

Inhoud

1	ALGEMENE BEPALINGEN VOOR HET BPA	1
2	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	2
3	VOORSCHRIFTEN VOOR DE BEBOUWDE GEBIEDEN	4
3.1	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN VOOR DE BEBOUWDE GEBIEDEN	4
3.2	BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE BEBOUWDE GEBIEDEN	6
4	VOORSCHRIFTEN VOOR ACHTERUITBOUW- EN BUFFERZONES	14
5	VOORSCHRIFTEN VOOR DE GEBIEDEN VAN OPENBAAR NUT	16

1 ALGEMENE BEPALINGEN VOOR HET BPA

Artikel 1 – Omschrijving

Het Bijzonder Plan van Aanleg, genaamd 'BPA nr. 3 Ambachtelijke Zone Kruisstraat' te Zomergem is samengesteld uit :

- Plan Bestaande Toestand (Plan nr. 1)
- Plan Juridische Toestand (Plan nr. 2)
- Bestemmingsplan (Plan nr. 3)
- Toelichtingsnota en motivatie afwijkingen gewestplan
- Onderhavige stedenbouwkundige voorschriften

De begrenzing van het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) is aangeduid op het plan van de bestaande toestand, het plan van de juridische toestand en het bestemmingsplan.

Artikel 2 – Voorrangsregels bij strijdigheid

- De algemene bestemmingen van dit plan zijn opgesteld overeenkomstig het gewestplan 'Eeklo – Aalter (K.B. dd. 24.03.1978)' met dien verstande dat in geval van afwijking, het bijzonder plan van aanleg voorrang heeft op het gewestplan;
- Bestaande erfdienstbaarheden van openbaar nut hebben voorrang op het BPA. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften vullen elkaar aan.
- De grafische voorschriften hebben voorrang op de geschreven stedenbouwkundige voorschriften;
- Voor de gevallen waarbij kadastrale afwijkingen voorkomen ten overstaan van de situaties op plan aangegeven, primeert het bestemmingsplan boven de kadastrale aanduidingen.

2 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Artikel 3 – Visuele media

3.1. Publiciteit of medelingen

Publiciteit of mededelingen zijn NIET toegestaan in het open gebied (bufferzones) en gebieden voor infrastructuur (zone voor gemeentewegen en beekzone). Dit geldt niet voor educatieve borden.

Voor publiciteit in de andere gebieden (woongebieden, zone voor lokale bedrijven, zone voor gemeenschapsvoorzieningen, achteruitbouwzone) geldt:

- Zij moeten een reëel artistiek aspect vertonen en in volkomen harmonie zijn met de betrokken en naastgelegen gevels. Bij verlichte uithangborden moet de lichtbron onzichtbaar blijven.
- In de zone voor lokale bedrijven wordt de totale oppervlakte van de reclameborden per bedrijf beperkt tot 5m², alles inbegrepen (zowel reclame op de gevels als op losse borden op het terrein).
- Publiciteit op blinde gevelmuren, afsluitingsmuren, daken, terrassen, balkons, erkers en andere uitbouwen is uitdrukkelijk verboden.

3.2. Bewegwijzering

De bewegwijzering van de bedrijven dient eenvormig te zijn en conform de wetgeving op de bewegwijzering (inzonderheid KB van 1/2/91 van het Ministerie van Verkeer en Infrastructuur en het MB van 1/2/91 van de Minister van Verkeerswezen).

Artikel 4 – Zone voor gemeentewegen

- De stroken in dit plan aangeduid voor gemeentewegen zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door overname of onteigening.
- Bij de aanleg van nieuwe of bij de heraanleg van bestaande wegen zullen op deskundige manier beplantingen voorzien worden. Men kan zich hierbij bijvoorbeeld baseren op het vademecum natuurtechniek, inrichting en beheer van wegen.
- Toelating tot bouwen kan slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatige aangelegde toegang hebben tot de openbare weg, waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd zijn overeenkomstig de eisen, die hieraan door het Gemeentebestuur gesteld zijn.

Artikel 5 – Inrichtingen van openbaar nut

In al de stroken voorzien in dit plan, zullen inrichtingen van openbaar nut mogen ingericht worden, zonder rekening te houden met de inrichtingen van deze stroken, voor zover ze niet hinderlijk of storend zijn voor het uitzicht van de bestaande of voorziene omgeving. De reglementering inzake bouwvolumes van de betreffende zones moet worden gerespecteerd.

Artikel 6 – Bestaande gebouwen

Aan de bestaande gebouwen die niet beantwoorden aan de voorschriften van dit onderhavig bijzonder plan van aanleg, zijn veranderingswerken en/of verbeteringswerken toegestaan, voor zover deze werken de gebouwen doen overeenstemmen met de voorschriften en de grafische gegevens van het plan, zo niet worden alleen onderhoudswerken en instandhoudingswerken toegelaten.

Artikel 7 – Peil van de gebouwen

De aangegeven normatieve hoogte van de gebouwen wordt gemeten vanaf het peil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst.

Het peil van de inkomdorpel wordt bepaald door:

- a. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de inkomdorpel t.o.v. het peil van de aangrenzende openbare weg (as van de weg) ter hoogte van de hoofdtoegang, met een maximum van 0,50 meter;
- b. Voor andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend maaiveld met een maximum hoogte van 0,50 meter.

3 VOORSCHRIFTEN VOOR DE BEBOUWDE GEBIEDEN

3.1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN VOOR DE BEBOUWDE GEBIEDEN

Artikel 8 – Verkavelingsvergunning / bouwvergunningen

Alle nieuwe kavelgrenzen zullen zoveel mogelijk loodrecht op de rooilijn van de wegen getrokken worden.

Artikel 9 – Bouwvolume

Het toegelaten bouwvolume is omschreven in de specifieke voorschriften. Het wordt aangegeven door een combinatie van dakvorm, maximum aantal bouwlagen, bouwdiepten en bouwhoogten.

De hoogte, diepte en dakvorm van hoofd- en bijgebouwen van de woningen in de woonzone van het BPA moeten in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen. Desbetreffend kan niet gerefereerd worden naar bestaande bouwdiepten die niet in overeenstemming zijn met de omgeving.

Artikel 10 – Dakvorm

In de voorschriften zijn, afhankelijk van het artikel, hellende of platte dakvormen toegelaten.

In de zone waar hellende daken opgelegd worden, zijn zadeldaken en/of schilddaken verplichtend. De dakhelling wordt vermeld in de specifieke voorschriften.

Indien het gebouw omwille van zijn vorm niet door één enkele dakkap kan worden afgedekt, moet het resterende gedeelte met een analoog hellend dak worden afgedekt.

Dakkapellen voor woningen: in zadel- en schilddaken zijn uitspringende dakkapellen met 1,50m hoogte en op minimum 3m onderlinge afstand en van de zijgevellijn toegelaten.

In het dak mogen alleen doorboringen voorkomen voor dakvensters, dakkapellen, schouwen en dakterrassen. Het maximum percentage van de openingen in het dak bedraagt 25%.

Artikel 11 – Uitzicht en materialen

11.1. Levende materialen

Alle levende materialen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen.

De plantenkeuze moet zodanig gebeuren dat een landelijk landschapsbeeld wordt nagestreefd. De heesters, struiken en bomen moeten voor 100% behoren tot de ecologie van het gewest, en gebruikt worden op plantensociologische grondslag.

De plantenkeuze wordt aangeduid op het inrichtingsplan dat samen met het bouwdoossier wordt ingediend.

11.2. Bouwmaterialen

De bouwmaterialen moeten eigen zijn aan het streekeigen karakter. De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen.

- Aanvaardbare gevelmaterialen zijn: baksteen, geprofileerde beplating in staal of aluminium, gekleurde vezelcementpanelen, cellenbetonpanelen (geverfd of bepleisterd), sierbeton.
- Aanvaardbare dakmaterialen zijn: dakpannen, zwarte of donkerbruine vezelcementgolfplaten, geprofileerde beplating in staal of aluminium, roofing (voor platte daken)

Artikel 12 – Parkeerruimte

Op het grondplan, dat bij een bouwaanvraag is gevoegd moet de aanvrager rechthoeken tekenen overeenkomstig het aantal voorziene parkeerplaatsen. Op dat grondplan moeten ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk worden getekend.

Artikel 13 – Afsluitingen

13.1. Materialen

De afsluitingen bestaan uit levende hagen of uit een combinatie van levende hagen en materialen, waarvan de architectuur in harmonie moet zijn met deze van het hoofdgebouw. Betonplaten zijn niet toegelaten, tenzij over een hoogte van 0,50m gemeten vanaf het maaiveld, gecombineerd met palen van max. 2m.

13.2. Hoogte

Maximumhoogte van 2m voor levende hagen en struiken en lichte draadafsluiting. Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkingen worden opgelegd.

Opmerking:

In de bufferzones zijn de voorschriften over de afsluitingen niet van toepassing, maar primeren deze van de bufferzone zelf.

3.2 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE BEBOUWDE GEBIEDEN

Artikel 14 – Zone voor landelijk wonen

14.1. Bestemming

- Hoofdbestemming: woongebouwen;
- Nevenbestemming: Alleen nevenbestemmingen eigen aan het wonen zijn toegestaan (bergingen, garages,...). Vrije beroepen op maximum 30% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte zijn toegeleden.

14.2. Beschermd woning (geklasseerd als beschermd monument)

Bij elke bouwaanvraag dient het advies van de Afdeling Monumenten en Landschappen te worden ingewonnen.

14.3. Bebouwingswijze

De totale inname van de gebouwen op de eigendom bedraagt maximaal 60%.

- het hoofdgebouw moet aan de straatzijde worden opgericht als vrijstaande bebouwing voor een woning of gekoppelde bebouwing voor 2 woningen, hetzij overeenkomstig de aanduidingen van een behoorlijk vergunde verkaveling, hetzij volgens de bestaande percelenindeling.
- bijgebouwen (o.a. tuinhuisjes, garages, aparte bergplaatsen,...) mogen gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht.

14.4. Hoofdgebouwen

- Inplanting:
 - er mag niet voor de bouwlijn worden gebouwd;
 - bij het herbouwen van de woning wordt een duurzame inplanting vooropgesteld. Zo wordt er rekening gehouden met de gebruikelijke voorbouwlijn van de dichtstbijzijnde gebouwen of met de in de gemeentelijke verordening voorziene voorbouwlijn;
 - er dient een bouwrijke afstand van minimaal 3,00 meter tot de zijgrens te worden gerespecteerd;
- Bouwdiepte:
 - gelijkvloers: minimum 8,00 meter en maximum 20,00 meter;
 - verdieping: minimum 8,00 meter en maximum 15,00 meter.
- Aantal bouwlagen: maximaal 2 bouwlagen. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht.
- Dakvorm van de hoofdgebouwen: de dakvorm is vrij voor alleenstaande gebouwen. In geval van gekoppelde bebouwing, is het eerste gebouw maatgevend voor het tweede gebouw. De maximale nokhoogte ligt op 10m.

14.5. Bijgebouwen

- Inplanting: de gevels ervan dienen op minimum 2m afstand van alle eigendomsgrenzen en op minimum 5,00 meter achter de achterste gevelbouwlijn opgericht te worden. Plaatsing op de eigendomsgrens is mogelijk mits gemeen akkoord van de beide eigenaars of gezamenlijke bouwvergunning.

- Materialen: de gevels zijn uitgevoerd in dezelfde materialen als het hoofdgebouw en/of hout. De dakbedekking bestaat voor schuine daken uit pannen of leien. Voor flauw hellende daken bestaat de dakbedekking uit pannen, leien of dakvilt.
- De dakvorm van de gebouwen is vrij. In geval van plaatsing van twee gekoppelde gebouwen op de eigendomsgrens moet de nok van beide gebouwen dezelfde zijn en dient er een akkoord te zijn van de beide eigenaars.

14.6. Materialen

Zie artikel 11

14.7. Inrichting van niet-bebouwde delen

De niet-bebouwde delen zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en aanplantingen van laag- en hoogstammig groen. Zij moeten als dusdanig worden gehandhaafd.

In aansluiting met de woning kan een terrasverharding van max. 30m² worden aangebracht.

Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50m ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil.

Artikel 15 – Zone voor woning in landbouwgebied

15.1. Bestemming

- Hoofdbestemming: eengezinswoning: bijkomende woongelegenheden zijn niet toegelaten;
- Alleen nevenbestemmingen eigen aan het wonen zijn toegelaten (bergingen, garages,...). Vrije beroepen op maximum 30% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte worden toegelaten.

15.2. Bebouwingswijze

Binnen deze percelen geldt dat de bestaande bebouwingswijze dient behouden te blijven.

15.3. Herbouwen

a) Volumebeperking:

Een bestaande vergunde woning kan herbouwd worden indien de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet is verkrot. Het herbouwd volume wordt hierbij beperkt tot 850m³ indien de woning kleiner of gelijk is aan 850m³ en tot 1000m³ indien de bestaande woning groter is dan 1000m³. Voor de volumeberekening neemt men de bestaande woning met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen in rekening.

Als bouwvolume gebruikt men het bruto-bouwvolume of buitenvolume. Het bruto-bouwvolume wordt gemeten met inbegrip van de buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld.

b) Inplantingswijze van de gebouwen bij herbouw

Bij het herbouwen kan een gewijzigde inplanting worden opgelegd. Bij het herbouwen van de woning wordt immers een duurzame inplanting vooropgesteld. Zo wordt er rekening gehouden met de bouwlijn. Er dient een bouwvrije afstand te worden gerespecteerd van minimaal 3,00 meter breedte, gemeten vanaf de zijgrens links en de reservatiestrook rechts en de achtergrens van de eigendom.

15.4. Verbouwen

Om als verbouwing te worden aanzien, moet steeds 60% van de buitenmuren en van de dakvorm behouden worden in aanvraag en uitvoering en moet het aantal bouwlagen behouden blijven.

15.5. Uitbreiden

a) Volumebeperking :

De uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 850m³ buitenvolume. Deze uitbreiding mag de 100% niet overschrijden.

b) Inplantingswijze :

Elke uitbreiding moet een bouwrijke afstand tot de rooilijn respecteren van minimaal 8,00 meter. Elke uitbreiding dient een bouwrijke afstand te respecteren van minimaal 3,00 meter breedte, gemeten vanaf de zijgrens links en de reservatiestrook rechts. Elke uitbreiding dient tenslotte te gebeuren in DIRECTE AANSLUITING van de bestaande woning. Een afzonderlijke uitbreiding is niet toegelaten.

15.6. Aantal bouwlagen en dakvorm

Aantal bouwlagen: gelijk aan het bestaande aantal bouwlagen. In geval van een hellend dak kan de ruimte onder het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht.

Dakvorm : hellend voor alle woningen: gelijkmatig hellende daken tussen 30° en 50°. De maximale nokhoogte ligt op 10.00m.

15.7. Materialen

Zie Artikel 11.

15.8. Inrichting van niet-bebouwde delen

In de delen achter de woning zijn bijgebouwen en verhardingen toegelaten onder de hieronder vermelde voorwaarden:

- In aansluiting met de woning kan een terrasverharding van max. 30m² worden aangebracht.
- Tuinhuisjes zijn toegelaten, voor zover ze achter en gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht. De oppervlakte van de bebouwing bedraagt voor de totaliteit van de eigendom max. 20m². Er mogen geen paden, geschikt voor wagens, aangelegd worden naar de tuinhuisjes. De tuinhuisjes dienen op minimum 2m afstand van alle eigendomsgrenzen en op minimum 10m en op maximum 30m achter de achterste gevelbouwlijn opgericht te worden. De gevels zijn uitgevoerd in dezelfde materialen als het hoofdgebouw en/of hout.
- De bebouwing heeft maximaal één bouwlaag met een kroonlijsthoogte, gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de kroonlijst of deksteen: max. 2.50m.
- De dakvorm is vrij. De dakbedekking bestaat uit, voor de schuine daken: ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen, ofwel voor flauw hellende daken , dakvilt.
- Het niet-bebouwde gedeelte van de strook dient ingericht te worden als tuin.
- Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50m ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil.

Artikel 16 – Zone voor gemengd wonen

16.1. Bestemming

- Hoofdbestemming: wonen;
- Nevenbestemming: kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, kleinhandel, horeca en aan de handel gerelateerde functies (bv. toonzaal, verkooppunt) op het gelijkvloers zijn toegelaten in zoverre zij niet schadelijk zijn voor de omgeving. De nevenbestemmingen kunnen als functie slechts aanwezig zijn als ook de woonfunctie is gerealiseerd.

16.2. Bebouwingswijze

De bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 60% van het perceel (inclusief gebouwen voor kleinschalige bedrijvigheid en bijgebouwen).

De hoofdbestemming (wonen) wordt steeds aan de straatzijde ingeplant als vrijstaande of gekoppelde bebouwing, hetzij overeenkomstig de aanduidingen van een behoorlijk vergunde verkaveling, hetzij volgens de bestaande percelenindeling.

De nevenbestemming wordt ofwel aan de straatzijde, ofwel in de achtergelegen bebouwing ingeplant.

Bijgebouwen (o.a. tuinhuisjes, garages, aparte bergplaatsen,...) mogen gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht.

16.3. Inplanting, afmetingen, dakvorm van de bebouwing met de hoofdbestemming en/of de nevenbestemming aan de straatzijde

a) Inplantingswijze :

Er mag niet voor de bouwlijn worden gebouwd. Bij het herbouwen kan een gewijzigde inplanting worden opgelegd. Bij het herbouwen van de hoofdgebouwen wordt een duurzame inplanting vooropgesteld. Zo wordt er rekening gehouden met de gebruikelijke voorbouwlijn van de dichtstbijzijnde gebouwen of met de in de gemeentelijke verordening voorziene voorbouwlijn. Er dient een bouwvrije afstand te worden gerespecteerd van minimaal 3m breedte, gemeten vanaf de zijgrens en achtergrens van de eigendom. Plaatsing op de eigendomsgrens is mogelijk mits gemeen akkoord van de beide eigenaars of gezamenlijke bouwvergunning.

b) Afmetingen van de gebouwen

- Minimale voorgevelbreedte: 6,00 meter.
- Maximale voorgevelbreedte: afhankelijk van de beschikbare gevelbreedte in het bestemmingsplan;
- Aantal bouwlagen: maximaal 2 bouwlagen. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht.
- Kroonlijsthoogte: tussen 3m en 6,50 meter van het oorspronkelijk maaiveld tot de bovenzijde van de kroonlijst.

c) Dakvorm van de hoofdgebouwen

Hellende daken zijn verplicht: gelijkmatig hellende daken tussen 30° en 50°. De maximale nokhoogte ligt op 11m t.o.v. voorliggend straatniveau voor de woningen met 2 bouwlagen en op 8m t.o.v. voorliggend straatniveau voor de woningen met 1 bouwlaag.

16.4. Inplanting, afmetingen, dakvorm van de bebouwing voor de nevenbestemming, indien niet opgenomen in de bebouwing aan de straatzijde

a) Inplantingswijze :

Ofwel in aansluiting met de voorliggende hoofdgebouwen, ofwel op minstens 5,00 meter achter de achtergevel van de voorliggende hoofdgebouwen. De gevels dienen op min. 3,00 meter afstand van alle eigendomsgrenzen te worden opgericht. Een afstand van 2m kan slechts worden aanvaard voor beperkte bijgebouwen (kleiner dan of gelijk aan 21 m²). Plaatsing op de eigendomsgrens is mogelijk mits gemeen akkoord van beide eigenaars of gezamenlijke bouwvergunning.

b) Afmetingen van de gebouwen

- Aantal bouwlagen: maximaal 1 bouwlaag.
- Maximale grondinname op het gelijkvloers: 300m².

c) Materialen en dakvorm

Materialen: de gevels zijn uitgevoerd in dezelfde materialen als het hoofdgebouw en/of hout. De dakbedekking bestaat uit, voor schuine daken: ofwel pannen, ofwel leien, ofwel voor flauw hellende daken, dakvilt.

De dakvorm van de gebouwen is vrij. De maximale nokhoogte bedraagt 7m. In geval van plaatsing van twee gekoppelde gebouwen op de eigendomsgrens moet de nok van beide gebouwen dezelfde zijn en dient er een akkoord te zijn van de beide eigenaars.

16.5. Bijgebouwen

a) Inplantingswijze

Ofwel in aansluiting met de hoofdgebouwen, ofwel op minstens 5,00 meter ervan. Plaatsing op de eigendomsgrens is mogelijk mits gemeen akkoord van de beide eigenaars of gezamenlijke bouwvergunning.

b) Materialen en dakvorm

Materialen: de gevels zijn uitgevoerd in dezelfde materialen als het hoofdgebouw en/of hout. De dakbedekking bestaat uit, voor schuine daken: ofwel pannen, ofwel leien, ofwel voor flauw hellende daken, dakvilt.

De dakvorm van de gebouwen is vrij. In geval van plaatsing van twee gekoppelde gebouwen op de eigendomsgrens moet de nok van beide gebouwen dezelfde zijn en dient er een akkoord te zijn van de beide eigenaars.

16.6 Materialen

zie Artikel 11.

16.7. Inrichting van niet-bebouwde delen

De niet-bebouwde delen zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en aanplantingen van laag- en hoogstammig groen. Zij moeten als dusdanig worden gehandhaafd. In aansluiting met de woning kan een terrasverharding van max. 30m² worden aangebracht. Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50m ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil.

Artikel 17 – Zone voor lokale bedrijven

17.1. Bestemming

De zone is bestemd voor lokale bedrijven, namelijk voor kleine en middelgrote ondernemingen (KMO's), die voor de omgeving geen abnormale hinder, met inbegrip van water-, bodem-, of luchtvervuiling, noch abnormaal brand- of ontploffingsgevaar, geluidshinder, stank of trilling veroorzaken. Het betreft hoofdzakelijk opslagplaatsen en/of werkplaatsen voor bedrijven. Winkelruimten zijn als hoofdfunctie niet toegelaten op deze terreinen.

Bedrijfswoning: één bedrijfswoning per bedrijf voor zover ze nodig is voor de bedrijfsexploitatie. Als er een woongelegenheden wordt gebouwd dient deze ruimtelijk verbonden te zijn met het bedrijfsgebouw qua plan en ligging en ze dient qua uiterlijk voorkomen geïntegreerd en in harmonie te zijn met de bedrijfsgebouwen. De vloeroppervlakte, dienstig voor bewoning, mag maximaal 200m² bedragen en moet ondergeschikt zijn aan de vloeroppervlakte van het bedrijfsgebouw. Ruimten voor burelen en garages worden niet gerekend als vloeroppervlakte dienstig voor bewoning. Met de bouw van de woongelegenheden kan slechts gestart worden bij de aanvang van de bouw van de bedrijfsgebouwen.

Het bruto-volume of buitenvolume van de bedrijfswoning mag max. 1.000 m³ bedragen.

17.2. Verkaveling

In het gebied voor lokale bedrijven, bedraagt de kaveloppervlakte, met inbegrip van de achteruitbouwzone en de bufferstrook maximum 0,5 ha. Koppeling van kavels voor de inplanting van een groter bedrijf, waardoor de 1 ha wordt overschreden, is niet toegelaten. Voor historische bedrijven die zich herlokalisieren kan van deze norm worden afgeweken, rekening houdend met hun huidig ruimtegebruik. Voor deze bedrijven geldt een maximale perceelsgrootte van 1,00 ha.

17.3. Inplanting van de gebouwen

- Minimum één derde van de kaveloppervlakte moet bebouwd of verhard worden;
- De voorgevel van de bebouwing wordt geplaatst op de verplichte bouwlijn, mits te voldoen aan de minimale bouwvrije afstand t.o.v. de zijdelingse kavelgrenzen.
- De zijgevels worden ingeplant op een minimale afstand van 5,00 meter van de zijdelingse kavelgrens.
- De achtergevel dient te worden ingeplant op een minimale afstand van 5m van de aangegeven bufferstrook.
- In de zijdelingse stroken is de nodige verharding toegelaten voor de circulatie rond het bedrijf (en bereikbaarheid van het achterste deel van het gebouw voor de brandweer). Deze verharding sluit telkens direct aan met het gebouw zelf. De niet-verharde ruimte, zowel in de zijdelingse stroken als aan de achterzijde van het gebouw dient groen te worden ingericht volgens Artikel 11. Deze inrichting is ten laste van de eigenaars van de kavels.
- Het dorpelniveau t.o.v. de voorliggende straat is maximaal 0,50 meter hoger gelegen.
- Kroonlijsthoogte: De hoogte tot de bovenzijde van de kroonlijst of deksteen is vastgelegd tussen minimum 3m en maximum 10,00 meter, gemeten vanaf het niveau van de dorpel.
- De dakhelling is begrepen tussen de 0° (plat dak) en de 45° vetrekkend onmiddellijk vanaf de bovenzijde van de kroonlijst of van de bovenkant van de muren. De maximale nokhoogte bedraagt 18,00 meter. Deze maximale bouwhoogte geldt 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 zonebegrenzing als hun hoogte.

17.4. Materialen en uitzicht

Qua architectuur van de nieuwe bedrijfsgebouwen dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de zichtlocaties langs de Kruisstraat en de verder gelegen bedrijfspercelen.

Op de zichtlocaties dient men te streven naar een visueel aantrekkelijke architectuur. Aanvaardbare gevelmaterialen zijn hierbij onder meer: baksteen, geprofileerde beplating in staal of aluminium, geëxtrudeerde in massa gekleurde vezelcementpanelen, cellenbetonpanelen (geverfd of bepleisterd), sierbeton, glas. De kleur van raam- en deurprofielen is vrij.

Op de achtergelegen bedrijfsgronden wordt eerder gepleit voor een sobere architectuur met duurzame materialen. Aanvaardbare gevelmaterialen zijn hierbij onder meer: baksteen, geprofileerde beplating in staal of aluminium, geëxtrudeerde in massa gekleurde vezelcementpanelen, cellenbetonpanelen (geverfd of bepleisterd), sierbeton. De glasoppervlakte mag de 75% van de geveloppervlakte niet overschrijden. De kleur van raam- en deurprofielen is vrij. Aanvaardbare dakmaterialen zijn: zwarte of donkerbruine vezelcementgolfplaten, geprofileerde beplating in staal of aluminium, roofing (voor platte daken), dakpannen.

Uiteraard dient een al te grote discrepantie qua vormgeving van beide deelgebieden vermeden te worden.

Artikel 18 – Zone voor landbouwbedrijven

18.1. Bestemming

Hoofdbestemming is leefbare landbouwactiviteiten in hoofdberoep

Mogelijke nevenbestemmingen zijn:

- wonen;
- kleinschalige handelsactiviteiten met enkel een maximale oppervlakte van 50 m² op het gelijkvloers. De handelsactiviteit dient een rechtstreeks verband te hebben met de uitgevoerde landbouwactiviteit en door de uitbater van de landbouwactiviteit georganiseerd te worden (bijvoorbeeld verkoop van melk, boter, eieren, aardappelen,...).
- para-agrarische bedrijvigheden in zoverre zij het karakter en de schaal van de omgeving niet schaden;

Het College van Burgemeester en Schepenen doet bij gemotiveerde beslissing uitspraak over de aard en de geschiktheid van de leefbare landbouwactiviteiten en para-agrarische activiteit in zijn omgeving, na advies van AMINAL, afdeling Land.

De omvorming van een landbouw- naar een woonfunctie is slechts mogelijk onder volgende voorwaarden:

- de nieuwe functie bestaat uitsluitend uit 'wonen';
- de bedrijfswoning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, krijgen als nieuw gebruik 'wonen' met uitsluiting van meergezinswoningen;
- de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen enkel een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen.

Als het bedrijf zijn activiteiten stopt, mag het overgaan tot para-agrarische activiteiten in hoofdberoep. Omvorming naar serrebedrijven en niet-agrarische activiteiten is uitdrukkelijk verboden.

18.2. Bebouwing

Een landbouwbedrijf in exploitatie als hoofdberoep kan overgaan tot uitbreiding en ook nieuwbouw.

Uitbreidingen en nieuwbouwen dienen op gegroepeerde wijze te worden ingeplant, en qua profiel, plaatsing, kleur en materiaalgebruik te passen bij de bestaande gebouwen.

18.3. Inplanting van de gebouwen

De bebouwing (uitbreiding of nieuwbouw) kan vrij worden ingeplant op het aangeduide terrein mits te voldoen aan volgende voorwaarden:

- De maximale toekomstige terreininname wordt vastgelegd op 60% per eigendom.
- Elke uitbreiding moet een bouwrijpe afstand tot de rooilijn respecteren van minimaal 8,00 meter.
- Elke uitbreiding moet een bouwrijpe afstand respecteren van min. 3,00 meter breedte, gemeten vanaf de zijgrens links, de reservatiestrook rechts en de achtergrens van de eigendom. De bouwrijpe afstand dient tevens ook minstens even breed te zijn als de hoogte van de gebouwen die eraan grenzen.
- Het College van Burgemeester en Schepenen doet bij gemotiveerd advies uitspraak over de integratie van de uitbreiding of nieuwbouw in zijn omgeving.

18.4. Afmetingen van de woongebouwen

- Aantal bouwlagen: max. 2

- Maximale nokhoogte: 10m.
- Dakvorm: hellend tussen 30° en 50°.
- Maximaal volume van de woongebouwen (bruto-bouwwolume of buitenvolume: 1000 m³)

18.5. Afmetingen van de nieuwe bedrijfsgebouwen en/of uitbreidingen

- Kroonlijsthoogte: maximaal 8m van het oorspronkelijk maaiveld tot de bovenzijde van de kroonlijst.
- Nokhoogte: 16,00 meter
- Dakvorm; hellend tussen 15° en 25°.

18.6. Materialen

Zie Artikel 11.

18.7. Groen en verharding

Het terrein dat niet wordt ingenomen door bebouwing (min. 40% van het aangeduide terrein) dient minstens voor de helft te worden ingegroend. Het resterende deel kan worden gebruikt voor verhardingen nodig voor de bereikbaarheid en het functioneren van de bestemmingen.

4 VOORSCHRIFTEN VOOR ACHTERUITBOUW- EN BUFFERZONES

Artikel 19 – Achteruitbouwzone

19.1. Bestemming

Deze zone, gelegen tussen de aangeduide rooilijnen en de aangegeven bouwlijn, is uitsluitend bestemd voor de aanleg van groen, opritten en parkeergelegenheden. Bouwwerken en/of opslag zijn niet toegelaten in deze zone.

19.2. Inrichting van de strook

De aanleg van de voortuinstrook moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld. Een groenaanleg is verplicht op 30% van de oppervlakte van de voortuinstrook. De verharding bedraagt maximaal 70% van de voortuinstrook per perceel. Aanplantingen met coniferen zijn niet toegelaten. Voor de zone van de voortuinstrook dient een gedetailleerd groenaanlegplan verplicht aan het bouwaanvraagdossier te worden toegevoegd met een verklaring dat de groenaanleg binnen de twaalf maanden na de ingebruikname van de bouwwerken zal uitgevoerd zijn. Ook het groenaanlegplan moet door het College van Burgemeester en Schepenen worden goedgekeurd. De controle op de uitvoering van de groenaanleg wordt geregeld door de gemeente.

Artikel 20 – Bufferzone

20.1. Bestemming

Dit zijn zones bestemd als overgangsgebied tussen gebieden die door hun bestemming niet te verenigen zijn.

20.2. Aanleg van de strook

In deze zones geldt een absoluut bouwverbod. Zij moeten volledig beplant worden met streekeigen groen, zijnde groen/terreinindex = 1. Dit geldt niet in de stroken waar er een overlapping is met reservatiezones, zone voor beek en zone non – aedificandi.

Aan gedeelten van bestaande vergunde gebouwen die de bufferzone overlappen kunnen enkel onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd.

De beplantingen mogen niet bestaan uit coniferen. Minstens 40% van de bufferzones dient beplant met bomen van tweede grootte (7-10m hoog), en 60% van deze zones dient beplant met heesters met minimum 4m hoogte. De beplanting moet gemengd bladhoudend en bladverliezend zijn en dient het karakter van het omliggend landschap te respecteren.

Bufferzones met een breedte tot 5,00 meter dienen aangeplant te worden met heesters van minimum 4,00 meter hoogte. Bufferzones met een breedte tot 2,00 meter dienen met een streekeigen haag aangeplant te worden. Het aanplanten van coniferen is uitdrukkelijk verboden.

Zijn uitdrukkelijk verboden:

- alle werken tot wijziging van het reliëf;
- opslagplaatsen van materialen, waren en schroot;
- parkeerplaatsen van voertuigen;

- elke vorm van publiciteit of mededeling.

Op het bestemmingsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen de bufferzones die door de overheid en door het bedrijf worden aangelegd.

5 VOORSCHRIFTEN VOOR DE GEBIEDEN VAN OPENBAAR NUT

Artikel 21 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

21.1. Bestemming

Deze zone is principieel bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (met inbegrip van de gebouwen voor openbare diensten).

*— beschrijving van gemeentebestemmingen
toelichting bij gemeentebestemmingen*

Hierbij wordt tevens verwezen naar de algemene bepalingen zoals vermeld in Artikel 2 en de voorschriften zoals vermeld in Artikel 14 (zone voor landelijk wonen) en Artikel 17 (zone voor lokale bedrijven).

21.2. Inrichting

Bij elke bouwaanvraag binnen deze zone dient een algemeen aanlegplan gevoegd van het volledige terrein, waarbij aandacht wordt besteed aan de voorschriften van de aanpalende zones, respectievelijk de zone voor landelijk wonen en de zone voor lokale bedrijven.

Artikel 22 – Zone voor gemeentewegen

Deze zone is bestemd voor het bestemmingsverkeer en de hieraan noodzakelijke infrastructuur en voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.

De overgangen naar andere soorten wegen moeten duidelijk gemerkt worden.

Het gedeelte van de toegangswegen gelegen op het openbaar domein (tussen de rooilijn en de wegverharding) moet aangelegd worden met opbrekbare kleinschalige materialen. De kopers zullen de strook die niet ingenomen is door een toegangsweg, gelegen tussen de rooilijn en de wegverharding met gras bezaaien en onderhouden. Als variante kunnen bodembedekkers worden geplaatst. Deze strook moet echter te allen tijde gevrijwaard blijven en kan in geen geval geprivatiseerd worden bijvoorbeeld het aanbrengen van afsluitingen op deze strook.

Artikel 23 – Zone voor beek en zone non - aedificandi

Deze zone is bestemd voor de loop van de beek en de naastgelegen zone van 5m aan beide zijden. Deze zone wordt gebruikt voor de nodige onderhoudswerken aan de beken.

De beek dient steeds toegankelijk te zijn via de naastgelegen stroken. De beek mag niet verlegd worden in deze stroken.

Het onderhoud van de beek en de zone non-aedificandi gebeurt met respect voor de aanwezige ecotopen.

Artikel 24 – Reservatiezone voor gemeentewegen

Op het bestemmingsplan is in deze zone een reservatiestrook voorzien voor de aanleg van een gemeenteweg ter ontsluiting van een eventuele latere uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein.

Artikel 25 – Zone voor hoogspanningspaal

Op het bestemmingsplan wordt het perceel waarop de hoogspanningspaal staat aangeduid als 'zone voor hoogspanningspaal'. Deze zone is bestemd voor het plaatsen van een hoogspanningspaal.