VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
hoofdmedewerker
W. WITTOCX

PROVINCIE WEST - VLAANDEREN
GEMEENTE ARDOOIE

ONTWERP

BPA : BEDRIJVENZONE VOOR AGRO-INDUSTRIE MUIZEPUTWEG

Mij bekend om gevoegd te worden bij
het besluit van heden
Nr. D 3 9 0 7/21
Brussel, 23 -04- 1998
De Vlaamse Minister van Openbare Werken,
Vervoer en Ruimtelijke Ordening

get / E. BALDEWIJNS

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DE ONTWERPER:

wvtab
westvlaamse
intercommunale voor
technisch advies en bijstand
voor ruimtelijke ordening

Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel.: 050/ 35 81 28
fax: 050/ 35 68 49

DE DIRECTEUR	HET DIENSTHOOFD	DE URBANIST	Getekend: J.Vrielynck
J. Dhoest	M.Geldof	J. Michielssens	Datum: 30-07-96

WIJZIGINGEN	DATUM
Ingevolge adviezen en aanvullende besprekingen met ROHM Gunstig geadviseerd in RCA 14-02-97	20-1-97

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van . 24.02.97 .....

op bevel,

De Secretaris,

D. Pillaert

zegel der gemeente

De Burgemeester,

H. Callens

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 10.03.97 .tot . 08.04.97

namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

D. Pillaert

zegel der gemeente

De Burgemeester,

H. Callens

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van . 19.05.97 .....

op bevel,

De Secretaris,

D. Pillaert

zegel der gemeente

De Burgemeester,

H. Callens

LEGENDE

grens van het BPA



bebouwing met privaat karakter



bebouwing met openbare bestemming

perceelgrens

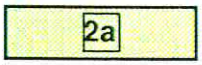
rooilijn

zonegrens

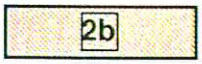
uiterste grens hoofdgebouw



zone waterzuivering



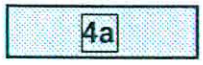
bufferzone



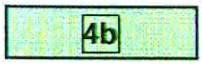
brandweg



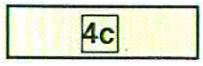
beek



bouwvrije strook t.o.v. de beek



achteruitbouwzone



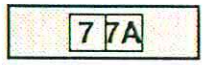
bouwvrije strook



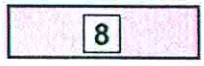
burelen - sociale voorzieningen



pompstation



organisatie toegang, parking, stapelruimte



bedrijvenzone voor agro industrie



overwelving beek + overbouwing



zone voor koeren en hovingen



open en halfopen bebouwingszone - eengezinswoningen



openbare wegenis

GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES

Volgende gemeenschappelijke bepalingen (GB) zijn van toepassing

. GB 1 : Verklaring van voorkomende afkortingen

- max. : maximum
- min. : minimum
- z.p. : zie plan
- — : de aanduiding "-" wijst erop dat terzake geen beperkingen zijn opgelegd of dat het criterium onbepaald is of terzake niet dienstig
- DF : definities
- GB : gemeenschappelijke bepalingen (voor zover in onderhavig dossier voorkomend)
- AV : aanvullende voorschriften (voor zover in onderhavig dossier voorkomend).

. GB 2 :

De hoofdbestemming (voor zover in onderhavig dossier of in een betrokken zone vermeld) is deze waarvoor meer dan 70 % van de vloeroppervlakten is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten. De neven-bestemming (voor zover in onderhavig dossier of in een betrokken zone vermeld) is deze waarvoor minder dan 30 % van de totale toegelaten vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden. Ingeval van een bedrijvenzone, wordt de woonbestemming steeds als nevenbestemming verondersteld wat inhoudt dat er slechts één woongelegenheid toegelaten.

. GB 3 :

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone.

. GB 4 :

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.
Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 m. hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,00 m. toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zone - voorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van maximale kroonlijst- en/of nokhoogte)

. GB 5 :

In geval er sprake is van hellende daken, dient dit gerealiseerd met vlakken met minimum 25° tegenover het horizontaal vlak.

. GB 6: Materialen

De gebruikte materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.
Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan.
- Daken : in geval van hellende vlakken en voor zover het de woonbestemming betreft (dit verbod geldt niet voor bedrijvengebouwen) : slechts pannen of leien zijn toegelaten.

. GB7 : Parkeerplaatsen:

Het aantal parkeerplaatsen voor het personeel moet in verhouding staan tot de personeelsbezetting, derwijze dat er voldoende parkeerplaatsen voorzien zijn voor personenwagens en fietsen van het personeel.

. GB 8: ALGEMEEN:

Bij elke bouwaanvraag binnen de zone 1,5,7 en 8 van dit BPA moet een aanleg plan van het volledige bedrijfsterrein gevoegd worden waarop wordt aangegeven de bestaande en de geplande toestand van het volledig bedrijf.
(Parkeerplaatsen, tracé interne wegen,laad- en losplaatsen, stapelplaatsen, voorzieningen i.v.m. publiciteit, gedetailleerd beplantingsplan van de groenzones met vermelding van de soorten en het aantal planten, afsluitingen, inplanting van de bestaande en de geplande gebouwen, schema opvang regenwater en verwerking van afvalwater, voorzieningen i.v.m. brandbestrijding.

Het beplantingsplan maakt deel uit van de bouwaanvraag.
De groenaanleg moet gerealiseerd worden tijdens het plantseizoen na het afleveren van de eerstvolgende bouwvergunning, na goedkeuring van dit BPA. een niet of onvolledig uitvoeren van alle groenzones is een fundamenteel beletsel tot het afleveren van een volgende bouwvergunning.

. GB 9: Behandeling van regen- en afvalwater:

Volgende maatregelen t.a.v. verwerking van regen- en afvalwater zijn van toepassing:

Bedrijfsafvalwater (B.A.):
het betreft hier bestaande bedrijven (Groentendiepvriesverwerkend bedrijf) die naar afvalwater gericht zijn om zelf te zuiveren. De lozing moet voldoen aan de voorgeschreven lozingsvergunning of aan de sectoriële voorwaarden voor de lozing in oppervlaktewater, nl. de Roobeek.

Huishoudelijk afvalwater (H.A.)
Het H.A. mag in de riolering geloosd worden, ofwel meegezuiverd worden met het B.A.

Regenwater:
Afkomstig van daken en verhardingen, en wat niet vervuild is, moet afzonderlijk en in de nabijgelegen Roobeek geloosd worden. Gezien de aanzienlijke oppervlakten (meerdere hectaren) moet er voldoende stockageruimte worden voorzien zodat aan de code van goede praktijken worden voldaan, en er geen wateroverlast ontstaat in de ontvangende waterloop, als gevolg van deze afvoer. Het regenwater moet optimaal herbruikt worden daar waar het mogelijk is in de productie-processen en voor andere doeleinden.

Bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen (lijst 2,c,) :
mag niet geloosd worden, en moet dus optimaal vermeden worden. In geval van productie moet deze afvalwaterstroom afzonderlijk blijven en door recyclage beperkt worden. Uiteindelijk moet dit afvalwater door een erkend verwerker worden opgehaald.

Riolering Muizenputweg :
Zo er in deze weg een riolering zou aangelegd worden moet deze gescheiden stelsel zijn, waarbij het regenwaterstelsel afvoert naar de Roobeek en het afvalwaterstelsel naar de riolering in de Tombrugstraat. Zo de riolering in de Tombrugstraat moet verbeterd (vernieuwd) worden, moet hier ook een gescheiden stelsel worden uitgevoerd onder dezelfde voorwaarden.

ZONE 1 : WATERZUIVERING

Gemeenschappelijke bepalingen en definities : zie pagina's 4 en 5

1. Bestemming

1.1. : Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : 1 Licht purper

1.2. : Bestemmingsomschrijving :
zone voor zuiveringsinstallatie.
In deze zone zijn werken en handelingen toegelaten ten behoeve van de goede werking van de waterzuivering van het aldaar bestaande land- en tuinbouwproducten verwerkende diepvriesbedrijf.
De noodzakelijke gebouwen en kunstwerken kunnen in deze zone opgericht worden onder volgende voorwaarden.

- Inplanting: binnen de grenzen van de betrokken zone
- Bouwhoogte: maximum 10 m.
- Bezetting: max. 50 %

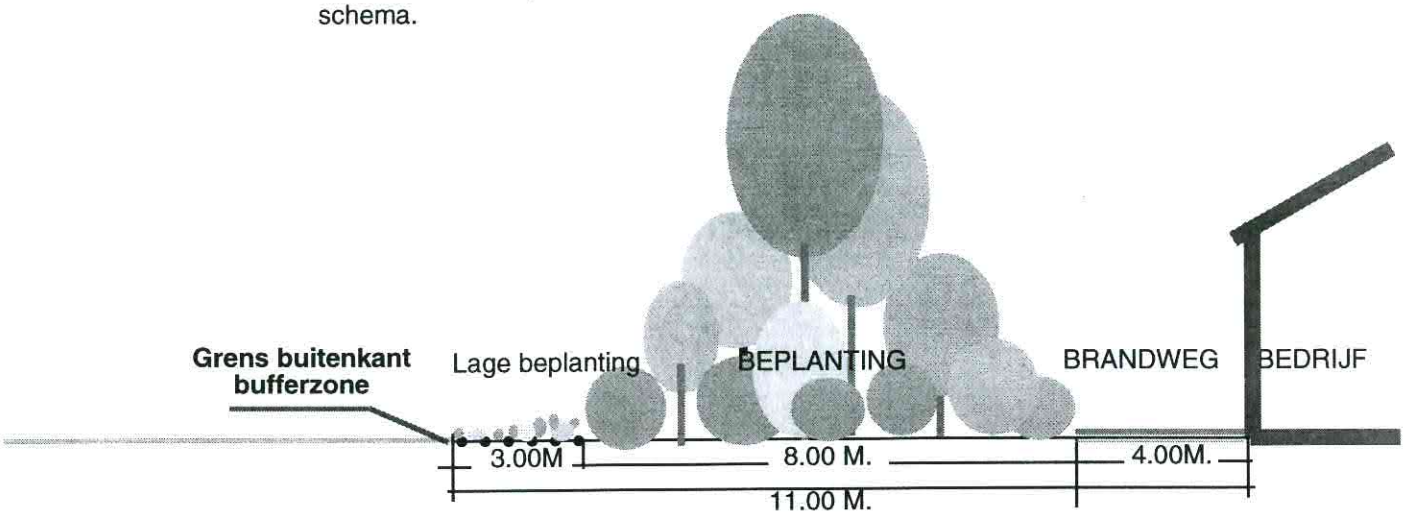
ZONE 2a : BUFFERZONE

Gemeenschappelijke bepalingen en definities : zie pagina's 4 en 5

1. Bestemming

1.1. : Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : 2a licht groen

1.2. : Bestemmingsomschrijving :
Dienstig als visuele afscherming en inkleding t.o.v. het landschap.
De minimaal te beplanten zone moet een breedte hebben van 11 meter , zie bijgevoegd schema.



Minimum 8 m. zal met een dicht groenscherm in streekeigen groen (o.a. els, populier, hagebeuk, wilg,....) aangeplant en gehandhaafd worden en bestaan uit een oordeelkundige vermenging van hoog- en laagstammige beplantingen .
Teneinde in de winter ook voldoende afscherming te verzekeren zal ongeveer 1/3 van de beplanting bestaan uit bladhoudende soorten.
In de bufferstrook mag geen enkele vorm van verharding aangebracht worden met uitzondering van één toegangsweg tot de bedrijvenzone langs de Muizeputweg.
Deze toegang mag max. 8 meter breed zijn.
Het stapelen van materiaal, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakking in deze zone is verboden.
De resterende 3 meter zal met lage beplanting aangeplant worden.
deze strook van 3 meter paalt aan de grens van de buitenkant van de bufferzone teneinde de hinder van de beplanting voor de aanpalenden eigendommen te beperken.(schaduwdroogtrekken van gronden- wortelgroei ....)

Voor de deelzone aangeduid met een asterisk(*) kan de bestaande bebouwing behouden blijven. Bij herbouwen moet de bufferstrook volledig overeenkomstig de voorschriften van zone 2a aangelegd worden.

ZONE 2b : BRANDWEG

1. Bestemming

1.1. : Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : 2b oker

1.2. Bestemmingsomschrijving:
Verharde strook van 4.00 meter breedte als circulatieruimte rond het bedrijf.
In deze zone mogen geen materialen gestapeld worden.
Voor de deelzone aangeduid met een asterisk(*) mag de brandweg slechts doorgetrokken worden, nadat door de bevoegde overheid toestemming werd verleend om de beek te overwelven. Indien de beek niet mag overwelfd worden zijn de voorschriften van zone 3 en 4 van toepassing.

ZONE 3 : BEEK

Gemeenschappelijke bepalingen en definities : zie pagina's 4 en 5

1. Bestemming

1.1. : Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : 3 Donker blauw

1.2. : Bestemmingsomschrijving : Waterloop

Mits akkoord van de bevoegde overheid mag de waterloop (2de categorie) gedeeltelijk overwelfd worden, met als doel dit deel aan te leggen overeenkomstig de voorzieningen van zone 2b (doortrekking brandweg) en zone 9 (verbinding tussen deelzone 8A en 8B).

ZONE 4A : BOUWVRIJE STROOK T.O.V. DE BEEK

Gemeenschappelijke bepalingen en definities : zie pagina's 4 en 5

1. Bestemming

1.1. : Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : 4 A Licht blauw

1.2. : Bestemmingsomschrijving :
Bouwvrije strook van 5 meter breedte .
In deze zone mogen geen bouwwerken opgericht , noch materialen gestapeld, noch beplanting aangebracht worden.
Het onderhoud van de beek moet steeds mogelijk zijn.
Zie ook zone 2b en zone 9.

ZONE 4B : ACHTERUITBOUWZONE

Gemeenschappelijke bepalingen en definities : zie pagina's 4 en 5

1. Bestemming

1.1. : Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : 4 B Groen
1.2. : Bestemmingsomschrijving :
Bouwvrije strook van 5 meter breedte .
In deze zone mogen geen bouwwerken opgericht , noch materialen gestapeld worden.
30% van de zone mag verhard worden het resterend gedeelte bestaat uit groenaanleg, gazon, hoog- en laagstammige beplantingen.

ZONE 4C : BOUWVRIJE STROOK

Gemeenschappelijke bepalingen en definities : zie pagina's 4 en 5

1. Bestemming

1.1. : Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : 4 licht groen
1.2. : Bestemmingsomschrijving :
Groenstrook van 5 meter breedte t.o.v. de aanpalende weg, te beplanten met hoog-en laagstammig, bladhoudend- en bladverliezende beplanting.
Het verhardingsaspect mag in deze zone 30% bedragen voor het aanleggen van toegangswegen naar het bedrijf.
De groenzone mag op maximum 4 plaatsen doorbroken worden met voor elke doorgang een maximale verhardingsbreedte van 10 meter.

ZONE 5 : BURELEN - SOCIALE VOORZIENINGEN

Gemeenschappelijke bepalingen en definities : zie pagina's 4 en 5

1. Bestemming

1.1. : Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : 5 rood

1.2. : Bestemmingsomschrijving :
zone bestemd voor het oprichten van:

- burelen
- sociale voorzieningen (wasplaats, sanitair, refter,.....)
- parking
- één conciergewoning

voor het aanpalend agro-industrie bedrijf.
Binnen deze zone worden geen ambachtelijke activiteiten toegelaten.

2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

2.1. Plaatsing t.o.v. de weggrens : zie plan

2.2. max. terreinbezetting: 80%.

3. Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.1. Bouwhoogte-bepalingen :
- maximale kroonlijsthoogte 6 meter.
- maximale nokhoogte 10 meter.

3.2. Dakvorm :
Overwegend hellend : d.w.z. maximaal 30 % van de dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben.

4. Materialen

Zie GB 6

ZONE 6 : POMPSTATION

Gemeenschappelijke bepalingen en definities : zie pagina's 4 en 5

1. Bestemming

1.1. : Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer :6 blauw

1.2. : Bestemmingsomschrijving :
openbare nutsvoorzieningen.

2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

2.1. Bezetting: Maximum 60% mag bebouwd worden.
Het resterende gedeelte mag verhard worden.

2.2. Plaatsing: Binnen de grenzen van de zone.

2.3. Bouwhoogte: maximum 5 meter.

ZONE 7 : ORGANISATIE TOEGANG - PARKING - STAPELRUIMTE

Gemeenschappelijke bepalingen en definities : zie pagina's 4 en 5

1. Bestemming

1.1. : Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : 7 en 7A licht oker

1.2. : Bestemmingsomschrijving :
Zone bestemd voor het uitbouwen van de interne wegenstructuuren parkeervoorzieningen en groen.
Er dient bijzondere aandacht besteed aan een verkeersveilige aansluiting van deze private inwendige ontsluitingswegen op de Tombrugstraat.
Tevens dient men rekening te houden met de geldende brandveiligheidsnormen.

2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

Bezetting: 75% mag verhard worden
25% groenaanleg. (gazon, heesters en bomen)

3. Inrichtingsvoorschriften

Deze zone kan op een functionele manier uitgebouwd worden, met aandacht voor een esthetisch verantwoord geheel.

In deze zone kunnen uithangborden geplaatst worden, op min. 5 meter van de rooilijn.
De zone aangeduid met een letter A wordt :

- stapelen van goederen i.f.v. aan - en afvoer van goederen toegelaten.
- statische machines toegelaten.
- 100% verharding toegelaten.

ZONE 8 : BEDRIJVENZONE VOOR AGRO INDUSTRIE

Gemeenschappelijke bepalingen en definities : zie pagina's 4 en 5

1. Bestemming

1.1. : Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer :8 violet

1.2. : Bestemmingsomschrijving :
Agro-industrie:
Ambachtelijke bedrijfsgebouwen en bedrijvigheden en/of bergplaatsen, uitsluitend bestemd ter bestendiging en uitbreiding van het aldaar bestaande gebouwencomplex van het groentendiepvries verwerkende bedrijf, omvattende:
bergruimten, productieruimten, personeelsruimten, toonzaal, zuiveringsinstallaties, parking.

2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

2.1. Bezetting:
Zone 8 **A** :100% en rekening houdende met de bepalingen van de zone 2a*
Zone 8 **B** : 80% van de zone mag bebouwd worden, het resterend gedeelte mag volledig verhard worden.

2.2. Bouwhoogte:
- in zone 8**A**: maximum 11meter
- in zone 8**B** :maximum 15 meter.
  Binnen de deelzone aangeduid met een asterisk(*) mag de bouwhoogte 20.00 meter bedragen.

2.3. Dakvorm: vrij

2.4. Inplanting:
Vrij binnen de op het plan aangeduide zonegrenzen, echter met de volgende beperking:
Hinderlijk zaken qua geluid (compressoren, condensatoren,.....) moet intern georiënteerd worden.

2.5. Materialen:
Zie GB 6.

ZONE 9 : OVERBOUWING BEEK

Gemeenschappelijke bepalingen en definities : zie pagina's 4 en 5

1. Bestemming

1.1. : Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer :9 

1.2. : Bestemmingsomschrijving :
Nadat de vereiste vergunningen voor het overwelven van de beek werden verleend door de bevoegde overheid mag er tussen de bestemmingszone 8A en 8B een overbouwde doorgang gemaakt worden die enerzijds de productieruimte en anderzijds de stokageruimte verbindt.
De juiste inplanting mag gekozen worden op max. 40 meter links of rechts van de pijl

2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

2.1. Bezetting: de breedte van het verbindingsgebouw bedraagt max. 12 meter.

2.2. Bouwhoogte: max. 8 meter.

2.3. Dakvorm: vrij

2.4. materialen: idem zone 8.

ZONE 10 : ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN.

Gemeenschappelijke bepalingen en definities : zie pagina's 4 en 5

1. Bestemming

1.1. : Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : 10 licht groene punten .

1.2. : Bestemmingsomschrijving :
zone voor koeren en hovingen grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar gebouwen(berging, werkplaatsen) worden toegelaten die de woonkwaliteit niet nadelig beïnvloeden.
Bezetting: maximaal 30% van de zone.
1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m ; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m.
Afstandsregels t.o.v. de perceelsgrenzen: minimum 3 meter.

ZONE 11 : OPEN EN HALFOPEN BEBOUWINGSZONE - EENGEZINSWONINGEN

Gemeenschappelijke bepalingen en definities : zie pagina's 4 en 5

1. Bestemming

1.1. Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer :11 oranje

1.2. Bestemmingsomschrijving : zone voor open of halfopen bebouwing (koppelbouw en/ of schakelbouw).
Bij gekoppelde bebouwing : de vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de tweede woning. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van min. 0,60 m doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt:

hoofdbestemming : eengezinswoning : per woongelegenheid is er 1 garage, of een openluchtstelplaats verplichtend op het perceel zelf.

nevenbestemming :
Handel, vrije beroepen, ambachtelijke bedrijvigheden die niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving.
De nevenbestemming mag maximaal 30 % van de vloeroppevlakte innemen.
In de zone aangeduid met een asterisk (*) mag de nevenbestemming maximaal 70% bedragen.

2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

2.1. Plaatsing t.o.v. de weggrens : min. 5 m.
Deze 5 m strook dient hoofdzakelijk opgevat als groenzone in aansluiting met het openbaar domein, het verhardingsaspect mag max. 30 % van deze zone bedragen.

2.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen) :
- indien als open bebouwing opgevat : min. 4 m

- indien als halfopen bebouwing opgevat :
Aan de ene zijde 0 m.(koppelbouw) aan de andere zijde min. 4 m ; of 0 m aan beide zijden (schakelbouw): het schakelbouwelement dient echter beperkt tot bouwblokken van maximaal 3 woongelegenheden.

2.3. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens : minimum 8 meter.

2.4. Bezetting:
- 40% van de zone mag bebouwd worden met een max. van 250 m2
- in de zone aangeduid met een asterisk (*) : 60%

3. Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.1. Maximale bouwdiepte voor hoofdgebouw :
Gelijkvloers maximaal 20 m.
Verdieping maximaal15m
In de zone aangeduid met een asterisk (*) is er geen bouwdieptebeperking voor zover er rekening wordt gehouden met de bepaling van 2.3.
(plaatsing t.o.v. achterkavel min. 8 m.).

3.2. Bouwhoogtebepalingen :
Aantal bouwlagen : maximum 2 met een maximale kroonlijsthoogte van 6.00 meter. en een nokhoogte van maximum 11 meter.

3.3. Dakvorm :
hellend met inachtname van de restricties, opgenomen in punt 1.2.

ZONE 12 : OPENBARE WEGENIS

Gemeenschappelijke bepalingen en definities : zie pagina's 4 en 5

1. Bestemming

1.1. : Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : 12 Geel.

1.2. : Bestemmingsomschrijving :
Zone voor openbare wegen met daarbijhorende vrije ruimte