

Provincie West-Vlaanderen
GEMEENTE HOUTHULST

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

NR. RP 990/32006/040

Brussel, 14 OKT. 2004
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Ontwerp
Stedenbouwkundige voorschriften


Louis Marlier
architect

BPA BEDRIJFSEENHEID KLERKENSTRAAT

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale – dienstverlenende vereniging



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

Algemeen directeur


P. ZUTTERMAN

Geert Sanders directeur

Afdelingshoofd


Mark Geldof

Ruimtelijk planners


Stijn Saelens
Johan Michielssens

Wijzigingen

Opmerkingen C. B.&S.
Bespreking gemeente & bedrijf
Ingevolge plenaire vergadering en adviezen
Eerste advies GECORO
Tweede advies GECORO

opgemaakt : april 2003
mei 2003
juni 2003
november 2003
januari 2004
mei 2004

INHOUDSOPGAVE

ZONE 1. NIJVERHEIDSGEBOUWEN EN AANVERWANTE VOORZIENINGEN	5
ZONE 2. WATERZUIVERING EN AANVERWANTE VOORZIENINGEN	6
ZONE 3. RIJSTROKEN, PARKEERPLAATSEN, TOERITTEN, LAAD- EN LOSPLAATSEN	7
ZONE 4. BUFFERZONE-GROENZONE	8
ZONE 5. BOS	9
ZONE 6. BEDRIJFSWONING	10
ZONE 7. SCHERMGROEN	11

ZONE 1. NIJVERHEIDSGEBOUWEN EN AANVERWANTE VOORZIENINGEN

1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

De gebouwen en gronden binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor: Regionale toeleverende en verwerkende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw (zijn bedrijven die de toelevering van landbouwgrondstoffen noodzakelijk voor of de verwerking van landbouwproducten afkomstig van de beroepslandbouwactiviteiten in de regio verzorgen); daarnaast de nodige ruimte voor kantoren, labo, E.H.B.O., sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, opslagruimten, waterzuivering, verhardingen, parkeerplaatsen.

2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

2. 1. Plaatsing van de gebouwen

Binnen de grenzen op het plan aangeduid.

2. 2. Bezetting

80 % bebouwing , alle niet bebouwde delen mogen verhard worden.

2. 3. Bouwhoogten

De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10,00 m en de nokhoogte mag maximum 15,00 m bedragen. Deze maximum bouwhoogten gelden niet voor schoorstenen, verluchtungskanalen en silo's 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.

2. 4. Dakvorm

Vrij.

2. 5. Materialen

Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen en 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.

3. ALGEMEEN

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;
- de voorzieningen voor de brandbestrijding;
- de voorzieningen i.v.m. de publiciteit e.d.m.

4. AFSLUITINGEN

Levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt tot een maximum hoogte van 2,00 m.

ZONE 2. WATERZUIVERING EN AANVERWANTE VOORZIENINGEN

1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Waterzuiveringsinstallatie.

In deze zone zijn werken en handelingen toegelaten ten behoeve van de goede werking van de waterzuivering van het bedrijf gelegen in de bestemmingszone 1

2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

De noodzakelijke gebouwen en constructies nodig voor de waterbehandeling kunnen in deze zone opgericht worden onder volgende voorwaarden:

- inplanting: binnen de grenzen van de betrokken zone;
- bouwhoogte: maximum 6,00 m.;
- bezetting: maximum 40 %.

Het verhardingsaspect binnen de zone mag maximum 20% bedragen.

Het geheel moet ingekleed worden door groenaanleg zodat de infrastructuur vanaf de openbare weg niet zichtbaar is.

Dit kan gebeuren d.m.v. een dichte rij gewassen bestaande uit een mengeling van wintergroene en bladverliezende struiken. De hoogte ervan is in functie van de aldaar gevestigde constructies. De bestaande beplanting in deze zone moet zoveel als mogelijk behouden blijven.

ZONE 3. RIJSTROKEN, PARKEERPLAATSEN, TOERITTEN, LAAD- EN LOSPLAATSEN

1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Bestemd voor rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen in open lucht in relatie met de activiteiten in zone 1.

2. INRICHTINGSVOORSCHRIFT

De verhardingen binnen deze zone moeten aangelegd worden in stofvrije materialen. De stapelhoogte van materialen ten behoeve van het bedrijf mag maximum 9,00 m. bedragen.

In de deelzone met asterisk (*) is enkel voorzien als parking voor het personeel.

Afwatering

Teneinde de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van deze zones maatregelen genomen worden om de afvoer er van maximaal af te leiden naar de "bufferzones-groenzones" van zone 4 & 5.

ZONE 4. BUFFERZONE-GROENZONE

1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Bufferzone (groenzone). Deze zone moet integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. Een gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan moet gevoegd worden bij de eerste bouwaanvraag binnen dit BPA.

In de deelzone met een asterisk (*) kan de bestaande vergunde bebouwing behouden worden, bij grondige verbouwing of nieuwbouw moeten de voorschriften van de betrokken zone 4 nageleefd worden.

2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

20 % van deze groenaanleg dienen 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.

Binnen deze zone zijn alle vorm van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer absoluut 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.

In de omgeving van de waterzuivering (zone 2) dient maximaal gestreefd naar gemengde bladhoudende beplantingen teneinde de waterzuivering niet te schaden of de goede werking ervan niet in het gedrang te brengen.

In de bufferzone kunnen infrastructuurwerken aangebracht worden om het oppervlaktewater vertraagd af te voeren, op voorwaarde dat de visuele buffering van het bedrijf gewaarborgd blijft

3. AFSLUITINGEN

Draad en/of metaalafsluitingen van maximum 2,50 m. hoog.

ZONE 5. BOS

1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Bosaanplanting.

2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

Enkel werken en handelingen die de instandhouding van het bos verzekeren worden toegestaan.

Nieuwe aanplantingen moeten gebeuren met streekeigen soorten en bij voorkeur uit hardhoutsoorten.

Verhardingen worden niet toegestaan behoudens de bestaande toeritten naar de bestaande woning.

ZONE 6. BEDRIJFSWONING

1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

bedrijfswoning.

2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

De bestaande woning kan behouden en verbouwd worden.
Verhardingen worden enkel toegestaan in functie van toeritten naar en terrassen rond de bestaande woning.

2. 1. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

2. 1. 1. Plaatsing

Binnen de grenzen van de bestemmingszone.

2. 1. 2. Maximale terreinbezetting maximum 1000m³.

2. 2. Dimensioneringen constructies en vormgeving

2. 2. 1. Maximale bouwdiepten 20 m

2. 2. 2. Bouwhoogtebepalingen maximaal aantal bouwlagen: 2

2. 2. 3. Dakvorm Overwegend hellende daken met een min. hellingsgraad van min. 25° en max. 45° ; 30 % mag als plat of als boogvormig dak uitgewerkt worden.

ZONE 7. SCHERMGROEN

3. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Groenzone als afscherming t.o.v. het openbaar domein en aanpalend landbouwgebied.

4. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

In deze zone moet een dichte en uniforme beplanting in haagvorm deskundig aangelegd en gehandhaafd worden, waarbij een duidelijke afscheiding ontstaat tussen het openbaar en privaat domein. De toegang tot het bedrijf wordt beperkt tot 3 langs de Klerkenstraat.

De maximale breedte per toegang bedraagt 16.00 meter.

Aan de overzijde kunnen er 2 toegangen voorzien worden naar de parking van zelfk max. 6.00 meter breed.

Afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of levende hagen zijn toegelaten.

Deze afsluitingen zijn maximum 2.00 meter hoog.

ALGEMENE BEPALINGEN:

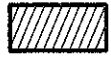
Gebouwen die regelmatig vergund zijn kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Bij grondige verbouwingen of vervanging- en nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig BPA nageleefd te worden.

Gebouwen en/of constructies dienstig voor nutsvoorzieningen (zoals bvb. een elektriciteitskabine) of openbaar nut kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten voor zover de bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...) verenigbaar zijn met de betreffende zone en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

Legende



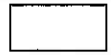
grens



bebouwing met privaat karakter



bebouwing met openbare bestemming



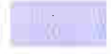
percelen



zonegrens



zone 1: nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen



zone 2: waterzuivering en aanverwante voorzieningen



zone 3: rijstroken, parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen



zone 4: bufferzone-groenzone



zone 5: bos



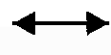
zone 6: bedrijfswoning



zone 7: schermgroen



deelzone met specifieke voorschriften



toegangsweg bij wijze van aanduiding