep worden niet als woning beschouwd, maar als kantoor.

Zadeldak: schuin dak, gevormd door twee nagenoeg gelijkhellende dakvlakken.

Zijgevellijn (zijgevelbouwlijn of zijbouwlijn): lijn waarop de zijgevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheden) effectief is opgericht.

Zijtuin: Strook gelegen tussen de zijgevellijn en de laterale perceelsgrens.

Bestemmingsvoorschriften, inrichtings- en bebouwingsvoorschriften

Art. 7 Zone voor lokale bedrijvigheid I

Algemeen :

Nieuwe stedenbouwkundige vergunningen kunnen slechts afgeleverd worden nadat de nodige regularisatievergunningen zijn bekomen.

Bestemming

De zone is voorbehouden voor de volgende **types bedrijvigheden**

- ☞ ambachtelijk bedrijf, met beperkt aandeel kleinhandel (van ter plaatse gefabriceerde goederen)
- ☞ bouwbedrijf
- ☞ opslagbedrijf, t.b.v. klein- en groothandel en 'safe-diensten', m.u.v. opslag van gevaarlijke scheikundige stoffen, springstoffen, oud ijzer, schroot, en wrakken
- ☞ reparatiebedrijf
- ☞ groothandel, met of zonder klein aandeel herstel/productie/onderhoud
- ☞ agrarisch toeleverend en verwerkend bedrijf, **m.u.v. veevoeder- en meststofproductie, mestverwerking, slachthuis, vleeswarenbedrijf, conservenbedrijf, groothandelsmarkt.

De toegelaten activiteiten hebben een '**lokaal**' karakter.

De activiteiten mogen voor de omgeving niet meer **hinder** veroorzaken dan de bestaande activiteiten, met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stofhinder, stank, trillingen, stralingen en mogen eveneens geen abnormaal brandgevaar inhouden.

Bedrijven die door de aard van hun activiteiten een belangrijke **verkeersdruk** veroorzaken zijn niet toegelaten.

Geen afvalstoffen, noch grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen gestort of gestapeld worden in open lucht op deze delen die van het openbaar domein en de aanpalende private percelen zichtbaar zijn en het esthetisch aspect van de omgeving kunnen schaden.

Volgende activiteiten zijn *niet* toegelaten

- ☞ industrie
- ☞ kleinindustrie
- ☞ kleinhandel
- ☞ recuperatiebedrijf
- ☞ distributiebedrijf, m.i.v. goederen- en personentransport
- ☞ horeca
- ☞ dienstverlening

De bestemming :

hoofdbestemming	☞ werkplaats en/of atelier ☞ opslagruimte ☞ verkoopsruimte
nevenbestemming	☞ t.b.v. of aansluitend op de bedrijfsvoering ☞ laad- en losruimte en parkeer-en manoeuvreerruimte ☞ tuin

Bebouwing en inrichting*Implanting :*

De totale bebouwde oppervlakte kan maximaal 33 % meer bedragen dan in de bestaande toestand.

De bebouwing wordt voorzien binnen de op het plan afgebakende bouwstrook, waarbij :

- ☞ uiterste bouwlijn vooraan : de voorste bestemmingsgrens
- ☞ uiterste bouwlijn achteraan : de achterste bestemmingsgrens
- ☞ minimale afstand van de bebouwing t.o.v. de noordelijke bestemmingsgrens : bouwhoogte van de betrokken gebouwen
- ☞ minimale afstand van de bebouwing t.o.v. de zuidelijke bestemmingsgrens : bouwhoogte van de betrokken gebouwen

De bedrijfsgebouwen t.b.v. de hoofdbestemming en de delen t.b.v. de nevenbestemming dienen zoveel mogelijk geïntegreerd te worden tot een geheel.

Oppervlak :

De verharde oppervlakte buiten de (te voorziene) gebouwen kan niet meer bedragen dan in de bestaande toestand.

De materialen die voor de verharding kunnen gebruikt worden zijn beton, asfalt, klinkers, kasseien, grint of steenslag, met uitzondering van puin en afbraakmateriaal. Bij voorkeur worden verhardingsmaterialen toegepast die het regenwater doorlaten.

Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0,60 m boven het peil van de voorliggende weg. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de constructie t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.

Dat deel van de zone dat niet t.b.v. van de bedrijfsvoering staat, wordt als tuin ingericht.

Hoogte en dakvorm :

De maximale bouwhoogte bedraagt 6 m; er kunnen geen hogere constructies, zoals silo's e.d., geduld worden.

Materialen :

De architectuur dient ook wat vorm, aard en kleur der materialen te harmoniëren met de omgeving, en zeker geen afbreuk te doen aan de waardevolle elementen in die omgeving. Het gebruik van esthetisch verantwoorde materialen en eenvormigheid in dit materiaalgebruik staan daarbij centraal.

Publiciteit

Publiciteit is onder geen beding toegelaten, noch op de voor-, de achter- als op de zijgevels, noch op palen los van het bedrijfsgebouw.

Omheining :

Omheiningen zijn toegelaten, ze mogen weliswaar niet hoger zijn dan 2m.

De omheiningen worden in draad- en/of hout gebeuren, en indien mogelijk in combinatie met een haag of met klimplanten (in streekeigen groen). Andere materialen - baksteen, beton, smeedwerk, schroot, kunststof - zijn niet toegelaten.

Andere constructies :






- ☞ De vaste afvalstoffen mogen niet op het terrein worden gestort maar zullen op reglementaire wijze worden verwijderd. Elke rommelige aanblik (schroot, puinhopen, wrakken, etc.) vanaf de grenzen van het perceel, dienen aan het oog te worden onttrokken

door een aangepaste architectuur, beplanting en eventueel in een speciaal daartoe voorziene inrichting.

Art. 8 Zone voor lokale bedrijvigheid II

Bestemming

Deze zone kent dezelfde functie als de aanpalende voorliggende zone. De toegelaten activiteiten staan er t.b.v. van de bedrijvigheden in de aanpalende voorliggende zone, maar zijn beperkt tot opslag en laden, lossen en manoeuvreren.

hoofdbestemming	<ul style="list-style-type: none">  opslagruimte  laad-, los- en manoeuvreerruimte  parkeerplaatsen
nevenbestemming	<ul style="list-style-type: none">  t.b.v. de bedrijfsvoering  tuin, modeltuin

Inrichting


Oppervlak :

De materialen die voor de verharding kunnen gebruikt worden zijn asfalt, klinkers, kasseien, grint of steenslag, met uitzondering van puin en afbraakmateriaal. Bij voorkeur worden verhardingsmaterialen toegepast die het regenwater doorlaten. Bijkomende verharding en/of te vernieuwen verharding dienen uit regenwaterdoorlatend materialen te bestaan.


Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0,60 m boven het peil van de voorliggende weg. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de constructie t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.

Dat deel van de zone dat niet t.b.v. van de bedrijfsvoering staat, wordt als tuin ingericht.

Constructies

 Er kunnen scheidingsmuurtjes voorzien worden voor het gescheiden houden van materialen, grondstoffen, e.d.

De oppervlakte die als dusdanig wordt ingericht kan niet groter zijn dan in de bestaande toestand. Deze constructies kunnen maximaal 2m hoog zijn en worden gekenmerkt door eenvormig materiaalgebruik.

 De vaste afvalstoffen mogen niet op het terrein worden gestort maar zullen op reglementaire wijze worden verwijderd. Elke rommelige aanblik (schroot, puinhopen, wrakken, etc.) vanaf de grenzen van het perceel, dienen aan het oog te worden onttrokken door een aangepaste architectuur, beplanting en eventueel in een speciaal daartoe voorziene inrichting.

Art. 9 Zone voor buffer

Bestemming

De bestemming is buffer. Deze heeft een esthetische en afschermende functie. Teneinde deze functies ten volle te vervullen wordt deze zone gekenmerkt door een specifieke inrichting.

Inrichting

Indeling

Een zone als buffer is verplicht op de aangeduide plaatsen, met de respectievelijke omvang. Om de afschermende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben : de buffer is permanent en gelaagd.

Permanent in die zin dat het een aaneengesloten geheel is. Doorbreken van de bufferzone is in geen enkel geval toegelaten, ook niet om een toegang tot de zone voor lokale bedrijven te realiseren.

Gelaagd in die zin dat er verschillende lagen in onderscheiden worden die overgaan in elkaar : een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen. Slechts op deze manier kan de buffer z'n functie ten volle vervullen.

Beplanting

De landschappelijke waarde van deze zones zal verhoogd worden door het gebruik van streekeigen groen en in harmonie met de omringende begroeiing.

Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

Constructies

Alle bebouwing, reclame of stapelen van materialen erin is verboden. Het oprichten van een afsluiting is mogelijk onder de vorm van een draad- en/of haagafsluiting of van een draad met klimplanten. De hoogte ervan is beperkt tot 2 m.

Realisatie

De beplanting t.b.v. de buffer dient uiterlijk in het derde plantseizoen dat volgt op het in voege treden van het b.p.a. te gebeuren.

Bij het indienen van regularisatievergunningen of nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvragen maakt een beplantingsplan een inherent deel uit van de aanvraag en dient samen met de bouwaanvraag te worden uitgevoerd. Teneinde de nodige garanties te bekomen voor de realisatie van de beplanting zal bij de aflevering van de vergunningen een bankgarantie geëist worden ter waarde van de aan te leggen beplanting.

Art. 10 Zone voor tuinen.

Bestemming

Deze zone is uitsluitend bestemd voor privaat tuinen.

Het oprichten van bijgebouwen, aanvullend op de hoofdbestemming, is toegelaten, voor zover zij deze hoofdbestemming van de zone niet in het gedrang brengt.

Inrichting

Inplanting

De bijgebouwen mogen nergens op minder dan 6.00 m achter de achtergevellijn van de hoofdgebouwen worden opgericht, tenzij de perceelsdiepte dit niet toelaat. De afstand tot de laterale perceelsgrens moet ten minste 2.00 m bedragen ofwel worden ze gekoppeld aan een bestaande blinde gevel.

Volume

De globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot een maximum van 50 m².

Maximum hoogte 3.00 m tot dakrand. Dakvorm is vrij. In geval van gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden. Voor duiventillen kunnen hoogte-afwijkingen worden toegestaan.

Materialen

Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw (de hoofdgebouwen in geval van koppeling).

Tuinhuisjes en duiventillen mogen ook opgericht worden, maximum oppervlakte 10 m², en met dien verstande dat esthetisch verantwoorde materialen, en bij voorkeur hout, worden aangewend.

Art. 11 Zone voor lineair opgaande beplanting*Bestemming*

Het betreft een strook die wordt voorzien voor opgaande beplanting. Deze zone heeft vnl. een esthetische en visueel-afschermende functie. De beplanting dient te bestaan uit streekeigen, opgaande beplanting.

*Inrichting**Indeling*

Het betreft een smalle strook die dient te worden beplant met inheems, locatiegebonden, opgaand groen.

Beplanting

Onder opgaande beplanting kan een beplanting in haagvorm, of hoogstammige bomen, of opgaande heesters verstaan worden. Deze beplanting kan gepaard gaan met een geleidingssysteem, bv. onder de vorm van een draad.

Hoogte

De minimale hoogte bedraagt 2 m.

Realisatie

De beplanting in deze zone dient uiterlijk in het derde plantseizoen dat volgt op het in voege treden van het b.p.a. te gebeuren.