

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT
GEMEENTE TIELT-WINGE

SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "ZONEVREEMDE BEDRIJVEN" –

673. VANDEGAER HOUTCOMFORT

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij decreet van 26 april 2000, 13 juli 2001 en 19 juli 2002, en 21 november 2003.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN artikel 14

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

Hasselt, 04/06/2004
18/10/2004

Voorzittend afschrift



Leus Marleen
assistent

De Stedenbouwkundige, Vera Peeters, opgenomen in het openbaar register van stedenbouwkundig ontwerpers, conform artikel 19

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 10 februari 2005
De Secretaris, De Burgemeester,



R. DE KEYZER





R. BEEKEN

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 7 maart 2005 tot 7 april 2005
De Secretaris, De Burgemeester,



R. DE KEYZER





R. BEEKEN

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 30 juni 2005
De Secretaris, De Burgemeester,



R. DE KEYZER





R. BEEKEN

INHOUDSOPGAVE

Deel 1 :	Algemene bepalingen en voorschriften	3
Artikel 1 :	Grens van het bijzonder plan	3
Artikel 2 :	Bestaande toestand	3
Artikel 3 :	Parkeerplaatsen, laad- en losruimte.....	3
Artikel 4 :	Beplantingen.....	3
Artikel 5 :	Algemeen architectonisch voorkomen	3
Artikel 6 :	Terminologie.....	3
Deel 2 :	Bestemmings-, inrichtings- en bebouwingsvoorschriften.....	5
Artikel 7 :	Zone voor lokale bedrijvigheid.....	5
Artikel 8 :	Zone voor voortuinen.....	7
Artikel 9 :	Zone voor buffer	8
Artikel 10 :	Visueel scherm	9
Artikel 11 :	Ontsluitingspunt.....	9

DEEL 1 : ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 : Grens van het bijzonder plan

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

Artikel 2 : Bestaande toestand

De 'bestaande toestand' is de toestand – activiteiten in een gegeven vorm en omvang bij het opstellen van het B.P.A.

Artikel 3 : Parkeerplaatsen, laad- en losruimte

Parkeren, laden en lossen op de openbare weg dienen zoveel mogelijk vermeden te worden.

Binnen de zone voor lokale bedrijvigheid dient ten behoeve van de bedrijvigheid parkeerruimte voorzien te worden, met een capaciteit die in verhouding staat tot de personeelsbezetting en het aantal te verwachten bezoekers.

Binnen de zone voor lokale bedrijvigheid wordt tevens de ruimte voorzien voor het laden en lossen.

Artikel 4 : Beplantingen

De voorgeschreven beplantingen zullen bestaan uit inheemse standplaatsgeschikte bomen en struiken. Alle onbebouwde delen van de zone voor lokale bedrijvigheid die gedurende langere periode niet ingeschakeld worden voor de bedrijvigheid zullen beplant worden met inheemse standplaatsgeschikte soorten.

Groendaken en daktuinen zijn toegelaten op platte en lichthellende daken.

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning zullen steeds de nodige lasten en voorwaarden opgelegd worden om de realisatie van de vereiste beplantingen te garanderen. Het betreft hier alle beplantingen, ongeacht de zone waarin ze zich bevinden.

Artikel 5 : Algemeen architectonisch voorkomen

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 materialen, vormgeving en volume.

Artikel 6 : Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

- *Aanvulling* : terreinophoging t.o.v. het bestaande maaiveld.
- *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 conditioneringbedrijf voor verse producten, lokale loonwerkers, etc.
- *Ambachtelijk bedrijf* : bedrijf waar handwerk primeert, dat niet hinderlijk is voor de omgeving en onderworpen is aan de wetgeving ter zake; 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.
- *Atelier / Werkplaats* : constructie- en herstelwerkplaats of ruimte t.b.v. herstel van goederen.
- *Bebouwingscoëfficiënt* : de verhouding van het geheel van de bebouwde oppervlakte (exclusief verharding, parkeer- en opslagruimte) in een bestemmingszone t.o.v. de totale potentiële bouwoppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone. De potentiële bouwoppervlakte is de totale oppervlakte van de bestemmingszone per bedrijf verminderd met de oppervlakte van de minimale bouwvrije stroken (ten opzichte van de rooilijn en de eigen perceelsgrenzen, zone non-aedificandi).

- *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" (cf. bvb. milieudecreet) waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. 'Bedrijvigheid' is dan het uitoefenen van een economische activiteit in een specifieke inrichting.
- *Bouwhoogte* : hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de dakrand.
- *Buffer* : zone die op een dusdanige wijze ingericht wordt dat zij een afscherpende 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.
- *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).
- *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.
- *Hellend dak* : dak dat een gebouw afdekt onder hellingen die hoger zijn dan 10 %.
- *Hemelwater* : verzamelnaam voor regen, sneeuw en hagel, met inbegrip van dooiwater, dat afgevoerd wordt van de bedrijfsgebouwen en verhardingen die niet vervuild zijn.
- *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 65 % van de zone gebruiksoppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone.
- *Horeca* : alle hotels, motels, restaurants, en cafés.
- *Industrie* : productief technisch bedrijf, machinewerk primeert er.
- *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.
- *Laterale perceelsgrens* : zijdelingse perceelsgrens, dus niet de grens van het perceel met het voorliggend openbaar domein, noch de grens van het perceel met het achterliggende 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).
- *Nevenbestemming* : een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de desbetreffende bestemmingszone. De nevenbestemming neemt in principe minder dan 35 % in van de zone gebruiksoppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone.
- *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.
- *Recuperatiebedrijf*, bedrijf dat erop gericht is om afgedankte goederen, materialen en/of restproducten te verzamelen, en te behandelen voor hergebruik.
- *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.
- *Uitgravingen* : reliëfwijziging van het terrein t.g.v. van het uitgraven onder het maaiveld.

DEEL 2 : BESTEMMINGS-, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.

Artikel 7 : Zone voor lokale bedrijvigheid

Aard van de bedrijvigheid en bestemming

De zone is voorbehouden voor de bestending en beperkte uitbreiding van het bestaande bedrijf. Bij stopzetting van deze activiteiten of een deel van deze activiteiten zijn de volgende **types bedrijven** toegelaten:

- ambachtelijk bedrijf
- bouwbedrijf
- garagebedrijf, verkoop, onderhoud en herstelling van voertuigen
- beperkte kleinhandel, gekoppeld aan ambachtelijke activiteit
- groothandel, met aandeel herstel en onderhoud en/of productie
- agrarisch toeleverend en verwerkend bedrijf, m.u.v. veevoeder- en meststofproductie, mestverwerking, slachthuis, vleeswarenbedrijf, conservenbedrijf, groothandelsmarkt.

De toegelaten activiteiten hebben een 'lokaal' karakter.

De volgende bestemmingen zijn toegelaten:

hoofdbestemming	werkplaats en/of atelier opslagruimte kantoor laad- en losruimte parkeer- en manoeuvreerruimte
nevenbestemming	één eengezinswoning met tuin en aanhorigheden ten behoeve van de bedrijfsvoering

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 verhoogd brandgevaar inhouden.

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

Geen afvalstoffen, nog 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
- zuivere kleinhandel, d.w.z. zonder aandeel herstelling, onderhoud en/of productie
- zuivere groothandel, d.w.z. zonder aandeel herstelling, onderhoud en/of productie
- distributiebedrijf, m.i.v. goederen- en personentransport
- opslagbedrijf
- recuperatiebedrijf
- horeca
- dienstverlening, zonder aandeel herstelling en onderhoud en/of productie

Bebouwing en inrichting

De bebouwing wordt voorzien binnen de zone voor lokale bedrijvigheid aangeduid op het bestemmingsplan.

De maximale bebouwingscoëfficiënt bedraagt 40% van de zone voor lokale bedrijvigheid.

Uitbreidingen kunnen slechts vergund worden nadat aangetoond werd dat de bestaande bebouwing optimaal benut is.

Nieuwe bebouwing dient compact bij de bestaande bedrijfsgebouwen te worden aangebouwd.

Op plaatsen waar in de zone voor lokale bedrijvigheid een blauwe streeplijn is aangegeven is alle soort bebouwing verboden. Het betreft twee stroken voor een erfdienstbaarheid om de achterliggende percelen bereikbaar te houden.

Eventuele noodzakelijke veiligheidszones dienen voorzien te worden binnen de zone voor lokale bedrijvigheid, het aanwenden van de zones voor buffer voor deze voorzieningen is niet toegelaten.

De materialen die voor verharding gebruikt worden zijn beton, asfalt, klinkers, kasseien, grind of steenslag, met uitzondering van puin en afbraakmateriaal.

Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0,60m 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.

De vloeroppervlakte van de bedrijfswoning mag maximaal 250m² bedragen per woning, maximaal één bedrijfswoning per bedrijf is toegelaten. De woning kan zowel vrijstaand als geïntegreerd in het bedrijfsgebouw opgericht worden. De woning dient in ieder geval te liggen aan en gericht te zijn naar de straatzijde, zodat een kwalitatieve integratie van de bedrijfswoning in het straatbeeld gegarandeerd wordt.

Een deel van de zone aansluitend bij de woning kan als tuin ingericht worden, rekening houdend met de voorwaarden opgelegd in de bestemmingsvoorschriften.

Hoogte en dakvorm:

De maximale bouwhoogte:

- bedrijfsgebouw: 5,00m; de nokhoogte bij hellende daken bedraagt maximaal 7,00m. De gebouwen kunnen zowel plat als hellend afgedekt worden.
- woning: maximaal 2 bouwlagen, met zadeldak. De bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00m, met een marge van 1,00m in min of meer.

Materialen:

De architectuur dient ook wat vorm, aard en kleur der materialen te harmoniëren met de omgeving. Het gebruik van esthetisch verantwoorde materialen en eenvormigheid in dit materiaalgebruik staan daarbij centraal.

Publiciteit:

Publiciteit is toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- gevelreclame op het bedrijfsgebouw en/of
- reclamepanelen op palen of gelijkaardige steunen, minimaal 3,00m van de laterale perceelsgrenzen.
- de maximumhoogte voor reclamepanelen is 3,00m, met een maximumoppervlakte van 2,00 m².
- Het aanbrengen van publiciteits- of uithangborden boven op de daken van de gebouwen is verboden.

Omheining:

Voor de omheiningen verdient het aanbeveling te vertrekken van de aanleg van hagen of een draadafsluiting in combinatie met haagplanten of klimplanten. De beplantingen bestaan uit inheemse standplaatsgeschikte soorten. Een omheining mag maximaal 2,20m hoog zijn. Andere afsluitingen zoals hekwerken, muren en dergelijke dienen in harmonie te zijn met de omgeving en van een hoogstaande esthetische kwaliteit. Zij dienen vergund te worden door de vergunningsverlenende overheid.

Bufferzones en groenaanleg:

Bij de stedenbouwkundige vergunningen voor uitbreiding, verbouwing of heropbouw van het bedrijf kan de vergunningverlenende overheid lasten en voorwaarden opleggen met het oog op de realisatie van de bufferzones en groenaanleg. Een gedetailleerd inrichtingsplan maakt deel uit van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

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 ondergebracht worden.

Artikel 8 : Zone voor voortuinen**Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de inrichting van een voortuin en de aanplanting van hoog- en laagstammig groen, de combinatie met bodembedekkende planten en gras is toegelaten. De beplanting heeft een esthetische functie en moet aldus bijdragen tot een kwalitatief goed straatbeeld. Het inrichten van inritten, toegangen en parkeerplaatsen is toegelaten binnen de gestelde randvoorwaarden.

Inrichting

De voortuin dient over heel de zone als harmonisch geheel voor te komen en beplant te worden. Bij de plantenkeuze dient voldoende aandacht geschonken te worden aan de zichtbaarheid bij het uitrijden. Minimum 40% van de oppervlakte van de zone dient beplant te worden.

Bebouwing en stapelen van materialen is in deze zone niet toegelaten.

Bij nieuwbouw of heropbouw dient deze zone gevrijwaard te blijven van enige bebouwing.

Omheiningen

De omheiningen bestaan uit de aanleg van hagen of een draadafsluiting in combinatie met haagplanten of klimplanten (inheemse standplaatsgeschikte soorten). De omheining bestaande uit een haag mogen een maximale hoogte hebben van 1,50m, gemeten ten opzichte van het bestaande maaiveld. De omheiningen bestaande uit een draadafsluiting in combinatie met haagplanten of klimplanten moet boven de 1,50m, gemeten ten opzichte van het bestaande maaiveld, meer open dan gesloten zijn. Andere afsluitingen zoals hekwerken, muren en dergelijke dienen in harmonie te zijn met de omgeving en van een hoogstaande esthetische kwaliteit. Zij dienen vergund te worden door de vergunningsverlenende overheid.

Uitgravingen en aanvullingen:

Uitgravingen en aanvullingen van meer dan 0,45m zijn niet toegelaten.

Publiciteit:

Publiciteit is toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- reclamepanelen op palen of gelijkaardige steunen, minimaal 3,00m van de laterale perceelsgrenzen.
- de maximumhoogte voor reclamepanelen is 3,00m, met een maximumoppervlakte van 2,00m².

Realisatie

De beplanting in deze zone dient uiterlijk in het tweede plantseizoen dat volgt op het in voege treden van het B.P.A. te gebeuren.

Bij afleveringen van de stedenbouwkundige vergunningen voor uitbreiding, verbouwing of heropbouw van het bedrijf kan de vergunningverlenende overheid lasten en voorwaarden opleggen met het oog op de realisatie van de bufferzones en groenaanleg. Een gedetailleerd inrichtingsplan maakt steeds deel uit van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Artikel 9 : 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 plaatsen, met respectievelijke omvang. Om de afscherpende functies 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. Twee doorbrekingen worden slechts toegestaan. Dit enkel om de achterliggende percelen te bereiken via de op het plan aangeduide erfdienstbaarheid (=blauwe streeplijn). (zie tevens artikel 10)
- 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 zijn functie ten volle vervullen.

De aanleg van een aarden wal is niet toegestaan.

Beplanting:

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

Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

Constructies:

Alle bebouwing, reclame of stapelen van materialen is verboden binnen deze zone. Het oprichten van een afsluiting is mogelijk in de vorm van een draad- en/of haagafsluiting of van draad met klimplanten. De hoogte ervan is beperkt tot 2,20m. Deze afsluiting vormt geen alternatief voor de beplanting zoals hierboven beschreven.

Realisatie

De beplanting in deze zone dient uiterlijk in het tweede plantseizoen dat volgt op het in voege treden van het B.P.A.. te gebeuren.

Bij afleveringen van de stedenbouwkundige vergunningen voor uitbreiding, verbouwing of heropbouw van het bedrijf kan de vergunningverlenende overheid lasten en voorwaarden opleggen met het oog op de realisatie van de bufferzones en groenaanleg. Een gedetailleerd inrichtingsplan maakt steeds deel uit van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Artikel 10 : Visueel scherm

Op de op het bestemmingsplan aangeduide plaatsen dient een visueel scherm opgericht te worden bestaande uit een haag of een draadafsluiting in combinatie met een haag of klimplanten (inheemse standplaatsgeschikte soorten).

Doorbreken van dit scherm is enkel toegelaten voor het ontsluiten van de aangrenzende percelen. De minimale hoogte bedraagt 2,00m.

Artikel 11 : Ontsluitingspunt

Hiermee wordt de ontsluiting van de zone weergegeven. Het juiste tracé wordt bepaald in functie van de erfdienstbaarheid. Dit om de achterliggende percelen bereikbaar te houden (zie tevens artikel 9).

De materialen die voor verharding gebruikt kunnen worden moeten voldoen aan de materialen die voor verharding gebruikt worden in de aangrenzende zone (zie artikel 7).



LEGENDE

code	verklaring	grt.
[diagonal lines]	bestaande perceelsgrens	
[diagonal lines]	bestaand privaat gebouw	
[diagonal lines]	bestaand openbaar gebouw	
[dashed line]	grens van de gemeente	
[dashed line]	grens van het bijzonder plan	1
[dashed line]	grens der bestemmingszone	7
[purple fill]	zone voor lokale bedrijvigheid	8
[green fill]	zone voor vooruinen	9
[green fill]	visueel scherm	10
[triangle]	ontsluitingspunt	11
[dashed line]	zone voor erfdienstbaarheid	