

Provincie West-Vlaanderen

GEMEENTE WINGENE

Ontwerp
Stedenbouwkundige voorschriften

Fase 3

BPA NR. 3/1 TOT 3/3 SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale voor Economische Expansie, Huisvestingsbeleid en Technische Bijstand



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

Algemeen directeur

Afdelingshoofd

Ruimtelijk planner


Geert Sanders


v.o. Mark Geldof


David Vandecasteele
Ilse Verstraeten

Wijzigingen

Aangepast conform plenaire vergadering d.d. 18-10-2001
Ontwerp november 2001

opgemaakt op september 2001

januari 2002

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van **26 november 2001**

op bevel,

De Secretaris, De Burgemeester,

zegel van de gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig
B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van **7 december 2001 tot 7 januari 2002**
namens het college,

op bevel,

De Secretaris, De Burgemeester,

zegel van de gemeente

gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering
van **28 januari 2002**

op bevel,

De Secretaris, De Burgemeester,

zegel van de gemeente

Algemeen

1. Voorrangsregels bij strijdigheid

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

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.

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

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

In elk geval moeten de bufferzones en het schermgroen gerealiseerd worden bij uitbreiding van het bedrijf. Zoniet vervalt de bouwvergunning.

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 binnende bebouwbare of te verhardende zones.

Bij niet realisatie en/of niet uitbreiding of als nabestemming kan de agrarische functie binnen de plangebieden van onderhavige bestemmingsplannen worden behouden of hersteld.

Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn kunnen qua 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.

Zone 1. Nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen

1.1. Bestemmingsvoorschriften

1.1.1. Hoofdbestemming

De gronden binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid en nijverheid, 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, EHBO, sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen zijn eveneens toegelaten. Binnen deze bestemmingszone is eveneens één (1) bedrijfswoning toegelaten, mits de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m².

1.2. Plaatsing van de gebouwen

Binnen de grenzen op het plan aangeduid.

De afstand van de zijgevels van de nieuw op te richten gebouwen tot de perceelsgrenzen dient minimum gelijk te zijn aan de kroonlijsthoogte van het gebouw.

1.3. Bezetting

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

De toegelaten bezetting bedraagt 80 %.

De niet bebouwde gedeelten mogen volledig verhard worden.

1.4. Bouwhoogten

De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 6,00 m. en de nokhoogte mag maximum 12,00 m. bedragen.

Deze maximum bouwhoogten gelden niet voor schoorstenen, verluchtungskanalen, silo's en antennes voor zover deze maximum 10 % van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum een zelfde afstand van de BPA-grenzen en de zonegrenzen als hun hoogte.

1.5. Dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45°.

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

1.7. Vloerpeil

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

1.8. Algemeen

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

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

1.8.2. Teneinde de riolering onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van deze zone 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 onderhavige zone die tevens dienst kan doen als voorraad van bluswater.

Zone 3. Bufferzone - groenzone

3.1. Bestemmingsvoorschriften

3.1.1 Hoofdbestemming

Bufferzone (groenzone). Deze zone dient integraal beplant te 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 en bomen (bladhoudende beplantingen en/of naaldhout). Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen verboden.

Deze bufferzone dient om :

- Het bedrijf visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen
- Een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving
- Te beletten dat dit bedrijf zijn activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting...) uitbreidt naar aanpalende percelen

Bij elke bouwaanvraag binnen de zone 1. nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen moet een inrichtingsplan gevoegd worden van het volledige terrein waarop, hetzij als ontworpen toestand een gedetailleerd beplantingsplan van deze buferzones-groenzones zijn aangeduid Deze bufferzones moeten volledig aangelegd zijn voor de ingebruikname van de nieuwe bedrijfsgebouwen

3.2. Afsluitingen

Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,50 meter is binnen onderhavige zone toegelaten.

Zone 4. Achteruitbouwzone

4.1. Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor groenaanleg.

Deze zone moet beplant worden met bomen, struiken, bloemen, gras en zodanig gehandhaafd. Maximum 1/3 van deze zone mag verhard worden als toegang tot de woning en/of de bedrijfsgebouwen.

4.2. Afsluitingen

Langs de openbare weg en de laterale perceelsgrenzen is ieder esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 1,20 meter toegelaten, met uitzondering van één poort ter hoogte van de inrit, die een maximale hoogte mag hebben van 2,00 meter.

Zone 1. Nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen

1.1. Bestemmingsvoorschriften

1.1.1. Hoofdbestemming

De gronden binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid en nijverheid die in relatie staat met de landbouw, 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, mits de bedrijvigheid een nauwe band heeft met de landbouw.

1.1.2. Nevenbestemming

De noodzakelijke kantoren, tentoonstellingsruimten, EHBO, sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen zijn eveneens toegelaten. Binnen deze bestemmingszone is eveneens één (1) bedrijfswoning toegelaten, mits de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m².

1.2. Plaatsing van de gebouwen

Binnen de grenzen op het plan aangeduid.

De afstand van de zijgevels van de nieuw op te richten gebouwen tot de perceelsgrenzen dient minimum gelijk te zijn aan de kroonlijsthoogte van het gebouw.

1.3. Bezetting

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

De toegelaten bezetting bedraagt 100 %.

De niet bebouwde gedeelten mogen volledig verhard worden. Binnen de verhardingen aangelegd in onderhavige zone is stapeling van materiaal ten behoeve van de bedrijvigheid wel toegelaten, en dit tot een maximale hoogte van 3,00 meter.

1.4. Bouwhoogten

De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 5,00 m. en de nokhoogte mag maximum 10,00 m. bedragen.

Deze maximum bouwhoogten gelden niet voor schoorstenen, verluchtingskanalen, silo's en antennes voor zover deze maximum 1 % van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum een zelfde afstand van de BPA-grenzen en de zonegrenzen als hun hoogte.

1.5. Dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45°.

1.6. 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 bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan.

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

1.7. Vloerpeil

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

1.8. Algemeen

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

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

1.8.2. Teneinde de riolering onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van deze zone 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 onderhavige zone die tevens dienst kan doen als voorraad van bluswater.

Zone 3. Bufferzone - groenzone

3.1. Bestemmingsvoorschriften

3.1.1 Hoofdbestemming

Bufferzone (groenzone). Deze zone dient integraal beplant te 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 en bomen (bladhoudende beplantingen en/of naaldhout). Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen verboden.

Deze bufferzone dient om :

- Het bedrijf visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen
- Een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving
- Te beletten dat dit bedrijf zijn activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting...) uitbreidt naar aanpalende percelen

Bij elke bouwaanvraag binnen de zone 1. nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen moet een inrichtingsplan gevoegd worden van het volledige terrein waarop, hetzij als ontworpen toestand een gedetailleerd beplantingsplan van deze buferzones-groenzones zijn aangeduid Deze bufferzones moeten volledig aangelegd zijn voor de ingebruikname van de nieuwe bedrijfsgebouwen

3.2. Afsluitingen

Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,50 meter is binnen onderhavige zone toegelaten.

Zone 4. Achteruitbouwzone

4.1. Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor groenaanleg.

Deze zone moet beplant worden met bomen, struiken, bloemen, gras en zodanig gehand-

haafd. Maximum 1/3 van deze zone mag verhard worden als toegang tot de woning en/of de bedrijfsgebouwen.

4.2. Afsluitingen

Langs de openbare weg en de laterale perceelsgrenzen is ieder esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 1,20 meter toegelaten, met uitzondering van één poort ter hoogte van de inrit, die een maximale hoogte mag hebben van 2,00 meter.

Zone 1. Nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen

1.1. Bestemmingsvoorschriften

1.1.1. Hoofdbestemming

De gronden binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid en nijverheid, inclusief transportactiviteiten, 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, EHBO, sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen zijn eveneens toegelaten.

1.2. Plaatsing van de gebouwen

Binnen de grenzen op het plan aangeduid.

De afstand van de zijgevels van de nieuw op te richten gebouwen tot de perceelsgrenzen dient minimum gelijk te zijn aan de kroonlijsthoogte van het gebouw.

1.3. Bezetting

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

De toegelaten bezetting bedraagt 50 %.

De niet bebouwde gedeelten mogen volledig verhard worden. Binnen de verhardingen aangelegd in onderhavige zone is stapeling van materiaal ten behoeve van de bedrijvigheid wel toegelaten, en dit tot een maximale hoogte van 3,00 meter.

1.4. Bouwhoogten

De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 7,00 m. en de nokhoogte mag maximum 10,00 m. bedragen.

Deze maximum bouwhoogten gelden niet voor schoorstenen, verluchtungskanalen, silo's en antennes voor zover deze maximum 1 % van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum een zelfde afstand van de BPA-grenzen en de zonegrenzen als hun hoogte.

1.5. Dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45°.

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

1.7. Vloerpeil

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

1.8. Algemeen

1.8.1. Bij elke bouwaanvraag binnen deze zone moet een algemeen aanlegplan gevoegd van het volledige terrein, waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand minimum de volgende gegevens zijn aangeduid :

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

1.8.2. Teneinde de riolering onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van deze zone 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 onderhavige zone die tevens dienst kan doen als voorraad van bluswater.

Zone 3. Bufferzone - groenzone

3.1. Bestemmingsvoorschriften

3.1.1 Hoofdbestemming

Bufferzone (groenzone). Deze zone dient integraal beplant te 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 en bomen (bladhoudende-bepantingen en/of naaldhout). Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen verboden.

Deze bufferzone dient om :

- Het bedrijf visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen
- Een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving
- Te beletten dat dit bedrijf zijn activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting...) uitbreidt naar aanpalende percelen

Bij elke bouwaanvraag binnen de zone 1. nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen moet een inrichtingsplan gevoegd worden van het volledige terrein waarop, hetzij als ontworpen toestand een gedetailleerd beplantingsplan van deze buferzones-groenzones zijn aangeduid Deze bufferzones moeten volledig aangelegd zijn voor de ingebruikname van de nieuwe bedrijfsgebouwen

3.2. Afsluitingen

Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,50 meter is binnen onderhavige zone toegelaten.

Zone 4. Achteruitbouwzone

4.1. Bestemmingsvoorschriften

In deze zone is het stapelen van materialen, goederen of wat dan ook verboden. Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van de ontsluiting van het bedrijf naar de openbare weg.

4.2. Afsluitingen

Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,50 meter is toegelaten.