

Provincie West-Vlaanderen

GEMEENTE WINGENE

ONTWERP

Fase 1 - herziening

BPA NR.1/24

SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Herziening van het SBPA inzake zonevreemde economische activiteiten,
bpa nr. 1/24, goedgekeurd bij M.B. 24-07-1998

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

Afdelingshoofd

Mark Geldof

Ruimtelijk planner

Ilse Verstraeten

Wijzigingen

Aangepast na plenaire vergadering dd. 28-11-2003
Gunstig geadviseerd in GECORO dd. 15-12-2003

Tekenaar

Etienne Hendricx
Lena Vereecke
Opgemaakt 14-08-2003

Schaal: 1/2000

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van
op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

BPA voor eenieder ter inzage heeft gelegen van tot

namens het college

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering



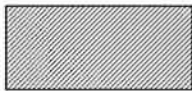







van
op bevel,

De Secretaris,






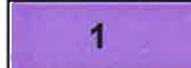





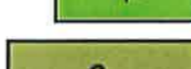
De Burgemeester,

zegel der gemeente

VERKLARING BESTAANDE TOESTAND GRAFISCHE VOORSTELLING

	grens van het BPA		
	perceelgrens		
	bebouwing met privaat karakter		
	bebouwing met openbare bestemming		
2-3	aantal bouwlagen - aantal woonlagen met zadeldak		
3	aantal bouwlagen met plat dak		
T	tuin	th	tuinhuisje
vt	voortuin		
▲	garage	△	berging
	toerit / inkom		
m	muur		
dr	draad		
bp	betonplaten		
h	haag		
c	coniferen		
hp	houten platen		
BG	bouwgrond	WG	woeste grond
BL	bouwland	WL	weiland
	bomen (bij wijze van aanduiding)		KLE
	hoogtelijnen		
	kapel		
	elektriciteitscabine		

VERKLARING BESTEMMINGSPLAN GRAFISCHE VOORSTELLING

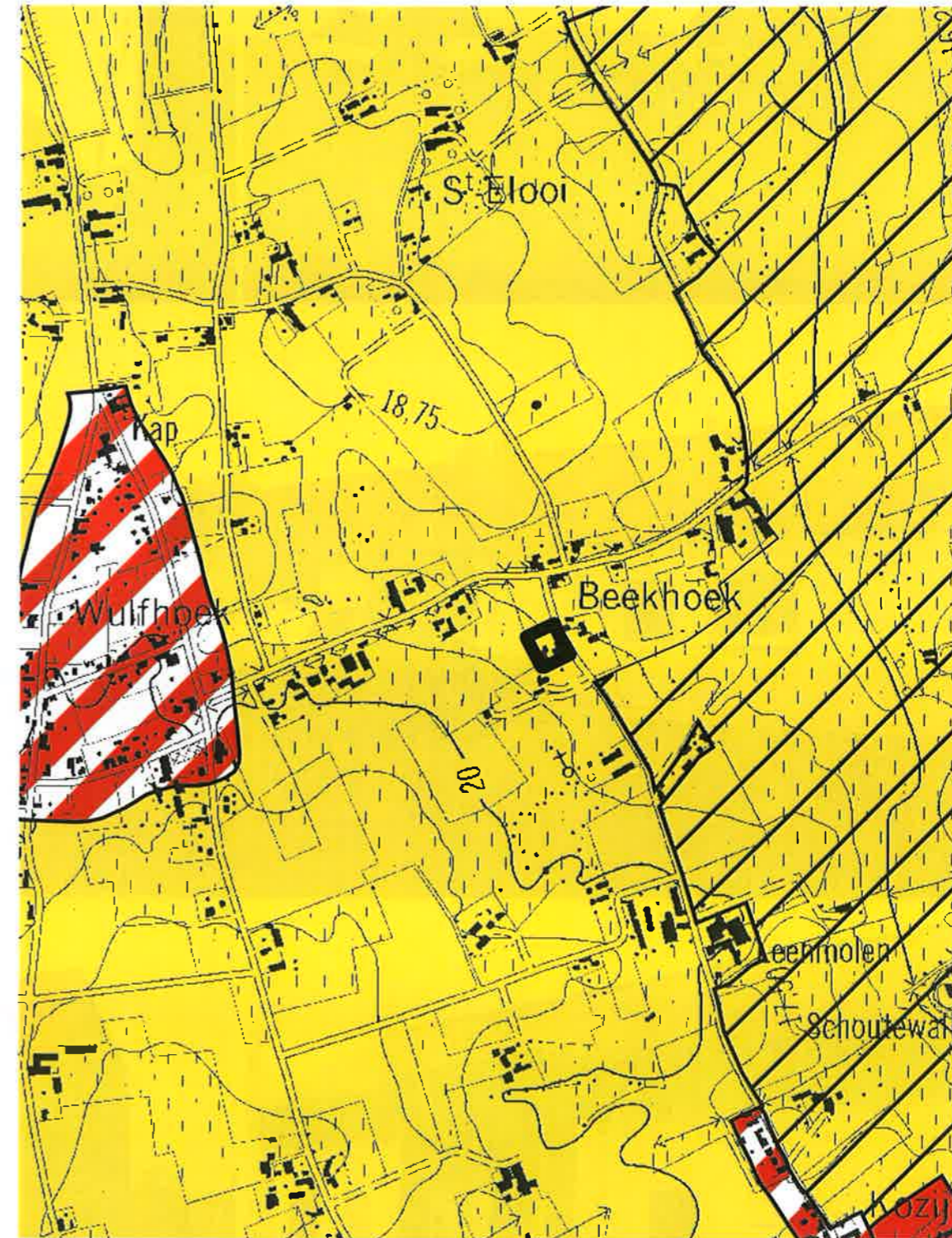
	grens van het BPA
	perceelgrens
	bebouwing met privaat karakter
	bebouwing met openbare bestemming
	zonegrens
	1 Nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen
	2 Private parkeerplaatsen, toeritten, laad -en losplaatsen
	3 Bufferzone
	4 Woonbebouwing en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering
	5 Achteruitbouwzone
	deelzone voor in-/uitrit voor mechanisch verkeer
	6 Koeren en hovingen

LIJST MET VOORGENOMEN WIJZIGINGEN EN KORTE TOELICHTING

Huidige zone in het gewestplan: agrarisch gebied

Wordt in het bpa: Nijverheidsgebouwen en
aanverwante voorzieningen 00ha 27a 41ca

UITTREKSEL UIT HET GEWESTPLAN LIGGINGSPLAN / CONFLICTPUNTENPLAN





VLEESGROOTHANDEL

AFGELEVERDE BOUWVERGUNNINGEN

1. bestaande woning van voor 1950
2. bestaande gebouwen van voor 1960
3. d.d. 17-01-1985 bouwen van een vleesuitsnijderij
4. d.d. 29-09-1988 aanpassingswerken vleesuitsnijderij
5. d.d. 26-06-1991 bouwen van garages

Totale oppervlakte van het bpa: 00ha 27a 41ca

Bruto oppervlakte bestaande toestand 00ha 19a 97ca
 Oppervlakte reeds ingenomen door bestaande bebouwing, verhardingen, andere constructies en groenaanleg. (Achterhaalde bestemmingen t.o.v. het gewestplan)

Bruto oppervlakte uitbreiding 00ha 07a 44ca
 Oppervlakte van geplande uitbreiding voor nijverheidsgebouwen, verhardingen, andere constructies en groenaanleg.

Netto oppervlakte bestaande toestand 00ha 01a 94ca
 Oppervlakte reeds ingenomen door bestaande nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen.

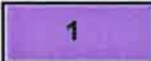
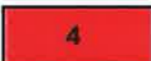

Netto oppervlakte uitbreiding 00ha 04a 36ca
 Oppervlakte van de geplande uitbreiding voor nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen.

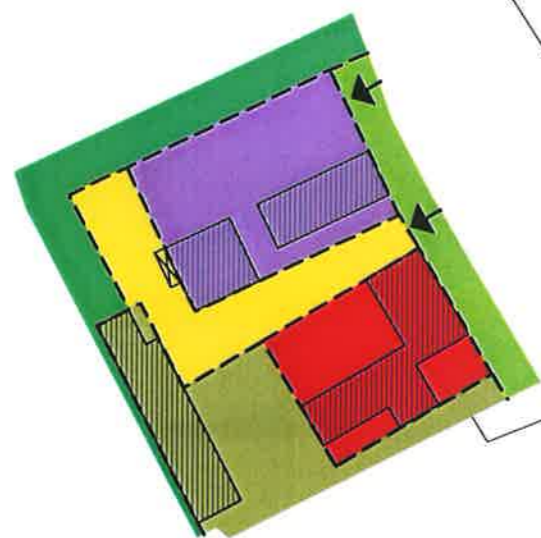


BESTAANDE TOESTAND

WINGENE - SECTORAAL BPA



-  1 Nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen
-  2 Private parkeerplaatsen, toeritten, laad -en losplaatsen
-  3 Bufferzone
-  4 Woonbebouwing en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering
-  5 Achteruitbouwzone
-  deelzone voor in-/uitrit voor mechanisch verkeer
-  6 Koeren en hovingen



schaal 1/1000



BESTEMMINGSPLAN

WINGENE - SECTORAAL BPA

ALGEMEEN

1. Voorrangsregels bij strijdigheid

In geval van betwistingen hebben de grafische aanduidingen voorrang op de geschreven stedenbouwkundige voorschriften.

1.1. Realisatie

De uitbreiding van de gebouwen conform dit BPA kan slechts plaatsvinden nadat de voorziene bufferzones zijn aangelegd.

2. Algemene voorschriften

Gebouwen en constructies voor gemeenschapsuitrustingen en openbaar nut kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten mits ze qua volume en voorkomen niet storend zijn en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.

2.1. Realiseren van de bufferzone en het schermgroen

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning 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 inplanting van alle bebouwing (zowel bestaande, te slopen als nieuwe) met hun respectieve functie
- 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
- de voorzieningen voor de brandbestrijding
- de voorzieningen i.v.m. de publiciteit e.d.

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

2.2. 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 hetzij naar de bufferzones-groenzones (zone 3) hetzij naar een te voorzien bufferbekken binnen de bebouwbare of te verhardende zones.

2.3. Bestaande constructies

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

Deze bestaande gebouwen kunnen normaal geëxploiteerd worden en komen in aanmerking voor uitbatings- en milieuvergunningen, evenals voor het plaatsen van de voor het bedrijf noodzakelijke machines, voorzolang geen grondige, ingrijpende verbouwingen of vervangings- en nieuwbouw gebeurt.

1. ZONE 1: NIJVERHEIDSGEBOUWEN EN AANVERWANTE VOORZIENINGEN

1.1 Bestemmingsvoorschriften

1.1.1 Hoofdbestemming

De gronden binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor agrarisch toeleverende en agrarisch verwerkende bedrijvigheid, voorzover 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.

1.1.2 Nevenbestemming

De noodzakelijke kantoren, tentoonstellingsruimten, labo, EHBO, sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen zijn eveneens toegelaten.

1.2 Bebouwingsvoorschriften

1.2.1 Plaatsing van de gebouwen

Binnen de bestemmingszone, aangeduid op het bestemmingsplan.

1.2.2 Bezetting

Deze bezetting (terreinbezetting voor bebouwing) wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone. De toegelaten bezetting bedraagt 100%. Niet-bebouwde gedeelten mogen volledig verhard worden.

1.2.3 Bouwhoogten

De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 meter en de nokhoogte mag maximum 6,00 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 als hun hoogte.

1.2.4 Dakvorm

Vrij.

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

1.2.6 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. ZONE 2: PRIVATE PARKEERPLAATSEN, TOERITTEN, LAAD- EN LOSPLAATSEN

2.1 Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen. De niet verharde delen binnen onderhavige zone dienen vakkundig ingericht te worden met groen. De maximale stapelhoogte in open lucht bedraagt 4,00 meter.

2.1.1 Afsluitingen

Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,50 meter is binnen onderhavige zone toegelaten, mits ze voor het straatbeeld en de omgeving visueel niet storend is.

3. ZONE 3: BUFFERZONE

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 aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen de zone 1: nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen, moet een inrichtingsplan gevoegd worden van het volledige terrein waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand en gedetailleerd beplantingsplan van deze bufferzones – groenzones zijn aangeduid. De bufferzone moet in elk geval ten laatste het plantseizoen na de aflevering van de eerste stedenbouwkundige vergunning worden aangeplant.

3.2 Inrichtingsvoorschriften

3.2.1 Algemeen

Onderhavige zone moet integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. 20% van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene struiken (bladhoudende beplanting en/of naaldhout). Om de 3,50 meter dient er een hoogstammige streekeigen boom aangeplant te worden. De wintergroene soorten dienen gelijkmatig verdeeld te worden over de gehele bufferzone, zodat in elk seizoen een zekere afscherming van de activiteiten gehandhaafd blijft.

In deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van goederen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen is absoluut verboden. Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer absoluut verboden. Wat wel toegelaten is, is parallel aan de zone 1: zone voor nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen, over de ganse lengte van de zone 1 een gazonstrook van 1,00 meter breedte te voorzien, om het onderhoud van de gevel te kunnen garanderen.

3.2.2 Afsluitingen

Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,50 meter is binnen onderhavige zone toegelaten, mits deze geïntegreerd is in de buffer en deze voor het straatbeeld en de omgeving visueel niet storend is.

ZONE 4: WOONBEBOUWING EN VOORZIENINGEN IN FUNCTIE VAN DE BEDRIJFSVOERING

3.3 Bestemmingsvoorschriften

3.3.1 Hoofdbestemming

Binnen onderhavige zone is één bedrijfswoning toegelaten.

3.3.2 Nevenbestemming

Als nevenbestemming kunnen binnen onderhavige zone voorzieningen die ondersteunend werken voor de bedrijfsdoeleinden van het aldaar gevestigde bedrijf, zoals kantoren en gemeenschapsvoorzieningen. Bergingen, garages, koeren en hovingen.

3.4 Bebouwingsvoorschriften

3.4.1 Inplanting

Binnen de grenzen op het plan aangeduid. De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimum 4,00 meter.

3.4.2 Terreinbezetting

De bezetting (terreinbezetting voor bebouwing) wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone. De maximale terreinbezetting bedraagt 60%.

Bij herbouw wordt het volume beperkt tot 1.000m³.

3.4.3 Bouwhoogte

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

3.4.4 Dakvorm

Hellend dak. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 55°.

3.4.5 Materialen

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

3.4.6 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 Inrichtingsvoorschriften

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

De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, worden ingericht als tuin of kunnen volledig verhard worden.

4. ZONE 5: ACHTERUITBOUWZONE

4.1 Bestemmingsvoorschriften

4.1.1 Hoofdbestemming

Deze bouwrijze zone is bedoeld om ingericht te worden als voortuinstrook door middel van groenaanleg.

4.1.2 Nevenbestemming

Bijkomend zijn kleine voorzieningen ten behoeve van de woonfunctie, zoals brievenbussen en dergelijke toegelaten, mits de hoogte kleiner is dan 1,00 meter. Langs de gevel van het bedrijfsgebouw dient evenwijdig met de straatzijde, er een haag

aangeplant te worden bestaande uit streekeigen materiaal. Deze haag dient 1,80 meter hoog te zijn en dient verder door te lopen in de zone 3: Bufferzone.

9.1.2. Deelzone voor in- en uitrit (aangeduid met → op het bestemmingsplan)

Binnen deze deelzone, op de bestemmingsplan symbolisch aangeduid met →, zijn verhardingen toegelaten teneinde één in- en uitrit aan te leggen.

4.2 Inrichtingsvoorschriften

4.2.1 Algemeen

Deze zone moet beplant worden met bomen, struiken, gras en zodanig gehandhaafd. Maximum 40% mag van de zone mag verhard worden als toegang tot de aanpalende zones.

Elke vorm van bebouwing is in bedoelde zone verboden evenals het stapelen van goederen, afval, etc.

4.2.2 Afsluitingen

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

5. ZONE 6: KOEREN EN HOVINGEN

5.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd om in te richten als tuin en dit door middel van beplanting, tuinverharding,

5.2 Bebouwingsvoorschriften

5.2.1 Algemeen

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

- het bijgebouw is enkel dienstig voor het stallen van (huis)dieren en als garage bij de woning, in het bijgebouw kunnen geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden
- de maximum oppervlakte mag niet meer bedragen dan 185m²
- bij nieuwbouw in te planten op minimum 3 meter van de perceelsgrenzen
- de maximum bouwhoogte (tot bovenkant kroonlijst) mag niet meer bedragen dan 2,50 meter
- de hoogte van de nok is gelegen op maximum 4,00 meter
- de gevelmaterialen dienen in harmonie en verenigbaar te zijn met de omliggende woonbebouwing
- niet storend en niet hinderend voor de omgeving

5.3 Inrichtingsvoorschriften

5.3.1 Verhardingen

Maximum 10% van de totale oppervlakte van onderhavige zone, kan verhard worden ten behoeve van terrassen of tuinpaden.

5.3.2 Afsluitingen

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