

3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deel 2. Deelplannen

ONTWERP

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80



email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

☎ 050/40 40 85

DE ONTWERPER

Studiebureau ir. Jonckheere BVBA

Ruimtelijk planner
Katelijne Poelaert

ir. Architect
Pol Jonckheere

		GEMEENTEBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		GECORO		OPENBAAR ONDERZOEK	
	Opgemaakt	Overgemaakt	Goedgekeurd	Overgemaakt	Plenaire	Overgemaakt	Behandeld	Opening	Sluiting
1 ^{ste} schetsontwerp	05/08/2005	05/08/2005							
voorontwerp	22/08/2005	23/08/2005		24/08/2005	05/09/2005	24/08/2005	01/09/2005	06/10/2005	06/11/2005
Ontwerp	21/11/2005	21/11/2005							

ONTWERP

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van: 26/09/2005

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

Het College van Burgemeester en Schepen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 06/10/2005 tot 06/11/2005.

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

Gezien en goedgekeurd om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van: 28/11/2005

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek ontworpen origineel

DE BURGEMEESTER

3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 1. Covemaeker Joseph

ONTWERP

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

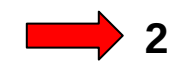
☎ 050/40 40 80



email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

☎ 050/40 40 85

1. categorie



Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

2. vergunningen – juridische context

Bouwwerken van vóór 29 maart 1962 worden geacht vergund te zijn.
Bestemmingswijzigingen van vóór 30 augustus 1984 worden geacht vergund te zijn.

bouwvergunningen			
Volgnr.	Dossiernr.	Datum verg.	aard

Milieuvergunningen/exploitatievergunning			
Klasse	Dossiernr.	datum	aard

Voor het plangebied bestaat geen goedgekeurd bpa of goedgekeurde verkaveling.
Volgens het vigerend gewestplan ligt het plangebied in agrarisch landschappelijk waardevol gebied.

3. historiek – huidige situatie – activiteiten

- Bouwonderneming.
- De huidige activiteiten werden opgestart in 1970 op de huidige locatie
 - Het bedrijf is een éénmanszaak.

Alle activiteiten en bouwwerken dateren respectievelijk van voor 1984 en 1962.

4. bestaande ruimtelijke context

Zie ook evaluatiefiche, plan bestaande toestand en foto's in bijlage.

5. probleemstelling

- In functie van de verdere zaakvoering en de verdere ontwikkeling van het bedrijf zijn beperkte uitbreidingsmogelijkheden noodzakelijk.
- Meer stapelruimte betekent meer mogelijkheden en flexibele werkomstandigheden.

De onzekere toestand van het bedrijf is een remmende factor voor investeringen. Investerings die niet alleen voor het bedrijf, maar ook voor het omliggend landschap een meerwaarde kunnen betekenen.

6. oplossing - afweging

Het bedrijf kan slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden benutten. Deze worden zo compact mogelijk ingeplant op de bedrijfssite. Op die manier wordt de impact op de open ruimte beperkt en kan de bestaande verharding behouden blijven en tevens benut worden om de gebouwen te bereiken en te stapelen.

Het bedrijf is tevens in de mogelijkheid om voldoende bufferend groen aan te leggen op eigen terrein.

Deze bufferzones worden optimaal benut en bevestigd in het plan.

7. verordenende bepalingen

De verordenende bepalingen bevatten 2 delen, zijnde een grafisch deel: het bestemmingsplan en het tekstueel gedeelte: de stedenbouwkundige voorschriften.

Bij strijdigheid hebben de stedenbouwkundige voorschriften voorrang op de grafische bepalingen van het bestemmingsplan.

BESTEMMINGSPLAN : zie plan in bijlage

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Algemene bepalingen

- . Binnen het plangebied is één economische entiteit toegelaten.
- . Aan nieuwe activiteiten worden de volgende voorwaarden opgelegd: alle activiteiten die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden zijn toegelaten. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder minder storend zijn dan de huidige activiteiten.
- . Het bouwvolume, de dakvorm, de gekozen materialen, de kleur van de materialen en de aan te leggen groenschermen moeten zorgen voor een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving.
- . Bestaande gebouwen die afwijken van de gestelde bepalingen mogen behouden blijven. Instandhoudingwerken, verbouwingswerken en renovatiewerken zijn toegelaten. Hernieuwbouw, van bestaande constructies die afwijken van de voorschriften, is niet toegelaten.
- . Het hemelwater moet worden opgevangen en geleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen. Indien de waterhuishouding van de omliggende gronden dreigt te worden verstoord, moet voorzien worden in bufferbekkens.
- . Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte.
- . De ontworpen groenschermen moeten volledig aangeplant worden in het eerstvolgend plantseizoen, volgend op het afleveren van een bouwvergunning. Alle aanplantingen gebeuren conform een groenplan, dat ter goedkeuring werd voorgelegd aan het Schepencollege.
- . Afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2.50 meter. Toegelaten afsluitingen zijn ofwel levende hagen, ofwel draad- en/of metaalafsluitingen, al dan niet gecombineerd met groenaanplantingen.
- . globaal inrichtingsplan: Elke bouw aanvraag moet getoetst worden aan een globaal inrichtingsplan. Het globaal inrichtingsplan moet duidelijkheid geven omtrent de ontsluiting, de inplanting der gebouwen, de organisatie en het functioneren van het bedrijfsterrein, de aanleg, behoud en onderhoud van de bufferzones, de gebruikte materialen, de integratie van het bedrijf in zijn omgeving, de brandveiligheid en de milieuhygiëne.
- . Nutsvoorzieningen en nutsleidingen zijn toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.
- . Verhardingen in functie van de brandveiligheid en op verzoek van de brandweer (moet blijken uit verslag), worden toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.

Zone 1 : zone voor bedrijvigheid

Bestemming

- . De zone is bestemd voor bedrijvigheid. De dynamiek van het bedrijf en de aard van de activiteiten mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.
- . Alle bedrijfsactiviteiten gebeuren binnen de bedrijfsgebouwen (uitgez. Stapelen en stockeren)
- . Binnen de zone is één bedrijfswoning toegelaten. Deze woning kan niet afzonderlijk worden vervreemd.
- . Nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande.
- . Bedrijfsondersteunende functies zoals kantoren, showroom, vergaderruimtes, personeels-voorzieningen,... zijn toegelaten als nevenbestemming. Commerciële activiteiten die rechtstreeks voortvloeien uit de bedrijfsactiviteiten, zijn eveneens toegestaan binnen de nevenbestemming.
- . De nevenbestemmingen mogen (samen) maximaal ¼ van de effectieve vloeroppervlakte benutten.
- . Stapelen en stockeren in open lucht zijn toegelaten

Bebouwingsvoorschriften

- . **Bedrijfsgebouwen** kunnen enkel opgetrokken worden in de daartoe voorziene 'bouwzone voor bedrijfsgebouwen', zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- . bedrijfsgebouwen: max. kroonlijsthoogte = 5m
max. nokhoogte = 8m
max. te bebouwen oppervlakte = 100%
max. dakhelling = 45°
- . Afwijkingen van deze maximale bouwhoogtes voor bedrijfsgebouwen zijn toegelaten voor maximaal 2% van de bebouwbare oppervlakte.
- . **De bedrijfswoning** kan enkel opgetrokken worden in de daartoe voorziene 'bouwzone voor bedrijfswoning', zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- . Het volume van de bedrijfswoning is maximaal 1000m³. De bouwzone mag volledig (100%) bebouwd worden.
- . Niet-bebouwde oppervlakte
- . Van de niet-bebouwde oppervlakte mag maximaal 60% verhard worden. De overige 40% Kan verhard worden in waterdoorlatende materialen (zoals dolomiet, kiezel, kleinschalige materialen op zandbed,)
- . De niet-verharde terreinen dienen beplant te zijn.
- . Stapelen is toegelaten tot een hoogte van 4m.

Zone 2 : bufferzone

bestemming

- . De zone is integraal bestemd voor de aanleg van een groene buffer tussen de bedrijfssite en zijn omgeving.
- . Stapelen is niet toegelaten.

inrichting

- . De bufferzone moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen (minimum 2 per 100 m²) en struiken (minimum 1 per 3 m²) en zal voor tenminste 20% uit blad- en/of naaldhoudende soorten bestaan.
- . Verhardingen zijn niet toegelaten.
- . De bufferzone mag niet onderbroken worden voor toegangen en/of doorgangen.

Zone 3 : zone voor private tuin

bestemming

- . De zone is bestemd voor private tuin.

inrichting

- . De zone moet worden aangelegd in streekeigen beplantingen.
- . 10% van de oppervlakte mag verhard worden.
- . Tuinbergingen hebben een maximale oppervlakte van 30 m² en hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2,50m.



BESTAANDE TOESTAND

1 Covemaeker Joseph



VERKLARING BIJ BESTAANDE TOESTAND

BL	boulevard	boom
WL	welland	10 hoogtelijn
WG	woeste grond	gewestplan
T	tuin	gemeentegrens
Vt	voortuin	goedgekeurde verkavelingen
B	berging	goedgekeurd SECTORAAL BPA
Th	tuinhuis	cabine
OP	openbare parkeerplaatsen	kapel
m	muur	perceelsgrens
h	haag	2 aantal bouwlagen plat dak
ho	houten afsluiting	1-2 aantal bouwlagen - aantal woonlagen
dr	draad	bebouwing
bp	betonplaten	grens BPA
c	coniferen	N noordpijl
g	garage	rooilijn (ontworpen/goedgekeurd)
i	inrit	bouwlijn (ontworpen/goedgekeurd)





BESTEMMINGSPLAN

1 Covemaeker Joseph



VERKLARING

- | | |
|-----|--------------------------------|
| 1 | zone voor bedrijvigheid |
| 2 | bufferstrook |
| 3 | zone voor privatieve tuin |
| --- | bouwzone voor bedrijfsgebouwen |
| --- | bouwzone voor bedrijfswoning |
| --- | grens SECTORAAL BPA |
| --- | groenscherm |

3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 2. Deferme Marnix

ONTWERP

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

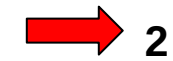
☎ 050/40 40 80

💻 email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

📠 050/40 40 85

Deferme Marnix
Roeselarestraat 81a
8600 Esen (Diksmuide)

1. categorie



Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

2. vergunningen – juridische context

Bouwwerken van vóór 29 maart 1962 worden geacht vergund te zijn.
Bestemmingswijzigingen van vóór 30 augustus 1984 worden geacht vergund te zijn.

bouwvergunningen			
Volgnr.	Dossiernr.	Datum verg.	aard
1	514.661/83	26.07.1984	Bouwen van een woning
2	514.505/86	24.04.1986	Bouwen van een berging
3	8/32003/301	23.11.1989	Bouwen van een berging
4	32003/6008/B/2005/140	28.07.2005	Verbouwen bedrijfsgebouwen

Milieuvergunningen/exploatievergunning			
Klasse	Dossiernr.	datum	aard
2	87-1/11.345	06.07.1978	Vergunning voor exploitatie van een schrijnwerkerij.
2	87-1/11.345	15.06.89	Vergunning voor ambachtelijke werkplaats
2	32003/446/2/E/1 2005/14	14.04.2005	Exploiteren van een schrijnwerkerij

Voor het plangebied bestaat geen goedgekeurd bpa of goedgekeurde verkaveling.

Het bedrijf werd echter wel in beschouwing genomen bij de opmaak van het tweede sectoraal BPA. Daarbij werd het deelplan van goedkeuring onthouden omdat een deel van de bedrijfsgebouwen niet stedenbouwkundig vergund was. Thans zijn alle bedrijfsgebouwen behoorlijk stedenbouwkundig en milieutechnisch vergund (zie vergunningen en juridische context).

Volgens het vigerend gewestplan ligt het plangebied in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het plangebied is gelegen in de bufferzone van het vogelrichtlijngebied.

3. historiek – huidige situatie – activiteiten

Exploitatie van een schrijnwerkerij.

- . De bedrijfsactiviteiten werden **opgestart in 1976**, in de Vladslotstraat nr. 9.
- In 1987 werden de activiteiten definitief overgebracht naar de huidige locatie.

Het bedrijf is éénmanszaak, de echtgenote van de zaakvoerder helpt bij administratieve taken.

Dhr. Deferme is schrijnwerker en verzorgt zowel buiten- als binnenschrijnwerk, hoofdzakelijk voor particulieren.

Economische gegevens

	Omzet in euro	Werkn.
1996	156.603,36	1
1997	139.825,78	1
1998	113.775,86	1
1999	101.686,57	1
2000	144.344,09	1
2001	121.848,06	1
2002	108.112,35	1
2003	146.813,93	1
2004	103.240,18	1

4. bestaande ruimtelijke context

Zie ook plan bestaande toestand en foto's in bijlage.

Zie ook evaluatiefiche

5. probleemstelling

De zaakvoerder heeft vooral nood aan **overdekte stapelruimte** voor hout gezien thans een belangrijk deel van de bestaande bedrijfsgebouwen werd ingenomen omwille van milieutechnische redenen (vergunning 28.07.05). Binnen de bestaande bedrijfsgebouwen is hierdoor thans onvoldoende plaats voor de houtopslag. Deze uitbreiding voor houtopslag was ook reeds voorzien in het 2^e sectoraal BPA.
De schrijnwerkerij moet een constante stock aan hout hebben om vlot te kunnen werken. Momenteel wordt een deel van dit hout buiten gestapeld.

Stapelruimte die toelaat de voorraden regenvrij te houden is een noodzaak.

6. oplossing - afweging

- . Aan het bedrijf werd een **categorie 2** toegekend, omwille van de ruimtelijk aanvaardbare context van het bedrijf.

Het bedrijf

- . ligt langs een goede ontsluitingsweg
- . is goed ingekleed in zijn omgeving (voldoende groenaanleg, verzorgde aanblik)
- . is ruimtelijk geïntegreerd (inplanting gebouw is lager dan maaiveld, waardoor de ruimtelijke impact geminimaliseerd wordt).
- . is één homogeen geheel (compacte bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning bij bedrijfsgebouwen)
- . is kleinschalig en heeft een minimale druk op de omgeving (zowel leefomgeving als natuurlijke omgeving)
- . heeft behoorlijk vergunde activiteiten.

- . Het bedrijf heeft slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Deze uitbreidingsmogelijkheden moeten op een zo compact mogelijke manier benut worden. **Uitbreiding, aansluitend bij de bestaande gebouwen heeft de kleinste impact op de beschikbare ruimte.**

- . Zo kan de overige ruimte maximaal benut worden om de gebouwen nog beter **in te kleden in hun omgeving**.

- . Gezien **het reliëf**, aan de uitlopers van de Heuvelrug van Westrozebeke, verdwijnen de bedrijfsgebouwen gedeeltelijk in het landschap. Daardoor wordt de ruimtelijke impact van de bebouwing sterk gereduceerd

7. verordenende bepalingen

De verordenende bepalingen bevatten 2 delen, zijnde een grafisch deel: het bestemmingsplan en het tekstueel gedeelte: de stedenbouwkundige voorschriften.

Bij strijdigheid hebben de stedenbouwkundige voorschriften voorrang op de grafische bepalingen van het bestemmingsplan.

BESTEMMINGSPLAN : zie plan in bijlage

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Algemene bepalingen

- . Binnen het plangebied is één economische entiteit toegelaten.
- . Aan nieuwe activiteiten worden de volgende voorwaarden opgelegd: alle activiteiten die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden zijn toegelaten. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder minder storend zijn dan de huidige activiteiten.
- . Het bouwvolume, de dakvorm, de gekozen materialen, de kleur van de materialen en de aan te leggen groenschermen moeten zorgen voor een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving.
- . Bestaande gebouwen volumes die afwijken van de gestelde bepalingen mogen behouden blijven. Instandhoudingwerken, verbouwingswerken en renovatiewerken zijn toegelaten. Hernieuwbouw, van bestaande constructies die afwijken van de voorschriften, is niet toegelaten.
- . Het hemelwater moet worden opgevangen en geleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen. Indien de waterhuishouding van de omliggende gronden dreigt te worden verstoord, moet voorzien worden in bufferbekkens.
- . Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte.
- . De ontworpen groenschermen moeten volledig aangeplant worden in het eerstvolgend plantseizoen, volgend op het afleveren van een bouwvergunning. Alle aanplantingen gebeuren conform een groenplan, dat ter goedkeuring werd voorgelegd aan het Schepencollege.
- . Afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2.50 meter. Toegelaten afsluitingen zijn ofwel levende hagen, ofwel draad- en/of metaalafsluitingen, al dan niet gecombineerd met groenaanplantingen.
- . globaal inrichtingsplan:
Elke bouwaanvraag moet getoetst worden aan een globaal inrichtingsplan. Het globaal inrichtingsplan moet duidelijkheid geven omtrent de ontsluiting, de inplanting der gebouwen, de organisatie en het functioneren van het bedrijfsterrein, de aanleg, behoud en onderhoud van de bufferzones, de gebruikte materialen, de integratie van het bedrijf in zijn omgeving, de brandveiligheid en de milieuhygiëne.
- . Nutsvoorzieningen en nutsleidingen zijn toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.
 - . Verhardingen in functie van de brandveiligheid en op verzoek van de brandweer (moet blijken uit verslag), worden toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.

Zone 1 : zone voor bedrijvigheid

bestemming

- . De zone is bestemd voor één ambachtelijk bedrijf of KMO.
- . Binnen deze zone is één bedrijfswoning toegelaten. De bedrijfswoning kan niet afzonderlijk vervreemd worden.
- . Bedrijfsondersteunende functies zijn toegelaten als nevenbestemming. De nevenbestemming mag niet meer dan 1/3 van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte benutten.
- . Commerciële functies zijn niet toegelaten.
- . De niet-bebouwde ruimte is bedoeld als opslag- en stapelplaats, parkeer- en manoeuvreerruimte.

Bebouwingsvoorschriften

- . Bedrijfsgebouwen kunnen enkel worden opgetrokken binnen de bouwzone voor bedrijfsgebouwen, zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- . De bouwzone voor bedrijfsgebouwen mag volledig bebouwd worden.
- . bedrijfsgebouwen: max. kroonlijsthoogte = 4m.
max. nokhoogte = 6m
max. dakhelling = 45°
Afwijkingen van deze maximale bouwhoogtes zijn toegelaten voor maximaal 2% van de bebouwbare oppervlakte.
- . Het niveau van de as van de Roeselarestraat dient als referentiepeil. Terreinophogingen zijn verboden.
- . De bedrijfswoning is enkel toegelaten binnen de bouwzone voor de bedrijfswoning, zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- . De bouwzone voor de bedrijfswoning mag volledig bebouwd worden.
- . De bedrijfswoning heeft een maximaal volume van 1000m³.

Niet-bebouwde oppervlakte

- . De niet bebouwde terreinoppervlakte mag volledig verhard worden.
- . De maximale stapelhoogte in open lucht bedraagt 3m.
- . Stapelen is niet toegelaten in de strook tussen de rooilijnen de bouwzone voor bedrijfsgebouwen.

Zone 2 : bufferzone

Bestemming

- . De zone is integraal bestemd voor de aanleg van een groene buffer tussen de bedrijfsgebouwen en de aangelanden.
- . Stapelen is niet toegelaten.

inrichting

- . De bufferzone moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen (min. 2 per 100m²) en struiken (min. 1 per 3m²) en zal voor tenminste 20% uit bladhoudende soorten bestaan.
- . Aarden bermen zijn niet toegelaten.
- . Verhardingen zijn niet toegelaten.
- . De bufferzone mag niet onderbroken worden voor toegangen en/of doorgangen.

Zone 3 : achteruitbouwstrook

Bestemming

- . De achteruitbouwstrook is een bouwvrije zone.
- . De toeritten kunnen enkel aangewend worden voor de ontsluiting van het bedrijf en de bedrijfswoning.

inrichting

- . Bebouwing is verboden.

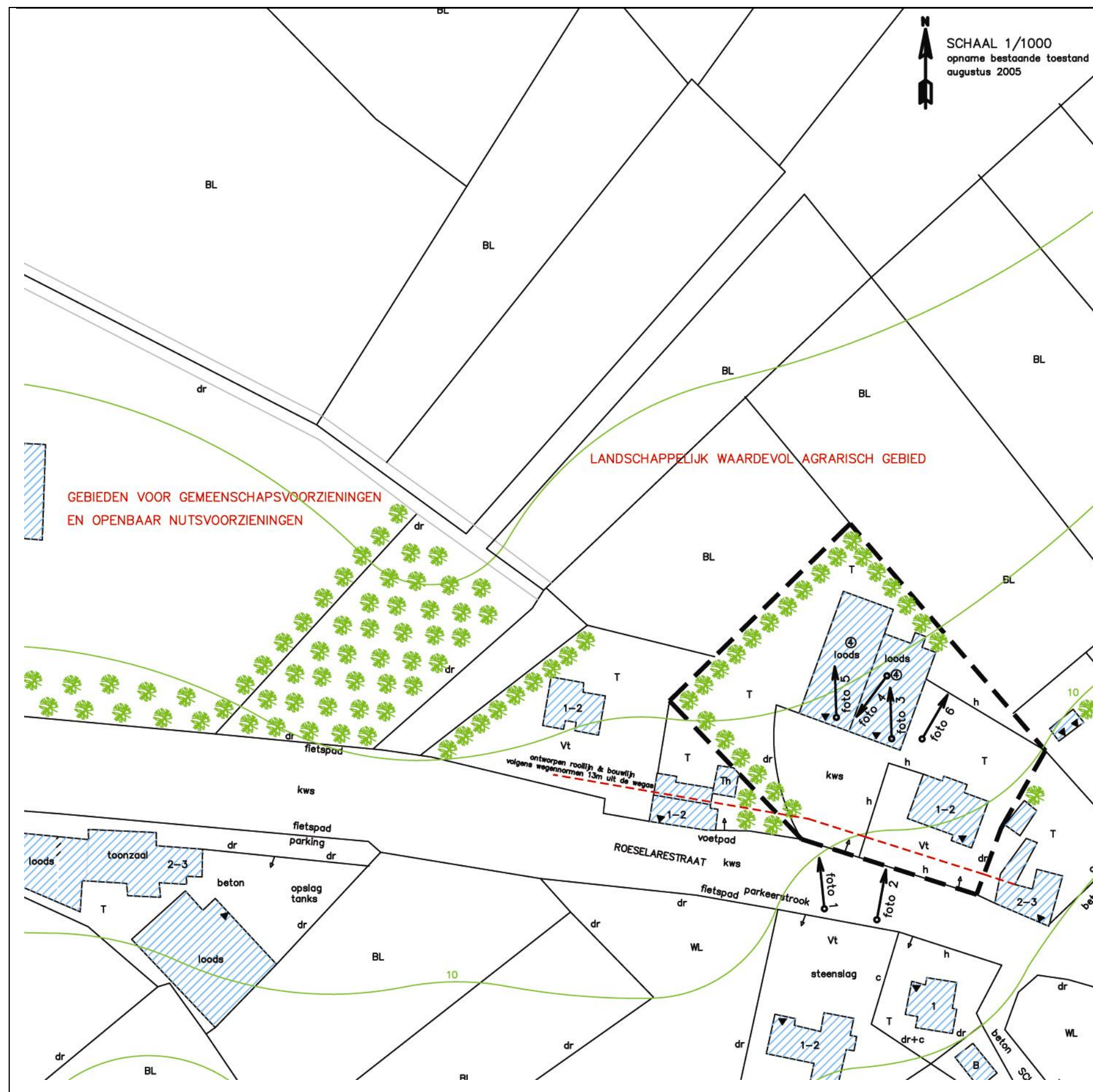
Zone 4 : zone voor private tuin

bestemming

- . De zone is bestemd als private tuin bij de bedrijfswoning.

inrichting

- . De zone moet worden aangelegd met streekeigen beplantingen
- . 10% van de zoneoppervlakte mag verhard worden.
- . Tuinbergingen hebben een maximale oppervlakte van 30m² en hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2,5m.





BESTEMMINGSPLAN

2 Deferme Marnix



VERKLARING

- 1 zone voor bedrijvigheid
- 2 bufferstrook
- 3 achteruitbouwstrook
- 4 zone voor privatieve tuin
- bouwzone voor bedrijfsgebouwen
- bouwzone voor bedrijfswoning
- grens SECTORAAL BPA

3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 3. Dekien Trans-Agro nv

ONTWERP

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80

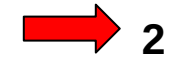


email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

🖨 050/40 40 85

Dekien Trans-Agro N.V.
Oostkerkestraat 22
8600 Oostkerke – (Diksmuide)

1. categorie



Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

2. vergunningen – juridische context

Bouwwerken van vóór 29 maart 1962 worden geacht vergund te zijn.
Bestemmingswijzigingen van vóór 30 augustus 1984 worden geacht vergund te zijn.

bouwvergunningen			
Volgnr.	Dossiernr.	Datum verg.	aard
1	84/27	16.02.84	Uitbreiden van de woning
2	86/44	03.04.86	Verbouwen bergplaats
3	89/68	17.04.89	Bouwen loods
4	92/166	10.06.93	Weigering bouwen loods
5	93/171	02.12.93	Weigering bouwen loods als opslagruimte
		10.03.94	Beroep gegrond verklaard
		30.03.95	Bouwvergunning vernietigd

Milieuvergunningen			
Klasse	Dossiernr.	datum	aard
2	1.777.51	10.10.91	Tot 31/5/2001 vergunde opslagplaats voor landbouwproducten tot 5000 ton
	32003/852/2/E/1 VL 2001/111	06.12.01	Opslag mest 4600m³ - Aveve nv aanvragers
	32003/852/1/E/1 VL 2002/3	10.04.02	Stallen 6 voertuigen, wassen van 10 voertuigen, opslag van 13.000 l mazout, opslag 3.000 l olie, mazoutpomp 1, Opslag kunstmest 80 ton, opslag groenvoeders

Voor het plangebied bestaat geen goedgekeurd bpa of goedgekeurde verkaveling.

Het bedrijf werd echter wel in beschouwing genomen bij de opmaak van het tweede sectoraal BPA. Daarbij werd het oostelijke deel van goedkeuring onthouden omdat de uitbreidingszone voor bedrijvigheid te omvangrijk was. Thans werd de uitbreidingszone voor bedrijvigheid sterk beperkt en de noodzakelijke ontsluiting van de oostelijke loods, parking en aansluitende bufferzone voorzien.

Het plangebied ligt in een ruilverkaveling, ingesteld bij MB van 12.12.1990. Eind 1999 verklaarde het bedrijf zich akkoord met een erfbeplantingactie in functie van deze ruilverkaveling.

Volgens het vigerend gewestplan ligt het plangebied in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

3. historiek – huidige situatie – activiteiten

In 1929 startte de grootvader van de huidige zaakvoerder met een **maalterij**, Jules Dekien. Deze maalderij groeide uit tot een bedrijf dat **zaden en granen opsloeg, verwerkte en vervoerde**. Later werd de zaak gerund door Guido Dekien om tenslotte te worden overgenomen door zijn zoon, Peter Dekien, de huidige zaakvoerder.

Uiteindelijk groeide het bedrijf uit tot wat het nu is.

1. Het bedrijf werkt als **toeleverings- en transportbedrijf van veevoeders en andere landbouwproducten**, in en rond de streek van Diksmuide. Voor dergelijke transportactiviteiten bezit het bedrijf specifieke licenties voor transporten van landbouwproducten (GMP-norm en HACCP-kwalificatie).

2. Een tweede functie van het bedrijf is dat van **overslagdepot voor agrarische producten**. Het bedrijf ontvangt jaarlijks tarwe en gerst van de landbouwers uit de streek van Oostkerke en Diksmuide, tijdens de maanden juli en augustus. Voor deze opslag van tarwe en gerst wordt de volledige oppervlakte van 4100m² overdekte ruimte bezet.

3. Deze activiteit is echter sterk seizoensgebonden en om leegstand tegen te gaan en het rendement van de gebouwen op peil te houden **wordt stapelruimte verhuurd** aan derden. Momenteel wordt 1/3 van de stapelruimte verhuurd aan de Boerenbond.

(ter info: het bedrijf betaalt jaarlijks om en bij de 11.000,-€ aan grondlasten. Dit betekent dat het bedrijf getaxeerd word als een volwaardig bedrijf. Om dergelijke kosten te dekken moeten de gebouwen renderen.)

De burelen en de woning van de zaakvoerder bevinden zich naast de loodsen, binnen het plangebied. De vader van de zaakvoerder betreft de woning, aan de overkant van de straat.

Economische gegevens

	Omzet in €	Werkn.
1996		4
1997	789.967	4
1998	671.967	5
1999	553.030	5
2000	4.841.692	6
2001	4.702.245	6
2002	5.249.937,47	6
2003	4.762.050,90	6
2004	5.634.256,49	6

4 bestaande ruimtelijke context

Zie ook evaluatiefiche, plan bestaande toestand en foto's in bijlage.

5 probleemstelling

In functie van de verdere zaakvoering en de verdere ontwikkeling van het bedrijf zijn uitbreidingsmogelijkheden noodzakelijk.

. Meer **stapelruimte** betekent meer mogelijkheden en flexibeler werkomstandigheden.
Door het seizoensgebonden karakter moet binnen in de loodsen heel wat georganiseerd en gereorganiseerd worden. De indeling van de loodsen verandert voortdurend (met behulp van betonnen, verplaatsbare wanden)en ruimte is daarbij geen overbodige luxe.

. **ontsluiting** :Tot de loodsen wordt toegang genomen met zwaar vrachttransport. Tot de westelijke loods wordt toegang genomen via de Oostkerkestraat, de oostelijke loods is enkel bereikbaar langs de oostelijke zijgevel. Voldoende verharde manoeuvreerruimte, minimum 16 meter, is daarbij noodzakelijk, gezien de vrachtwagens loodrecht de loodsen moeten binnenrijden, daarnaast is de nodige ruimte voorzien voor het parkeren van de vrachtwagens op eigen terrein.

6 oplossing - afweging

Het bedrijf kan slechts **beperkte uitbreidingsmogelijkheden** benutten. Deze worden zo **compact** mogelijk ingeplant op de bedrijfssite. Op die manier wordt de impact op de open ruimte beperkt en kan de bestaande verharding behouden blijven en tevens benut worden om de nieuwe gebouwen te bereiken.

Door de recente aanwerving van aangrenzende landbouwgrond is het bedrijf nu in de mogelijkheid voldoende **bufferend groen** aan te leggen. Reeds op het ogenblik van de ruilverkaveling werd een 'overeenkomst erfbeplanting' afgesloten tussen de Vlaamse Landmaatschappij en de zaakvoerder. Deze bufferzones worden optimaal benut en bevestigd in het plan.

7. verordenende bepalingen

De verordenende bepalingen bevatten 2 delen, zijnde een grafisch deel: het bestemmingsplan en het tekstueel gedeelte: de stedenbouwkundige voorschriften.

Bij strijdigheid hebben de stedenbouwkundige voorschriften voorrang op de grafische bepalingen van het bestemmingsplan.

BESTEMMINGSPLAN : zie plan in bijlage

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Algemene bepalingen

- . Binnen het plangebied is één economische entiteit toegelaten.
- . Aan nieuwe activiteiten worden de volgende voorwaarden opgelegd: alle activiteiten die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden zijn toegelaten. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder minder storend zijn dan de huidige activiteiten.
- . Het bouwvolume, de dakvorm, de gekozen materialen, de kleur van de materialen en de aan te leggen groenschermen moeten zorgen voor een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving.
- . Bestaande gebouwen volumes die afwijken van de gestelde bepalingen mogen behouden blijven. Instandhoudingwerken, verbouwingswerken en renovatiewerken zijn toegelaten. Hernieuwbouw, van bestaande constructies die afwijken van de voorschriften, is niet toegelaten.
- . Het hemelwater moet worden opgevangen en geleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen. Indien de waterhuishouding van de omliggende gronden dreigt te worden verstoord, moet voorzien worden in bufferbekkens.
- . Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte.
- . De ontworpen groenschermen moeten volledig aangeplant worden in het eerstvolgend plantseizoen, volgend op het afleveren van een bouwvergunning. Alle aanplantingen gebeuren conform een groenplan, dat ter goedkeuring werd voorgelegd aan het Schepencollege.
- . Afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2.50 meter. Toegelaten afsluitingen zijn ofwel levende hagen, ofwel draad- en/of metaalafsluitingen, al dan niet gecombineerd met groenaanplantingen.
- . globaal inrichtingsplan: Elke bouwaanvraag moet getoetst worden aan een globaal inrichtingsplan. Het globaal inrichtingsplan moet duidelijkheid geven omtrent de ontsluiting, de inplanting der gebouwen, de organisatie en het functioneren van het bedrijfsterrein, de aanleg, behoud en onderhoud van de bufferzones, de gebruikte materialen, de integratie van het bedrijf in zijn omgeving, de brandveiligheid en de milieuhygiëne.
- . Nutsvoorzieningen en nutsleidingen zijn toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.
- . Verhardingen in functie van de brandveiligheid en op verzoek van de brandweer (moet blijken uit verslag), worden toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.

Zone 1 : zone voor bedrijvigheid

bestemming

- . De zone is bedoeld voor aan landbouw verwante, aan de landbouw toeleverende en/of aan de landbouw dienstverlenende activiteiten, alsook activiteiten voor de verwerking van landbouwproducten en opslag van allerhande materialen en materieel.
- . Binnen de zone is één bedrijfswoning toegelaten. Deze woning kan niet afzonderlijk worden vervreemd.
- . Commerciële activiteiten zijn verboden.
- . Binnen deze zone zijn machinale bedrijfsactiviteiten verboden.
- . Nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande.
- . Alle bedrijfsactiviteiten moeten binnen de bedrijfsgebouwen gebeuren.
- . Stapelen en stockeren in open lucht is verboden.

Bebouwingsvoorschriften

- . De bedrijfsgebouwen hebben een maximale oppervlakte van 5000m². De uiterste grens der gebouwen moet gerespecteerd worden (zie bestemmingsplan)
- . De bedrijfswoning en de gebouwen voor bedrijfsondersteunende functies moeten ingeplant worden in de daartoe voorziene bouwzone, zoals aangeduid op het plan.
- . bedrijfsgebouwen: max. kroonlijsthoogte : 8m
max. nokhoogte : 11m
max. dakhelling = 45°
- . De woonfunctie heeft een maximaal volume van 1000m³.
- . De bedrijfswoning en de bebouwing voor bedrijfsondersteunende functies hebben een maximale kroonlijsthoogte van 6m en een maximale nokhoogte van 10m. De dakhelling is niet meer dan 45°.

Niet-bebouwde oppervlakte

- . De niet-bebouwde oppervlakte mag volledig verhard worden.
- . Een weegbrug wordt toegelaten.

Zone 2 : bufferzone

bestemming

- . De zone is integraal bestemd voor de aanleg van een groene buffer tussen het bedrijfsterrein en de aangelanden.
- . Stapelen is niet toegelaten.

inrichting

- . De bufferzone moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen (minimum 2 per 100 m²) en struiken (minimum 1 per 3 m²) en zal voor tenminste 20% uit bladhoudende soorten bestaan.
- . Aarden bermen zijn niet toegelaten.
- . Verhardingen zijn niet toegelaten.
- . De bufferzone mag niet onderbroken worden voor toegangen en/of doorgangen.

Zone 3: Zone voor ontsluiting en parking

Bestemming

- . Deze zone is bestemd voor interne ontsluiting. Het parkeren van voertuigen in deze zone is toegelaten.
- . Deze zone mag volledig verhard worden met een vrij te kiezen verharding.



BESTAANDE TOESTAND

3 Dekien Trans-Agro nv



VERKLARING BIJ BESTAANDE TOESTAND

BL	bouwland	boom
WL	welland	10 hoogtelijn
WG	woeste grond	gewestplan
T	tuin	gemeentegrens
Vt	voortuin	goedgekeurde verkavelingen
B	berging	goedgekeurd SECTORAAL BPA dd.17.11.2004
Th	tuinhuis	cabine
OP	openbare parkeerplaatsen	kapel
m	muur	perceelgrens
h	haag	2 aantal bouwlagen plat dak
ho	houten afsluiting	1-2 aantal bouwlagen - aantal woonlagen
dr	draad	bebouwing
bp	betonplaten	grens BPA
c	coniferen	N noordpijl
▼	garage	roo lijn (ontworpen/goedgekeurd)
↑	inrit	bouwlijn (ontworpen/goedgekeurd)
①	nummering bouwvergunning	





BESTEMMINGSPLAN

3 Dekien Trans-Agro nv



VERKLARING

- 1 zone voor bedrijvigheid
- 2 bufferstrook
- 3 zone voor ontsluiting en parking
- — — — — bouwzone voor bedrijfsgebouwen
- — — — — uiterste grens der gebouwen
- - - - - bouwzone voor bedrijfswoning & bedrijfssteunende functies
- — — — — grens SECTORAAL BPA

3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 4. Desnouck Bart

ONTWERP

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80



email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

☎ 050/40 40 85

1. categorie

 **3**

Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. Er worden echter geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.

2. vergunningen – juridische context

Bouwwerken van vóór 29 maart 1962 worden geacht vergund te zijn.
Bestemmingswijzigingen van vóór 30 augustus 1984 worden geacht vergund te zijn.

bouwvergunningen			
Volgnr.	Dossiernr.	Datum verg.	aard
1	2003/55	06.03.2003	Bouwen garagecomplex
2	32003/6613/B/2004/313	06.01.2005	Uitbreiden bedrijfsgebouw

Milieuvergunningen/exploitatievergunning			
Klasse	Dossiernr.	datum	aard

Voor het plangebied bestaat geen goedgekeurd bpa of goedgekeurde verkaveling.

Voor een gedeelte van het plangebied bestaat reeds een bij-MB dd. 25.04.2000 goedgekeurd sectoraal BPA. Tov de achterliggende open ruimte werd echter geen buffering voorzien.

Volgens het vigerend gewestplan ligt het plangebied deels in woongebied en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

3. historiek – huidige situatie – activiteiten

Autoherstelplaats.

- . De bedrijfsactiviteiten werden **opgestart in 1990**, op de huidige locatie.
Het bedrijf is éénmanszaak, de echtgenote van de zaakvoerder helpt bij administratieve taken.

4. bestaande ruimtelijke context

Zie ook plan bestaande toestand en foto's in bijlage.

Zie ook evaluatiefiche

5. probleemstelling

De zaakvoerder wenst de bedrijfsondersteunende functies samen met de conciërgewoning te integreren in het bestaand bedrijfsgebouwencomplex.

De bestaande private tuin zorgt voor de nodige buffering tov de achterliggende open ruimte.

6. oplossing - afweging

- . Aan het bedrijf werd een **categorie 3** toegekend, omwille van de ruimtelijk aanvaardbare context van het bedrijf.

Het bedrijf

- . ligt langs een goede ontsluitingsweg in een bouwlint.
- . is goed ingekleed in zijn omgeving (voldoende groenaanleg, verzorgde aanblik)
- . is één homogeen geheel (compacte bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning in bedrijfsgebouwencomplex)
- . is kleinschalig en heeft een minimale druk op de omgeving (zowel leefomgeving als natuurlijke omgeving)

- . Aan de noden van het bedrijf kan tegemoet gekomen worden, middels beperkte uitbreidingsmogelijkheden conform de toegekende categorisering. Schaalvergrotingen zijn niet toegelaten.

Deze uitbreidingsmogelijkheden moeten op een zo compact mogelijke manier benut worden. **Uitbreiding, aansluitend bij de bestaande gebouwen heeft de kleinste impact op de beschikbare ruimte.**

- . Zo kan de overige ruimte maximaal benut worden om de gebouwen nog beter **in te kleden in hun omgeving**.

- . Bij de opmaak van het bestemmingsplan werd rekening gehouden met de voorschriften van het reeds goedgekeurde sectoraal BPA.

7. verordenende bepalingen

De verordenende bepalingen bevatten 2 delen, zijnde een grafisch deel: het bestemmingsplan en het tekstueel gedeelte: de stedenbouwkundige voorschriften.

Bij strijdigheid hebben de stedenbouwkundige voorschriften voorrang op de grafische bepalingen van het bestemmingsplan.

BESTEMMINGSPLAN : zie plan in bijlage

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Algemene bepalingen

- . Binnen het plangebied is één economische entiteit toegelaten.
- . Aan nieuwe activiteiten worden de volgende voorwaarden opgelegd: alle activiteiten die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden zijn toegelaten.
- . Het bouwvolume, de dakvorm, de gekozen materialen, de kleur van de materialen en de aan te leggen groenschermen moeten zorgen voor een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving.
- . Bestaande gebouwvolumes die afwijken van de gestelde bepalingen mogen behouden blijven. Instandhoudingwerken, verbouwingswerken en renovatiewerken zijn toegelaten. Hernieuwbouw, van bestaande constructies die afwijken van de voorschriften, is niet toegelaten.
- . Het hemelwater moet worden opgevangen en geleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen. Indien de waterhuishouding van de omliggende gronden dreigt te worden verstoord, moet voorzien worden in bufferbekkens.
- . Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte.
- . De ontworpen groenschermen moeten volledig aangeplant worden in het eerstvolgend plantseizoen, volgend op het afleveren van een bouwvergunning. Alle aanplantingen gebeuren conform een groenplan, dat ter goedkeuring werd voorgelegd aan het Schepencollege.
- . Afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2.50 meter. Toegelaten afsluitingen zijn ofwel levende hagen, ofwel draad- en/of metaalafsluitingen, al dan niet gecombineerd met groenaanplantingen.
- . globaal inrichtingsplan:
 - . Elke bouwaanvraag moet getoetst worden aan een globaal inrichtingsplan. Het globaal inrichtingsplan moet duidelijkheid geven omtrent de ontsluiting, de inplanting der gebouwen, de organisatie en het functioneren van het bedrijfsterrein, de aanleg, behoud en onderhoud van de bufferzones, de gebruikte materialen, de integratie van het bedrijf in zijn omgeving, de brandveiligheid en de milieuhygiëne.
- . Nutsvoorzieningen en nutsleidingen zijn toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.
- . Verhardingen in functie van de brandveiligheid en op verzoek van de brandweer (moet blijken uit verslag), worden toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.

Zone 1 : zone voor bedrijvigheid

bestemming

- . De zone is bestemd voor één ambachtelijk bedrijf of KMO.
- . Binnen deze zone is één bedrijfswoning toegelaten. De bedrijfswoning kan niet afzonderlijk vervreemd worden.
- . Bedrijfsondersteunende functies zijn toegelaten als nevenbestemming. De nevenbestemming mag niet meer dan 1/3 van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte benutten.
- . De niet-bebouwde ruimte is bedoeld als parkeer- en manoeuvreerruimte.

Bebouwingsvoorschriften

- . Bedrijfsgebouwen kunnen enkel worden opgetrokken binnen de bouwzone voor bedrijfsgebouwen, zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- . De bouwzone voor bedrijfsgebouwen mag volledig bebouwd worden.
- . bedrijfsgebouwen: max. kroonlijsthoogte = 5m.
max. nokhoogte = 7m
max. dakhelling = 45°
Afwijkingen van deze maximale bouwhoogtes zijn toegelaten voor maximaal 2% van de bebouwbare oppervlakte.
- . De bedrijfswoning is enkel toegelaten binnen de bouwzone voor bedrijfsondersteunende functies en bedrijfswoning, zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- . De bouwzone voor de bedrijfsondersteunende functies en bedrijfswoning mag volledig (100%) bebouwd worden.
- . De bedrijfswoning heeft een maximaal volume van 1000m³.

Niet-bebouwde oppervlakte

- . De niet bebouwde terreinoppervlakte mag volledig verhard worden.
- . Waar de zonegrens samenvalt met de grens van het plangebied, moet een levend groenscherm worden aangelegd (draadafsluiting met groenblijvende klimplanten en/of levende haag).

Zone 2 : bufferzone

Bestemming

- . De zone is integraal bestemd voor de aanleg van een groene buffer tussen de bedrijfssite en de aangelanden.
- . Stapelen is niet toegelaten.

inrichting

- . De bufferzone moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen (min. 2 per 100m²) en struiken (min. 1 per 3m²) en zal voor tenminste 20% uit bladhoudende soorten bestaan.
- . Aarden bermen zijn niet toegelaten.
- . Verhardingen zijn niet toegelaten (uitgezonderd brandveiligheid, zie algemene bepalingen). Verhardingen aangelegd omwille van de uitzonderingsregel, nl omwille van de brandveiligheid moeten aangelegd worden in waterdoorlatende materialen (grasdallen, dolomiet, e.d).
- . De bufferzone mag niet onderbroken worden voor toegangen en/of doorgangen.

Zone 3 : zone voor private tuin

Bestemming

- . De zone is bestemd als private tuin bij de bedrijfswoning.

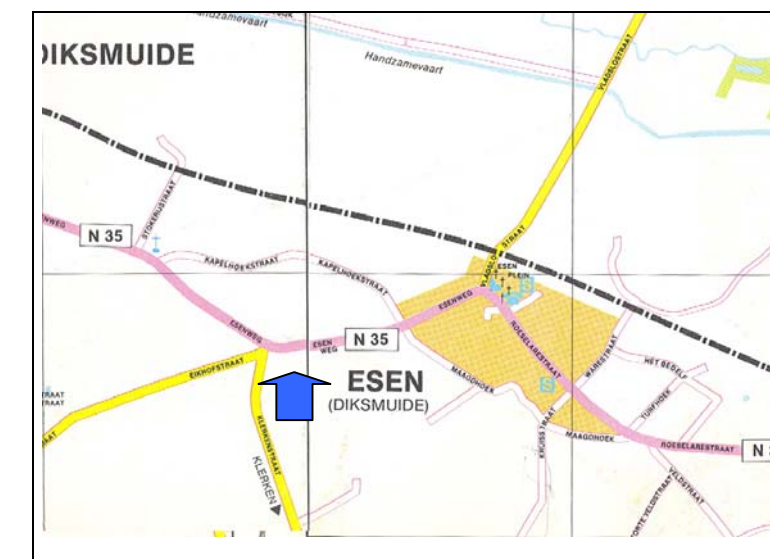
inrichting

- . De zone moet worden aangelegd met streekeigen beplantingen.
- . 10% van de zoneoppervlakte mag verhard worden.
- . Tuinbergingen hebben een maximale oppervlakte van 30 m² en hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2,50m.



BESTEMMINGSPLAN

4 DESNOUCK BART



VERKLARING

- 1 zone voor bedrijvigheid
- 2 bufferstrook
- 3 bufferzone voor privatieve tuin
- — — — — bouwzone voor bedrijfsgebouwen
- — — — — bouwzone voor bedrijfssteunende functies en bedrijfswoning
- — — — — levend groenscherm
- — — — — grens SECTORAAL BPA

3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 5. Trans Zoete n.v.

ONTWERP

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

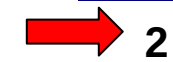
☎ 050/40 40 80



email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

☎ 050/40 40 85

1. categorie



Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

2. vergunningen – juridische context

Bouwwerken van vóór 29 maart 1962 worden geacht vergund te zijn.
Bestemmingswijzigingen van vóór 30 augustus 1984 worden geacht vergund te zijn.

bouwvergunningen			
Volgnr.	Dossiernr.	Datum verg.	aard
1	1965/3	02.07.1965	Verbouwing woonhuis
2	1979/269	28.05.1979	Bouwen van hangaar

Milieuvergunningen/exploitatievergunning			

Voor het plangebied bestaat geen goedgekeurd bpa of goedgekeurde verkaveling.
Volgens het vigerend gewestplan ligt het plangebied in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

3. historiek – huidige situatie – activiteiten

Vervoer landbouwproducten en grondwerken.

- De bedrijfsactiviteiten werden **opgestart in 1960**, door de vader Gerard Zoete op huidige locatie.
- Ondertussen werd het bedrijf overgenomen door de 2 zonen, de huidige zaakvoerders van het bedrijf.
- Het betreft hier een bedrijf dat zonevreemd geworden is door de evolutie van zijn activiteiten en het para-agrarisch karakter is ontgroeid.

4. bestaande ruimtelijke context

Zie ook plan bestaande toestand en foto's in bijlage.
Zie ook evaluatiefiche

5. probleemstelling

- In functie van de verdere zaakvoering en de verdere ontwikkeling van het bedrijf zijn zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden noodzakelijk, voornamelijk personeelsvoorzieningen en kantoren.
- De onzekere toestand van het bedrijf is een remmende factor voor investeringen. Investerings die niet alleen voor het bedrijf, maar ook voor het omliggend landschap een meerwaarde kunnen betekenen.

6. oplossing - afweging

- Het bedrijf kan slechts zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden benutten. Deze worden zo compact mogelijk ingeplant op de bedrijfssite. Op die manier wordt de impact op de open ruimte beperkt en kan de bestaande verharding behouden blijven en tevens benut worden om de gebouwen te bereiken en te stapelen.
- Het bedrijf is tevens in de mogelijkheid om voldoende bufferend groen aan te leggen op eigen terrein.
- Deze bufferzones worden optimaal benut en bevestigd in het plan.

7. verordenende bepalingen

De verordenende bepalingen bevatten 2 delen, zijnde een grafisch deel: het bestemmingsplan en het tekstueel gedeelte: de stedenbouwkundige voorschriften.

Bij strijdigheid hebben de stedenbouwkundige voorschriften voorrang op de grafische bepalingen van het bestemmingsplan.

[BESTEMMINGSPLAN](#) : zie plan in bijlage

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Algemene bepalingen

- . Binnen het plangebied is één economische entiteit toegelaten.
- . Aan nieuwe activiteiten worden de volgende voorwaarden opgelegd: alle activiteiten die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden zijn toegelaten. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder minder storend zijn dan de huidige activiteiten.
- . Het bouwvolume, de dakvorm, de gekozen materialen, de kleur van de materialen en de aan te leggen groenschermen moeten zorgen voor een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving.
- . Bestaande gebouwen die afwijken van de gestelde bepalingen mogen behouden blijven. Instandhoudingwerken, verbouwingswerken en renovatiewerken zijn toegelaten. Hernieuwbouw, van bestaande constructies die afwijken van de voorschriften, is niet toegelaten.
- . Het hemelwater moet worden opgevangen en geleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen. Indien de waterhuishouding van de omliggende gronden dreigt te worden verstoord, moet voorzien worden in bufferbekkens.
- . Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte.
- . De ontworpen groenschermen moeten volledig aangeplant worden in het eerstvolgend plantseizoen, volgend op het afleveren van een bouwvergunning. Alle aanplantingen gebeuren conform een groenplan, dat ter goedkeuring werd voorgelegd aan het Schepencollege en Monumenten en Landschappen.
- . Afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2.50 meter. Toegelaten afsluitingen zijn ofwel levende hagen, ofwel draad- en/of metaalafsluitingen, al dan niet gecombineerd met groenaanplantingen.
- . globaal inrichtingsplan: Elke bouwaanvraag moet getoetst worden aan een globaal inrichtingsplan. Het globaal inrichtingsplan moet duidelijkheid geven omtrent de ontsluiting, de inplanting der gebouwen, de organisatie en het functioneren van het bedrijfsterrein, de aanleg, behoud en onderhoud van de bufferzones, de gebruikte materialen, de integratie van het bedrijf in zijn omgeving, de brandveiligheid en de milieuhygiëne.
- . Nutsvoorzieningen en nutsleidingen zijn toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.
- . Verhardingen in functie van de brandveiligheid en op verzoek van de brandweer (moet blijken uit verslag), worden toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.

Zone 1 : zone voor bedrijvigheid

Bestemming

- . De zone is bestemd voor aan landbouw verwante, aan de landbouw toeleverende en/of landbouw dienstverlenende activiteiten alsook opslag van materialen en materieel.
- . Alle bedrijfsactiviteiten gebeuren binnen de bedrijfsgebouwen (uitgez. Stapelen en stockeren)
- . Binnen de zone is één bedrijfswoning toegelaten. Deze woning kan niet afzonderlijk worden vervreemd.
- . Nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande.
- . Bedrijfsondersteunende functies zoals kantoren, vergaderruimtes, personeels-voorzieningen,...zijn toegelaten als nevenbestemming. Commerciële activiteiten zijn verboden.
- . De nevenbestemmingen mogen (samen) maximaal ¼ van de effectieve vloeroppervlakte benutten.
- . Stapelen en stockeren in open lucht zijn toegelaten

Bebouwingsvoorschriften

- . **Bedrijfsgebouwen** kunnen enkel opgetrokken worden in de daartoe voorziene 'bouwzone voor bedrijfsgebouwen', zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- . bedrijfsgebouwen: max. kroonlijsthoogte = 5 m
max. nokhoogte = 7 m
max. te bebouwen oppervlakte = 100%
max. dakhelling = 45°
- . Afwijkingen van deze maximale bouwhoogtes voor bedrijfsgebouwen zijn toegelaten voor maximaal 2% van de bebouwbare oppervlakte.
- . **De bedrijfswoning** kan enkel opgetrokken worden in de daartoe voorziene 'bouwzone voor bedrijfswoning', zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- . Het volume van de bedrijfswoning is maximaal 1000m³. De bouwzone mag volledig (100%) bebouwd worden.
- . Niet-bebouwde oppervlakte
- . Van de niet-bebouwde oppervlakte mag volledig verhard worden.
- . Stapelen is toegelaten tot een hoogte van 4m.

Zone 2 : bufferzone

bestemming

- . De zone is integraal bestemd voor de aanleg van een groene buffer tussen de bedrijfssite en zijn omgeving.
- . Stapelen is niet toegelaten.

inrichting

- . De bufferzone moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen (minimum 2 per 100 m²) en struiken (minimum 1 per 3 m²) en zal voor tenminste 20% uit blad- en/of naaldhoudende soorten bestaan.
- . Verhardingen zijn niet toegelaten.
- . De bufferzone mag niet onderbroken worden voor toegangen en/of doorgangen.

Zone 3 : zone voor private tuin

bestemming

- . De zone is bestemd voor private tuin.

inrichting

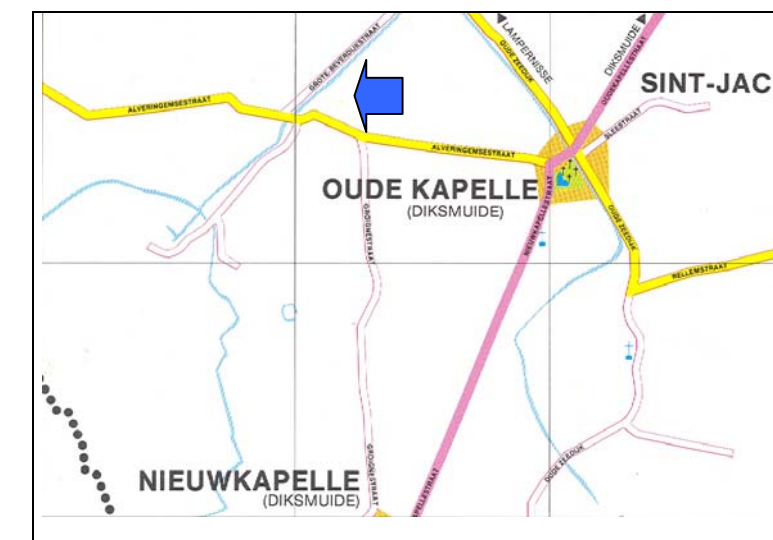
- . De zone moet worden aangelegd in streekeigen beplantingen.
- . 10% van de oppervlakte mag verhard worden.
- . Tuinbergingen hebben een maximale oppervlakte van 30 m² en hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2,50m.



BESTEMMINGSPLAN

5

Trans Zoete nv



VERKLARING

1

zone voor bedrijvigheid

2

bufferstrook

3

zone voor privatieve tuin

— — — — —

bouwzone voor bedrijfsgebouwen

— — — — —

bouwzone voor bedrijfswoning

— — — — —

grens SECTORAAL BPA

3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 6. Jansseune Eddy

ONTWERP

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

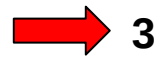
☎ 050/40 40 80



email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

☎ 050/40 40 85

1. categorie



Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. Er worden echter geen beperkingen opgelegd van de aard van de activiteiten.

2. vergunningen – juridische context

Bouwwerken van vóór 29 maart 1962 worden geacht vergund te zijn.
Bestemmingswijzigingen van vóór 30 augustus 1984 worden geacht vergund te zijn.

Bouwvergunningen			
Volgnr.	Dossiernr.	Datum vergunning	Aard
1	VK157.319	19.01.1965	Verkavelingsvergunning
2	514.689/78	04.01.1979	Bouwen woning en garage
3	VK157.319	06.04.1989	Wijziging verkaveling dd. 19.01.1965
4	8/32003/ /89	06.04.1989	Bouwen magazijn voor voeders
5	5.00/32003/619.2	06.08.1993	Wijzigen verkavelingsvoorschriften

Milieuvergunningen/exploatievergunning			
Klasse	Dossiernr.	datum	aard
2	92/123	20.08.1992	Exploitatie van de inrichting

Voor het plangebied bestaat een goedgekeurde verkaveling (lot 3).

Het plangebied paalt aan de westelijke zijde aan het reeds bij MB dd. 17.11.2004 goedgekeurde deelplan 21 Goemaere installatiebedrijf BVBA en aan de oostelijke zijde aan het huidige deelplan 10 Vanthournout Noel.

Volgens het vigerend gewestplan ligt het plangebied in agrarisch landschappelijk waardevol gebied .

3. historiek – huidige situatie – activiteiten

Het bedrijf werkt als agrarisch constructie-, toeleveringsbedrijf en verkoopt voeders in de streek van Diksmuide.
De bedrijfsactiviteiten werden opgestart in 1990 op de huidige locatie.
Het bedrijf is een éénmanszaak, de echtgenote van de zaakvoerder helpt bij de administratieve taken.

4. bestaande ruimtelijke context

Zie ook evaluatiefiche, plan bestaande toestand en foto's in bijlage.

5. probleemstelling

De zaakvoerder heeft vooral nood aan een beperkte uitbreiding van de stapelruimte voor voeders en meststoffen welke thans opgesteld staan in het magazijn van het constructiebedrijf. .

6. oplossing - afweging

- . Aan het bedrijf werd een **categorie 3** toegekend, omwille van de ruimtelijk aanvaardbare context van het bedrijf.

Het bedrijf

- . ligt langs een goede ontsluitingsweg in een woonconcentratie
 - . is goed ingekleed in zijn omgeving (voldoende groenaanleg, verzorgde aanblik)
 - . is één homogeen geheel (compact bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning bij bedrijfsgebouwen)
 - . is kleinschalig en heeft een minimale druk op de omgeving (zowel leefomgeving als natuurlijke omgeving)
 - . heeft behoorlijk vergunde activiteiten.
- . Aan de noden van het bedrijf kan tegemoet gekomen worden middels beperkte uitbreidingsmogelijkheden conform toegekende categorisering. Schaalvergrotingen zijn niet toegelaten. Deze uitbreidingsmogelijkheden moeten op een zo compact mogelijke manier benut worden. **Uitbreiding, aansluitend bij de bestaande gebouwen heeft de kleinste impact op de beschikbare ruimte.**
 - . Zo kan de overige ruimte maximaal benut worden om de gebouwen nog beter **in te kleden in hun omgeving.**
 - . De inkleding tov de achterliggende open ruimte werd reeds voorzien in het 2^{de} sectoraal BPA deelplan 21 Goemaere installatiebedrijf BVBA.

7. verordenende bepalingen

De verordenende bepalingen bevatten 2 delen, zijnde een grafisch deel: het bestemmingsplan en het tekstueel gedeelte: de stedenbouwkundige voorschriften. Bij strijdigheid hebben de stedenbouwkundige voorschriften voorrang op de grafische bepalingen van het bestemmingsplan.

BESTEMMINGSPLAN : zie plan in bijlage

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Algemene bepalingen

- . Binnen het plangebied is één economische entiteit toegelaten.
- . Aan nieuwe activiteiten worden de volgende voorwaarden opgelegd: alle activiteiten die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden zijn toegelaten.
- . Het bouwvolume, de dakvorm, de gekozen materialen, de kleur van de materialen en de aan te leggen groenschermen moeten zorgen voor een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving.
- . Bestaande gebouwen volumes die afwijken van de gestelde bepalingen mogen behouden blijven. Instandhoudingwerken, verbouwingswerken en renovatiewerken zijn toegelaten. Hernieuwbouw, van bestaande constructies die afwijken van de voorschriften, is niet toegelaten.
- . Het hemelwater moet worden opgevangen en geleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen. Indien de waterhuishouding van de omliggende gronden dreigt te worden verstoord, moet voorzien worden in bufferbekkens.
- . Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte.
- . De ontworpen groenschermen moeten volledig aangeplant worden in het eerstvolgend plantseizoen, volgend op het afleveren van een bouwvergunning. Alle aanplantingen gebeuren conform een groenplan, dat ter goedkeuring werd voorgelegd aan het Schepencollege.
- . Afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2.50 meter. Toegelaten afsluitingen zijn ofwel levende hagen, ofwel draad- en/of metaalafsluitingen, al dan niet gecombineerd met groenaanplantingen.
- . globaal inrichtingsplan: Elke bouwaanvraag moet getoetst worden aan een globaal inrichtingsplan. Het globaal inrichtingsplan moet duidelijkheid geven omtrent de ontsluiting, de inplanting der gebouwen, de organisatie en het functioneren van het bedrijfsterrein, de aanleg, behoud en onderhoud van de bufferzones, de gebruikte materialen, de integratie van het bedrijf in zijn omgeving, de brandveiligheid en de milieuhygiëne.
- . Nutsvoorzieningen en nutsleidingen zijn toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.
- . Verhardingen in functie van de brandveiligheid en op verzoek van de brandweer (moet blijken uit verslag), worden toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.

Zone 1 : zone voor bedrijvigheid

bestemming

- . De zone is bestemd voor één ambachtelijk bedrijf of KMO.
- . Binnen deze zone is één bedrijfswoning toegelaten. De bedrijfswoning kan niet afzonderlijk vervreemd worden.
- . Bedrijfsondersteunende functies zijn toegelaten als nevenbestemming. De nevenbestemming mag niet meer dan 1/3 van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte benutten.
- . De niet-bebouwde ruimte is bedoeld als parkeer- en manoeuvreerruimte.

Bebouwingsvoorschriften

- . Bedrijfsgebouwen kunnen enkel worden opgetrokken binnen de bouwzone voor bedrijfsgebouwen, zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- . De bouwzone voor bedrijfsgebouwen mag volledig bebouwd worden.

- . bedrijfsgebouwen: max. kroonlijsthoogte = 5m.
max. nokhoogte = 7m
max. dakhelling = 45°
Afwijkingen van deze maximale bouwhoogtes zijn toegelaten voor maximaal 2% van de bebouwbare oppervlakte.
- . De bedrijfswoning is enkel toegelaten binnen de bouwzone voor de bedrijfswoning, zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- . De bouwzone voor de bedrijfswoning mag volledig bebouwd worden.
- . De bedrijfswoning heeft een maximaal volume van 1000m³.

Niet-bebouwde oppervlakte

- . De niet bebouwde terreinoppervlakte mag volledig verhard worden.

Zone 2 : bufferzone

Bestemming

- . De zone is integraal bestemd voor de aanleg van een groene buffer tussen de bedrijfssite en de aangelanden.
- . Stapelen is niet toegelaten.

inrichting

- . De bufferzone moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen (min. 2 per 100m²) en struiken (min. 1 per 3m²) en zal voor tenminste 20% uit bladhoudende soorten bestaan.
- . Aarden bermen zijn niet toegelaten.
- . Verhardingen zijn niet toegelaten.
- . De bufferzone mag niet onderbroken worden voor toegangen en/of doorgangen.

Zone 3 : achteruitbouwstrook

Bestemming

- . De achteruitbouwstrook is een groene, bouwvrije zone.
- . De toeritten kunnen enkel aangewend worden voor de ontsluiting van het bedrijf en de bedrijfswoning.

inrichting

- . De zone moet aangeplant worden.
- . 30% van de zone mag verhard worden in functie van de toegankelijkheid van het bedrijf en de bedrijfswoning.

Zone 4 : zone voor private tuin

bestemming

- . De zone is bestemd als private tuin bij de bedrijfswoning.

inrichting

- . De zone moet worden aangelegd met streekeigen beplantingen
- . 10% van de zoneoppervlakte mag verhard worden.
- . Tuinbergingen hebben een maximale oppervlakte van 30m² en hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2,5m.



BESTEMMINGSPLAN

6

Jansseune Eddy



VERKLARING

- | | |
|-----|--------------------------------|
| 1 | zone voor bedrijvigheid |
| 2 | bufferstrook |
| 3 | achteruitbouwstrook |
| 4 | zone voor privatieve tuin |
| --- | bouwzone voor bedrijfsgebouwen |
| --- | bouwzone voor bedrijfswoning |
| --- | grens SECTORAAL BPA |

3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 7. bvba Salenbien A.

ONTWERP

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

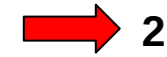
☎ 050/40 40 80



email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

☎ 050/40 40 85

1. categorie



Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

2. vergunningen – juridische context

Bouwwerken van vóór 29 maart 1962 worden geacht vergund te zijn.
 Bestemmingswijzigingen van vóór 30 augustus 1984 worden geacht vergund te zijn.

Binnen het plangebied werden geen bouwvergunningen afgeleverd.

Milieuvergunningen/exploitatievergunning			
Klasse	Dossiernr.	datum	aard
2	2004/15	20.11.03	Milieuvergunning voor 20 jaar (opslag en mechanische verwerking van metalen, hout en pvc)

Voor het plangebied bestaat geen goedgekeurd bpa of goedgekeurde verkaveling.

Het bedrijf werd echter wel in beschouwing genomen bij de opmaak van het tweede sectoraal bpa. Daarbij werd het deelplan van goedkeuring onthouden tot dat het bedrijf werk maakt van een grondige opkuis van de site.

Thans werden op bedoelde terreinen reeds oriënterende bodemonderzoeken uitgevoerd en overgemaakt aan OVAM. De gunstige bodemattesten hieromtrent werden bekomen, en er werd gestart met het opruimen van de terreinen (zie documentatiebundel).

Volgens het vigerend gewestplan ligt het plangebied in agrarisch gebied.

3. historiek – huidige situatie – activiteiten

Het bedrijf recupereert, stockeert, verwerkt en verhandelt afbraakmaterialen.

De huidige activiteiten werden reeds in **1948** opgestart door de grootvader van de zaakvoester. De schroothandel startte als nevenactiviteit bij een rundveehouderij en was in aanvang toegespitst op het ontmantelen van scheepsrompen. De daaruit ontstane afbraakmaterialen werden gerecupereerd en verkocht. Bij de aanvang van de activiteiten werden de tweedehands materialen vooral gekocht door landbouwers.

Momenteel wordt afbraakmateriaal (voornamelijk hout en metaal) verwerkt en gesorteerd om vervolgens te worden gerecupereerd door voornamelijk particulieren en landbouwers.

Alle activiteiten en bouwwerken dateren respectievelijk van **vóór 1984 en 1962**.

4. bestaande ruimtelijke context

Zie ook evaluatiefiche, plan bestaande toestand en foto's in bijlage.

5. probleemstelling

De bedrijfssite is volledig verouderd en biedt onvoldoende comfort om op een behoorlijke manier te werken. De gestapelde producten, hoofdzakelijk hout en metaal, kunnen niet langer vochtvrij gehouden worden, gezien de afgetakelde bouwfysische toestand van de loodsen.

De gebouwen zijn dermate verouderd, dat de veiligheid in vraag kan gesteld worden.

De onzekere toestand van het bedrijf is een remmende factor voor investeringen. Investerings die niet alleen voor het bedrijf, maar ook voor het omliggend landschap een meerwaarde kunnen betekenen.

6. oplossing - afweging

. De aanblik van het bedrijf is belastend voor het landschap, daarom wordt de mogelijkheid geboden om de bedrijfsgebouwen volledig te vernieuwen. Door een volledige reorganisatie van de site kan het bedrijf beter **geïntegreerd** worden in zijn omgeving en kunnen de gebouwen **gesaneerd** worden.

. De nieuwe gebouwen moeten op een **compactere** manier gerealiseerd worden. Daarbij worden **geen uitbreidingsmogelijkheden** voorzien.

. De oostzijde en noordzijde van het bedrijfsterrein worden voorzien van een ruime bufferzone, waarbij enkele waardevolle bomen beschermd worden.

De westzijde van het bedrijfsterrein paalt aan het reeds bij MB dd.17.11.2004. goedgekeurde deelplan 2 Decaigny Heidi. Gezien de nauwe verbondenheid van beide zaken, wordt geen visuele of planologische grens gecreëerd. Beide terreinen kunnen op elkaar aansluiten en de ruimte tussen de bedrijfsgebouwen kan aangewend worden als stapelruimte en brandgang.

De afstand tussen de achterbouwlijn en de noordelijke bufferzone is ingegeven door de noodzakelijke ruimte voor de brandweer/ontsluiting (15m) en de nodige ruimte voor het stallen van containers (20m).

. Het deel van de bedrijventerreinen dat zich bevind **aan de andere kant van de weg** wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan. Dit terrein dient terug als volwaardige landbouwgrond te worden gebruikt. Op die manier wordt de ruimtelijke draagkracht geoptimaliseerd.

Deze voorwaarde wordt hard gemaakt in de bindende bepalingen.

De eigenlijke **garanties** voor de sanering van de terreinen ten zuiden van de Ramboutstraat, moeten uiteindelijk worden ingebouwd in een stedenbouwkundige vergunning. In de milieuvergunning werd reeds de sanering van dit terrein opgelegd.

Ter illustratie en ter ondersteuning van de maatregel tot saneren, werd door het bedrijf een kosten-baten-analyse opgemaakt voor de hele operatie. (zie documentatiebundel)

. Het bedrijf hoort bij een cluster heterogene gebouwen (landbouwbedrijf, woning, para-agrarisch bedrijf). Alle **bedrijvigheid gebeurt binnen de bestaande gebouwen**. In de bindende bepalingen wordt dit opgenomen als een verplichting.

7. verordenende bepalingen

De verordenende bepalingen bevatten 2 delen, zijnde een grafisch deel: het bestemmingsplan en het tekstueel gedeelte: de stedenbouwkundige voorschriften.Bij strijdigheid hebben de stedenbouwkundige voorschriften voorrang op de grafische bepalingen van het bestemmingsplan.

BESTEMMINGSPLAN : zie plan in bijlage

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Algemene bepalingen

- . Binnen het plangebied is één economische entiteit toegelaten.
- . Aan nieuwe activiteiten worden de volgende voorwaarden opgelegd: alle activiteiten die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden zijn toegelaten. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder minder storend zijn dan de huidige activiteiten.
- . De uitbreidings- en renovatiemogelijkheden kunnen slechts vergund worden nadat een saneringsplan met bijhorende timing werd voorgelegd. Een geldelijke borg (bedrag te bepalen door het stadsbestuur) zal terug overgemaakt worden aan de zaakvoerder, na de opkuis van de gronden ten zuiden van de Ramboutstraat.
- . Het bouwvolume, de dakvorm, de gekozen materialen, de kleur van de materialen en de aan te leggen groenschermen moeten zorgen voor een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving.
- . Bestaande gebouwen volumes die afwijken van de gestelde bepalingen mogen behouden blijven. Instandhoudingwerken, verbouwingwerken en renovatiewerken zijn toegelaten. Hernieuwbouw, van bestaande constructies die afwijken van de voorschriften, is niet toegelaten.
- . Het hemelwater moet worden opgevangen en geleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen. Indien de waterhuishouding van de omliggende gronden dreigt te worden verstoord, moet voorzien worden in bufferbekkens.
- . Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte.
- . De ontworpen groenschermen moeten volledig aangeplant worden in het eerstvolgend plantseizoen, volgend op het afleveren van een bouwvergunning. Alle aanplantingen gebeuren conform een groenplan, dat ter goedkeuring werd voorgelegd aan het Schepencollege.
- . Afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2.50 meter. Toegelaten afsluitingen zijn ofwel levende hagen, ofwel draad- en/of metaalafsluitingen, al dan niet gecombineerd met groenaanplantingen.
- . globaal inrichtingsplan: Elke bouwaanvraag moet getoetst worden aan een globaal inrichtingsplan. Het globaal inrichtingsplan moet duidelijkheid geven omtrent de ontsluiting, de inplanting der gebouwen, de organisatie en het functioneren van het bedrijfsterrein, de aanleg, behoud en onderhoud van de bufferzones, de gebruikte materialen, de integratie van het bedrijf in zijn omgeving, de brandveiligheid en de milieuhygiëne.
- . Nutsvoorzieningen en nutsleidingen zijn toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.
- . Verhardingen in functie van de brandveiligheid **en** op verzoek van de brandweer (moet blijken uit verslag), worden toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.

Zone 1 : zone voor bedrijvigheid

Bestemming

- . De zone is bestemd voor bedrijvigheid. De dynamiek van het bedrijf en de aard van de activiteiten mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.
- . Alle bedrijfsactiviteiten gebeuren binnen de bedrijfsgebouwen (uitgez. Stapelen en stockeren)
- . Binnen de zone is één bedrijfswoning toegelaten. Deze woning kan niet afzonderlijk worden vervreemd.
- . Nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande.
- . Bedrijfsondersteunende functies zoals kantoren, showroom, vergaderruimtes, personeels-voorzieningen,...zijn toegelaten als nevenbestemming. Commerciële activiteiten die rechtstreeks voortvloeien uit de bedrijfsactiviteiten, zijn eveneens toegestaan binnen de nevenbestemming.
- . De nevenbestemmingen mogen (samen) maximaal ¼ van de effectieve vloeroppervlakte benutten.
- . Stapelen en stockeren in open lucht zijn toegelaten

Bebouwingsvoorschriften

- . **Bedrijfsgebouwen** kunnen enkel opgetrokken worden in de daartoe voorziene 'bouwzone voor bedrijfsgebouwen', zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- . bedrijfsgebouwen: max. kroonlijsthoogte = 4m
max. nokhoogte = 9m
max. te bebouwen oppervlakte = 100%
max. dakhelling = 45°
- . Afwijkingen van deze maximale bouwhoogtes voor bedrijfsgebouwen zijn toegelaten voor maximaal 2% van de bebouwbare oppervlakte.
- . **Bebouwing voor bedrijfsondersteunende functies** is enkel toegelaten in de daartoe voorziene bouwzone, zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- . gebouwen voor bedrijfsondersteunende functies: max. kroonlijsthoogte = 3m
max. nokhoogte = 5m
max. te bebouwen oppervlakte = 1000m²
max. dakhelling = 45°
- . **De bedrijfswoning** kan enkel opgetrokken worden in de daartoe voorziene 'bouwzone voor bedrijfswoning', zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- . Het volume van de bedrijfswoning is maximaal 1000m³.
- . De bouwzone mag volledig (100%) bebouwd worden.

Niet-bebouwde oppervlakte

- . Van de niet-bebouwde oppervlakte mag maximaal 60% verhard worden. De overige 40% Kan verhard worden in waterdoorlatende materialen (zoals dolomiet, kiezel, kleinschalige materialen op zandbed,)
- . De niet-verharde terreinen dienen beplant te zijn.
- . Stapelen is toegelaten tot een hoogte van 4m.

Zone 2 : bufferzone

bestemming

- . De zone is integraal bestemd voor de aanleg van een groene buffer tussen de bedrijfssite en zijn omgeving.
- . Stapelen is niet toegelaten.
- . inrichting
- . De bufferzone moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen (minimum 2 per 100 m²) en struiken (minimum 1 per 3 m²) en zal voor tenminste 20% uit blad- en/of naaldhoudende soorten bestaan.
- . Verhardingen zijn niet toegelaten.
- . De bufferzone mag niet onderbroken worden voor toegangen en/of doorgangen.

Zone 3 : bufferzone met waterreserve

bestemming

- . De zone is bestemd voor de aanleg van een groene buffer tussen de bedrijfssite en zijn omgeving en voorziet eveneens een waterreserve ten behoeve van de brandweerdiensten ingeval van brand.
- . De bluswaterreserve moet eveneens worden aangewend als bufferbekken voor het hemelwater, vooraleer het hemelwater kan afgeleid worden.
- . inrichting
- . De bufferzone moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen (minimum 2 per 100 m²) en struiken (minimum 1 per 10 m²) en zal voor tenminste 20% uit blad- en/of naaldhoudende soorten bestaan.
- . De bestaande aarden berm, ten noorden van het plangebied, dient behouden en gehandhaafd te worden.
- . Verhardingen zijn niet toegelaten.
- . De bufferzone mag niet onderbroken worden voor toegangen en/of doorgangen.



BESTEMMINGSPLAN

7 bvba SALENBIEN A.



VERKLARING

1

zone voor bedrijvigheid

2

bufferstrook

3

bufferzone met bufferbekken

— — — — —

bouwzone voor bedrijfsgebouwen

— — — — —

bouwzone voor bedrijfswoning

— — — — —

bouwzone voor bedrijfssteunende functies

— — — — —

grens SECTORAAL BPA

3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 8. Stock Americain bvba

ONTWERP

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80



email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

☎ 050/40 40 85

1. categorie



Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

2. vergunningen – juridische context

Bouwwerken van vóór 29 maart 1962 worden geacht vergund te zijn.
Bestemmingswijzigingen van vóór 30 augustus 1984 worden geacht vergund te zijn.

bouwvergunningen			
Volgnr.	Dossiernr.	Datum verg.	aard
1		05.01.1967	Bouwen magazijn en loods
2	3.921.1/72/24	03.10.1972	Uitbreiden toonzaal
3		09.09.1976	Bouwen bedrijfsgarages
4	514.660/78	05.12.1978	Uitbreiden bergplaats
5	514.538/86	09.07.1986	Uitbreiden bedrijfsgebouwen en bouwen pompenkamer voor sprinkler-installatie
6	514.531/87	09.04.1987	Vernieuwen van bedrijfsruimte
7	8/32003.89	11.05.1989	Bouwen dak boven bestaande waterput, dienstig als watervoorraad voor sprinkler
8	2004/119	19.08.2004	Weigering uitbreiden en vernieuwen inkomsas
9	RO/04/16/9001	17.02.2005	Bestendige Deputatie: inwilliging beroep voor uitbreiden en vernieuwen inkomsas

Milieuvergunningen/exploatievergunning			
Klasse	Dossiernr.	datum	aard
2		17.07.1986	Exploiteren winkel voor kleinhandel
2		10.10.1991	Omvormen magazijn tot verkoopruimte
2	92/252	04.02.1993	Uitbaten winkel voor kleinhandel
2	97/33	10.07.1997	Verandering en verder exploiteren van de inrichting
2	98/52	28.12.1998	Verandering en verder exploiteren van de inrichting

Volgens het vigerend gewestplan ligt het plangebied gedeeltelijk in een zone voor ambachtelijke bedrijven en gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

3. historiek – huidige situatie – activiteiten

Het bedrijf stockeert, verhandelt, plaatst en herstelt materialen en materieel (centrale verwarming, sanitair, keukens, gereedschappen, ...). De activiteiten werden reeds in 1958 opgestart door de vader van de zaakvoerder. De nevenactiviteit bij een landbouwbedrijf was in aanvang toegespitst op het ontmantelen van scheepsrompen.

In 1960 werden de huidige activiteiten opgestart en stelselmatig uitgebreid.

Economische gegevens

	Omzet (in €)	Werkn.
1997	6.011.498	26
1998	5.871.235	26
1999	5.657.810	26
2000	5.629.851	26
2001	5.721.359	26
2002	6.027.330	26
2003	6.592.724	26
2004	6.798.613	26

4. bestaande ruimtelijke context

Zie ook evaluatiefiche, plan bestaande toestand en foto's in bijlage.

5. probleemstelling

- . **Het bedrijf heeft dringend nood aan uitbreiding om de huidige groei te kunnen opvangen.** Meer specifiek de herstellingsafdeling heeft te kampen met ruimtegebrek. Een **schaalvergroting wordt daarbij niet beoogt**.
- . De noodzakelijke parking werd niet behoorlijk vergund. Een regularisatie dringt zich op, in functie van de wettelijke bepalingen die hieromtrent worden opgelegd. Het bedrijf verloor diverse parkeerplaatsen door onteigeningen van Provincie en Stad ten voordele van het openbaar domein ivf de verkeersveiligheid.
- . De onzekere toestand van het bedrijf is een remmende factor voor investeringen. Investerings die niet meer alleen voor het bedrijf, maar ook voor het omliggend landschap een meerwaarde bieden.

6. oplossing - afweging

- . Aan de noden van het bedrijf kan tegemoet gekomen worden, middels **beperkte uitbreidingsmogelijkheden**, conform de toegekende categorisering. Schaalvergrotingen zijn niet toegelaten.
- . De bestaande oostelijk gelegen parking kan mits een voldoende buffering en inkleding ruimtelijk aanvaard worden.

7. verordenende bepalingen

De verordenende bepalingen bevatten 2 delen, zijnde een grafisch deel: het bestemmingsplan en het tekstueel gedeelte: de stedenbouwkundige voorschriften.

Bij strijdigheid hebben de stedenbouwkundige voorschriften voorrang op de grafische bepalingen van het bestemmingsplan.

BESTEMMINGSPLAN : zie plan in bijlage

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Algemene bepalingen

- . Binnen het plangebied is één economische entiteit toegelaten.
- . Aan nieuwe activiteiten worden de volgende voorwaarden opgelegd: **alle activiteiten die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden zijn toegelaten. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder en/of ruimtelijke impact minder storend zijn dan de huidige activiteiten..**
- . Het bouwvolume, de dakvorm, de gekozen materialen, de kleur van de materialen en de aan te leggen groenschermen moeten zorgen voor een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving.
- . Bestaande gebouwen volumes die afwijken van de gestelde bepalingen mogen behouden blijven. Instandhoudingwerken, verbouwingswerken en renovatiewerken zijn toegelaten. Hernieuwbouw, van bestaande constructies die afwijken van de voorschriften, is niet toegelaten.
- . Het hemelwater moet worden opgevangen en geleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen. Indien de waterhuishouding van de omliggende gronden dreigt te worden verstoord, moet voorzien worden in bufferbekkens.
- . Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte.
- . De ontworpen groenschermen moeten volledig aangeplant worden in het eerstvolgend plantseizoen, volgend op het afleveren van een bouwvergunning. Alle aanplantingen gebeuren conform een groenplan, dat ter goedkeuring werd voorgelegd aan het Schepencollege.
- . Afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2.50 meter. Toegelaten afsluitingen zijn ofwel levende hagen, ofwel draad- en/of metaalafsluitingen, al dan niet gecombineerd met groenaanplantingen.
- . globaal inrichtingsplan: Elke bouwaanvraag moet getoetst worden aan een globaal inrichtingsplan. Het globaal inrichtingsplan moet duidelijkheid geven omtrent de ontsluiting, de inplanting der gebouwen, de organisatie en het functioneren van het bedrijfsterrein, de aanleg, behoud en onderhoud van de bufferzones, de gebruikte materialen, de integratie van het bedrijf in zijn omgeving, de brandveiligheid en de milieuhygiëne.
- . Nutsvoorzieningen en nutsleidingen zijn toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.
- . Verhardingen in functie van de brandveiligheid en op verzoek van de brandweer (moet blijken uit verslag), worden toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.

Zone 1 : zone voor bedrijvigheid

Bestemming

- . De zone is bestemd voor bedrijvigheid. De dynamiek van het bedrijf en de aard van de activiteiten mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.
- . Binnen de zone is één bedrijfswoning toegelaten. Deze woning kan niet afzonderlijk worden vervreemd.
- . Nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande.
- . Eén bedrijfswoning is toegelaten.
- . Bedrijfsondersteunende functies zoals kantoren, showroom, vergaderruimtes, personeels-voorzieningen,... zijn toegelaten als nevenbestemming. De nevenbestemming mag maximaal ¼ van de effectieve vloeroppervlakte benutten.
- . Stapelen en stockeren in open lucht zijn toegelaten

Bebouwingsvoorschriften

- . Bedrijfsgebouwen kunnen enkel opgetrokken worden in de daartoe voorziene 'bouwzone voor bedrijfsgebouwen', zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- . bedrijfsgebouwen :
 - max. kroonlijsthoogte = 6m
 - max. nokhoogte = 8 m
 - max. te bebouwen oppervlakte = 100%
 - max. dakhelling = 45°

- . Afwijkingen van deze maximale bouwhoogtes voor bedrijfsgebouwen zijn toegelaten voor maximaal 1% van de bebouwbare oppervlakte.
- . De bedrijfswoning kan enkel opgetrokken worden in de daartoe voorziene 'bouwzone voor bedrijfswoning', zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- . Het volume van de bedrijfswoning is maximaal 1000m³. De bouwzones mogen volledig (100%) bebouwd worden.
- . Niet-bebouwde oppervlakte
- . De niet-bebouwde oppervlakte mag volledig verhard worden.
- . Stapelen is toegelaten tot een hoogte van 4m.
- . Waar de zonegrens samenvalt met de grens van het plangebied, moet een levend groenscherm worden aangelegd. (draadafsluiting met groenblijvende klimplanten en/of levende haag)

Zone 2 : bufferzone

bestemming

- . De zone is integraal bestemd voor de aanleg van een groene buffer tussen de bedrijfssite en zijn omgeving.
- . Stapelen is niet toegelaten.

inrichting

- . De bufferzone moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen (minimum 2 per 100 m²) en struiken (minimum 1 per 3 m²) en zal voor tenminste 20% uit bladhoudende soorten bestaan.
- . Aarden bermen zijn niet toegelaten.
- . Verhardingen zijn niet toegelaten. (uitz. Brandveiligheid, zie algemene bepalingen). Verhardingen, aangelegd omwille van de uitzonderingsregel, nl. omwille van de brandveiligheid, moeten aangelegd worden in waterdoorlatende materialen (grasdallen, dolomiet, e.d.)
- . De bufferzone mag niet onderbroken worden voor toegangen en/of doorgangen.

Zone 3 : achteruitbouwstrook

bestemming

- . De achteruitbouwzone is een bouwvrije zone. De toeritten kunnen enkel aangewend worden voor de ontsluiting van het bedrijf en de bedrijfswoning.

inrichting

- . Bebouwing is verboden.

Zone 4 : zone voor private tuin

bestemming

- . De zone is bestemd als private tuin bij de bedrijfswoning.

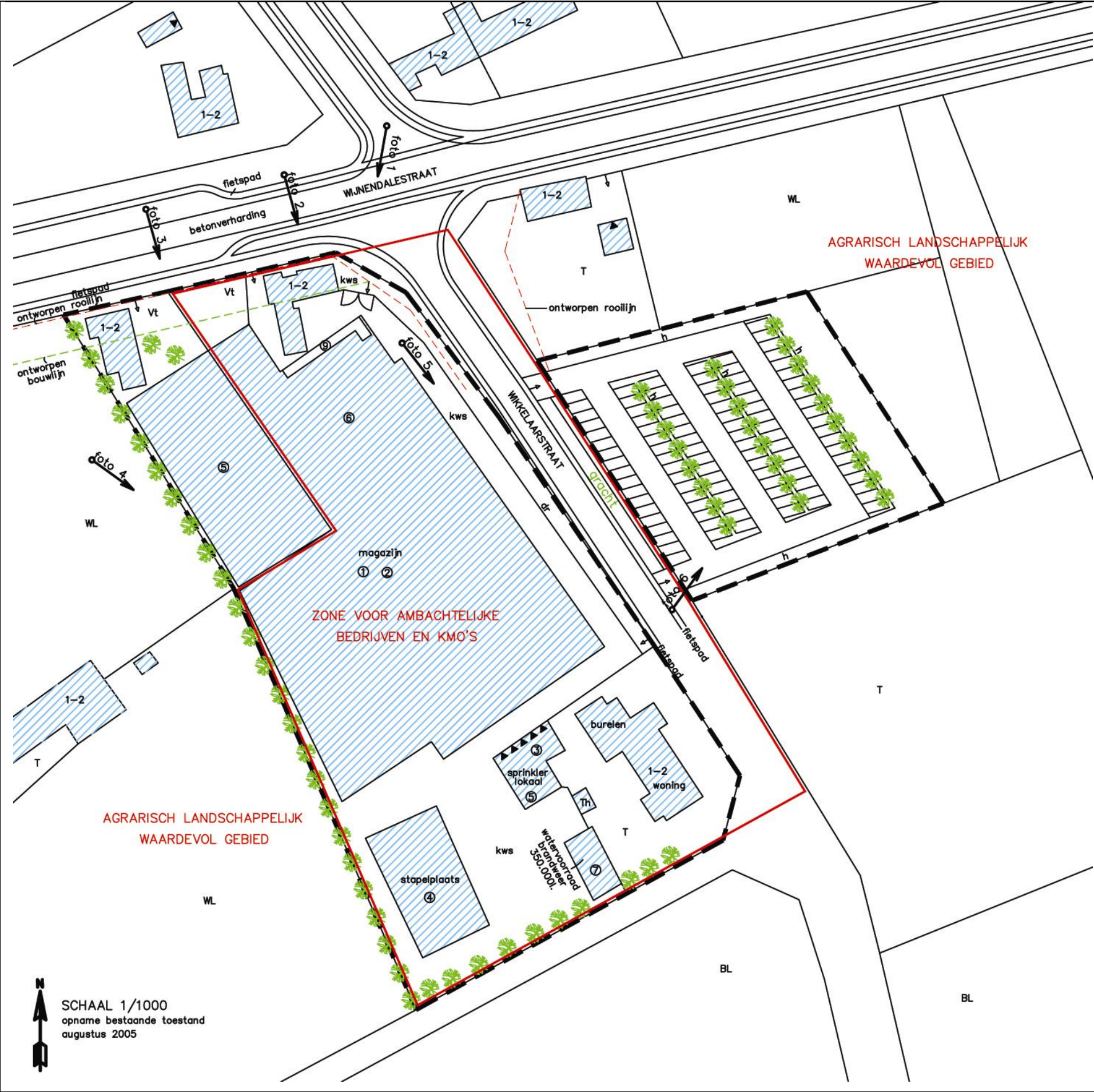
inrichting

- . De zone moet worden aangelegd met streekeigen beplantingen
- . 10% van de zoneoppervlakte mag verhard worden.
- . Tuinbergingen hebben een maximale oppervlakte van 30m² en hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2,5m.

Zone 5: Zone voor parking

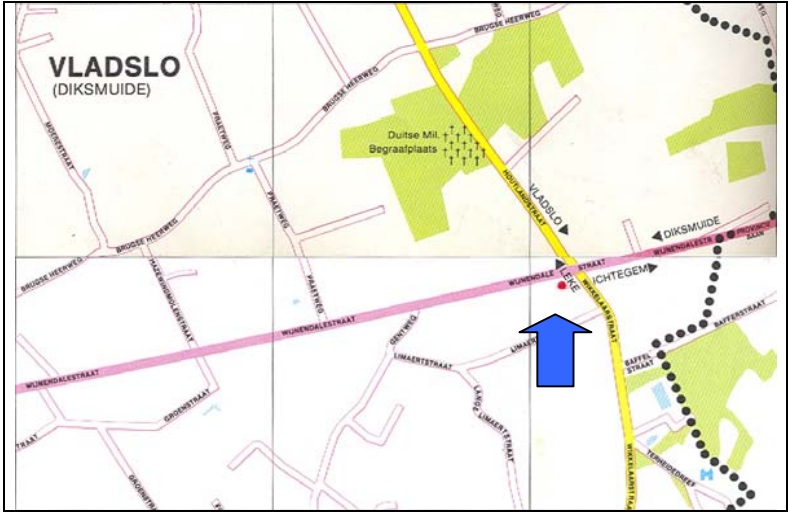
Bestemming

- . Deze zone is bestemd voor het parkeren van voertuigen.
- . Deze zone mag volledig verhard worden met een vrij te kiezen verharding.



BESTAANDE TOESTAND

8 Stock American bvba



VERKLARING BIJ BESTAANDE TOESTAND		
BL	bouwland	boom
WL	welland	10 hoogtelijn
WG	woeste grond	gewestplan
T	tuin	gemeentegrens
Vt	voortuin	goedgekeurde verkavelingen
B	berging	goedgekeurd SECTORAAL BPA
Th	tuinhuis	cabine
OP	openbare parkeerplaatsen	kapel
m	muur	perceelsgrens
h	haag	2 aantal bouwlagen plat dak
ho	houten afsluiting	1-2 aantal bouwlagen - aantal woonlagen
dr	draad	bebouwing
bp	betonplaten	grens BPA
c	coniferen	noordpijl
▼	garage	rooilijn
↑	Inrit	bouwlijn
①	nummering bouwvergunning	





BESTEMMINGSPLAN

8 Stock Americain bvba



VERKLARING	
1	zone voor bedrijvigheid
2	bufferstrook
3	achteruitbouwzone
4	zone voor particuliere tuin
5	zone voor parking
---	bouwzone voor bedrijfsgebouwen
---	groenscherm
---	zone voor bedrijfswoning
---	grens SECTORAAL BPA

3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 9. Van Maele nv

ONTWERP

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80

💻 email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

📄 050/40 40 85

1. categorie

2

Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

2. vergunningen – juridische context

Bouwwerken van vóór 29 maart 1962 worden geacht vergund te zijn.
Bestemmingswijzigingen van vóór 30 augustus 1984 worden geacht vergund te zijn.

bouwvergunningen			
Volgnr.	Dossiernr.	Datum verg.	aard
	84/29	16.02.84	Uitvoeren onderhouds – en herstellingswerken aan bergplaats
	514.676/80	24.05.84	Bouwen koelberging
	514.615/87	10.12.87	Weigering uitbreiding bedrijf
	beroep	05.05.88	Bestendige Deputatie: goedkeuring uitbreiding
	91/79	08.09.91	Weigering uitbreiden diepvriesruimte
	92/285	11.02.93	Betonneren stuk grond als fundament zuiveringsstation:weigering

Het bedrijf werd volledig heropgebouwd na brand.

bouwvergunningen			
Volgnr.	Dossiernr.	Datum verg.	aard
1	94/220	01.12.94	Heropbouw bedrijf na brand
2	94/28		Sted. Attest heropbouw bedrijf na brand
3	95/63	10.08.95	Weigering bouwen gebouw rond zuiveringsinstallatie
4	95/64	10.08.95	Weigering verplaatsen mazouttank
5	95/65	10.08.95	Weigering aanleggen vijver
6	32003/4196/B/2005/116	04.05.05	Aanpassen van het bedrijf
7	8.00/32003/387.12	26.05.05	Schorsing vergunning dd.04.05.2005

Milieuvergunningen/exploatievergunning			
Klasse	Dossiernr.	datum	aard
	89-1/12.574	19.04.90	Goedkeuring voor uitbreiding en verdere exploitatie
	89-1/12.574(2)	03.01.91	Goedkeuring voor uitbreiding en verdere exploitatie
2	92/239	21.01.93	Exploatievergunning tot 19.04.05 (gedeeltelijk)
2	94/306	08.12.94	Milieuvergunning tot 08.12.2014

Op 27.05.02 diende het bedrijf een aanvraag in voor een planologisch attest. Een positief planologisch attest werd afgeleverd op 1/2/2001 – nr.Rohm 2.84/32003/101.1 – nr. stad 2000/1(zie kopij in bijlage)

Voor het plangebied bestaat reeds een bij MB 17.11.2004. goedgekeurd sectoraal BPA.

De daaropvolgende stedenbouwkundige vergunning voor uitbreiding werd echter geschorst op grond van strijdigheid met de geldende voorschriften in het corresponderend deelplan van het goedgekeurde sectoraal BPA deelplan 11 Van Maele.

Teneinde de bestemmingsvoorschriften aan te passen werd dit nieuw sectoraal BPA opgemaakt.

Volgens het vigerend gewestplan ligt het plangebied in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

3 historiek – huidige situatie – activiteiten

Het bedrijf werd opgestart in 1978.

Het bedrijf verwerkt uitsluitend vet. Het eindproduct zijn vetlagen voor het afdekken en beschermen van charcuterie, paté en andere vleesproducten. De afzetmarkt van het bedrijf ligt voor 55% in het buitenland

In 1994 is het bedrijf volledig afgebrand, waarop het vervolgens (in 1995) opnieuw werd opgericht.

Alle transport in functie van het bedrijf is gericht op aanvoer van grondstoffen (vet) en afvoer van afgewerkte producten. Op de bedrijfssite worden geen commerciële activiteiten uitgevoerd.

Enkel burelen en vergaderruimtes maken deel uit van de bedrijfsondersteunende infrastructuur.
De woning van de zaakvoerder bevindt zich bij het bedrijf.

In het kader van de ruilverkaveling ‘Stuivekeskerke’ heeft het bedrijf een stuk restgrond kunnen aankopen, palend aan de zuidelijke perceelsgrens.

Economische gegevens

	Omzet (in €)	Werkn.
1996		
1997	6.985.143	30
1998	7.067.444	35
1999	6.085.786	45
2000	8.717.038	43
2001	9.373.933	44
2002	6.982.421	45
2003	7.051.545	46
2004	10.293.121	48

4 bestaande ruimtelijke context

Zie ook evaluatiefiche, plan bestaande toestand en foto's in bijlage.

5 probleemstelling

- . **Het bedrijf heeft dringend nood aan uitbreiding om de huidige groei te kunnen opvangen.** Meer specifiek de verpakkingsafdeling heeft te kampen met ruimtegebrek. Een **schaalvergroting wordt daarbij niet beoogt**.
- . Daarnaast dient een oplossing te worden gezocht om **tegemoet te komen aan het advies van het instituut voor veterinaire keuringen**: de wasruimte voor lege bakken en verpakkingsmateriaal dient in een overdekte ruimte te worden ondergebracht. Momenteel gebeurt deze activiteit in open lucht.
- . Teneinde toe te laten dat de stedenbouwkundige vergunning hiervoor kan afgeleverd worden, dienen de bestemmingsvoorschriften aangepast te worden.
- . De noodzakelijk waterzuiveringsinstallatie werd niet behoorlijk vergund. Een regularisatie dringt zich op, in functie van de **milieuhygiëne**.
- . Dergelijke bedrijven moeten eveneens voldoen aan de voorwaarden, opgelegd door de **brandweer**. In de bijhorende documentatiebundel werd het advies van de brandweer gevoegd.

6 oplossing - afweging

- . Aan de noden van het bedrijf kan tegemoet gekomen worden, middels **beperkte uitbreidingsmogelijkheden**, conform de toegekende categorisering. Schaalvergrotingen zijn niet toegelaten.
- . De beschikbare vrije ruimte aan de rand van de bedrijfssite wordt aangewend voor het creëren van **bufferzones**. Ook de recent aangeworven grond, palend aan de zuidgrens van de bedrijfssite kan aangewend worden in functie van de **integratie van het bedrijf** in zijn omgeving.
- . Bij de opmaak van het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden, zoals vermeld in het afgeleverd **planologisch attest**.

7 enkele cijfergegevens

oppervlakte bestaande bedrijfsbebouwing =	19a 24ca (excl. bedrijfswoning)
oppervlakte bestaande bebouwing =	21a 37ca
oppervlakte zone voor bedrijvigheid =	63a 06ca
geplande oppervlakte bedrijfsbebouwing =	23a 15ca = 20% uitbreidingsmogelijkheden bebouwing
geplande totale bebouwing =	27a 67ca

8. verordenende bepalingen

De verordenende bepalingen bevatten 2 delen, zijnde een grafisch deel: het bestemmingsplan en het tekstueel gedeelte: de stedenbouwkundige voorschriften.

Bij strijdigheid hebben de stedenbouwkundige voorschriften voorrang op de grafische bepalingen van het bestemmingsplan.

BESTEMMINGSPLAN : zie plan in bijlage

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Algemene bepalingen

- . Binnen het plangebied is één economische entiteit toegelaten.
- . Aan nieuwe activiteiten worden de volgende voorwaarden opgelegd: **alle activiteiten die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder en/of ruimtelijke impact minder storend zijn dan de huidige activiteiten..**
- . Het bouwvolume, de dakvorm, de gekozen materialen, de kleur van de materialen en de aan te leggen groenschermen moeten zorgen voor een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving.
- . Bestaande gebouwen volumes die afwijken van de gestelde bepalingen mogen behouden blijven. Instandhoudingwerken, verbouwingwerken en renovatiewerken zijn toegelaten. Hernieuwbouw, van bestaande constructies die afwijken van de voorschriften, is niet toegelaten.
- . Het hemelwater moet worden opgevangen en geleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen. Indien de waterhuishouding van de omliggende gronden dreigt te worden verstoord, moet voorzien worden in bufferbekkens.
- . Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte.
- . De ontworpen groenschermen moeten volledig aangeplant worden in het eerstvolgend plantseizoen, volgend op het afleveren van een bouwvergunning. Alle aanplantingen gebeuren conform een groenplan, dat ter goedkeuring werd voorgelegd aan het Schepencollege.
- . Afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2.50 meter.
Toegelaten afsluitingen zijn ofwel levende hagen, ofwel draad- en/of metaalafsluitingen, al dan niet gecombineerd met groenaanplantingen.
- . globaal inrichtingsplan:
Elke bouw aanvraag moet getoetst worden aan een globaal inrichtingsplan. Het globaal inrichtingsplan moet duidelijkheid geven omtrent de ontsluiting, de inplanting der gebouwen, de organisatie en het functioneren van het bedrijfsterrein, de aanleg, behoud en onderhoud van de bufferzones, de gebruikte materialen, de integratie van het bedrijf in zijn omgeving, de brandveiligheid en de milieuhygiëne.
- . Nutsvoorzieningen en nutsleidingen zijn toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.
- . Verhardingen in functie van de brandveiligheid en op verzoek van de brandweer (moet blijken uit verslag), worden toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.

Zone 1 : zone voor bedrijvigheid

Bestemming

- . De zone is bestemd voor bedrijvigheid. De dynamiek van het bedrijf en de aard van de activiteiten mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.
- . Binnen de zone is één bedrijfswoning toegelaten. Deze woning kan niet afzonderlijk worden vervreemd.
- . Nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande.
- . Bedrijfs ondersteunende functies zoals kantoren, showroom, vergaderruimtes, personeels-voorzieningen,...zijn toegelaten als nevenbestemming.
De nevenbestemming mag maximaal ¼ van de effectieve vloeroppervlakte benutten.

- . Stapelen en stockeren in open lucht zijn toegelaten

Bebouwingsvoorschriften

- . Bedrijfsgebouwen kunnen enkel opgetrokken worden in de daartoe voorziene 'bouwzone voor bedrijfsgebouwen', zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- . bedrijfsgebouwen binnen bouwzone A: max. kroonlijsthoogte = 7m
max. nokhoogte = 9m
max. te bebouwen oppervlakte = bestaande bebouwde oppervlakte voor bestaande bedrijfsgebouwen + 20%
- . bedrijfsgebouwen binnen bouwzone B: max. kroonlijsthoogte = 5m
max. nokhoogte = 6m
max. te bebouwen oppervlakte = 100%
- . Afwijkingen van deze maximale bouwhoogtes voor bedrijfsgebouwen zijn toegelaten voor maximaal 1% van de bebouwbare oppervlakte.
- . De bouwzone, met indicatie C, kan enkel aangewend worden voor de waterzuiveringsinstallatie. Binnen deze gebouwen worden geen bedrijfsactiviteiten toegelaten: max. kroonlijsthoogte = 5m
max. nokhoogte = 6m
max. te bebouwen oppervlakte = 100%
- . De bedrijfswoning kan enkel opgetrokken worden in de daartoe voorziene 'bouwzone voor bedrijfswoning', zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- . Het volume van de bedrijfswoning is maximaal 1000m³.
De bouwzones mogen volledig (100%) bebouwd worden.

Niet-bebouwde oppervlakte

- . De niet-bebouwde oppervlakte mag volledig verhard worden.
- . Stapelen is toegelaten tot een hoogte van 4m.
- . Waar de zonegrens samenvalt met de grens van het plangebied, moet een levend groenscherm worden aangelegd. (draadafsluiting met groenblijvende klimplanten en/of levende haag)

Zone 2 : bufferzone

bestemming

- . De zone is integraal bestemd voor de aanleg van een groene buffer tussen de bedrijfssite en zijn omgeving.
- . Stapelen is niet toegelaten.
- . De bestaande mazouttank kan behouden blijven en mag eveneens vervangen worden, binnen de zone. De bestaande bebouwde oppervlakte geldt als maximale oppervlakte.
- . inrichting
- . De bufferzone moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen (minimum 2 per 100 m²) en struiken (minimum 1 per 3 m²) en zal voor tenminste 20% uit bladhoudende soorten bestaan.
- . Aarden bermen zijn niet toegelaten.
- . Verhardingen zijn niet toegelaten. (uitz. Brandveiligheid, zie algemene bepalingen). Verhardingen, aangelegd omwille van de uitzonderingsregel, nl. omwille van de brandveiligheid, moeten aangelegd worden in waterdoorlatende materialen (grasdallen, dolomiet, e.d.)
- . De bufferzone mag niet onderbroken worden voor toegangen en/of doorgangen.

Zone 3 : bufferzone met waterreserve

bestemming

- . De zone is bestemd voor de aanleg van een groene buffer tussen de bedrijfssite en zijn omgeving en voorziet eveneens een waterreserve ten behoeve van de brandweerdiensten ingeval van brand.
- . De bluswaterreserve moet eveneens worden aangewend als bufferbekken, vooraleer het hemelwater naar de aanpalende gracht kan geleid worden.
- . inrichting
- . De bufferzone moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen (minimum 2 per 100 m²) en struiken (minimum 1 per 3 m²) en zal voor tenminste 20% uit bladhoudende soorten bestaan.
- . Aarden bermen zijn niet toegelaten.
- . Verhardingen zijn niet toegelaten.
- . De bufferzone mag niet onderbroken worden voor toegangen en/of doorgangen.

Zone 4 : zone voor private tuin

[bestemming](#)

- . De zone is bestemd als private tuin bij de bedrijfswoning.

[inrichting](#)

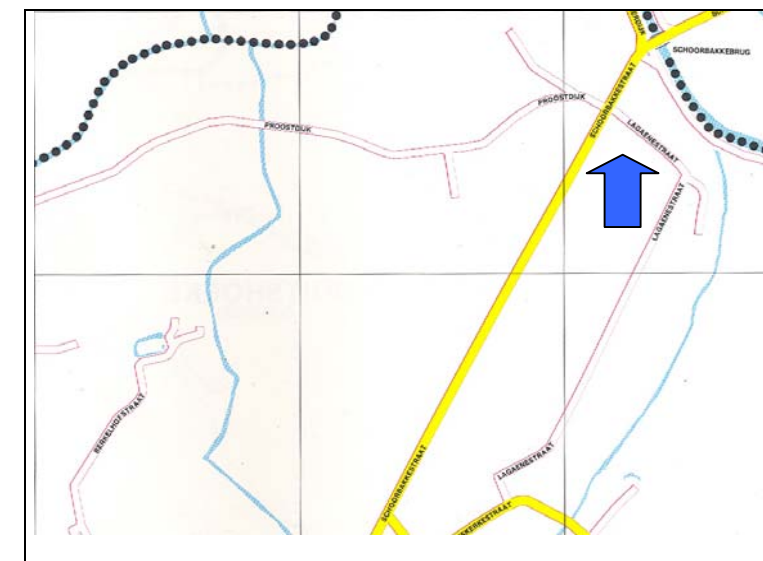
- . De zone moet worden aangelegd met streekeigen beplantingen
- . 10% van de zoneoppervlakte mag verhard worden.
- . Tuinbergingen hebben een maximale oppervlakte van 30m² en hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2,5m.



BESTAANDE TOESTAND

9

Van Maele N.V.



VERKLARING BIJ BESTAANDE TOESTAND

BL	bouwland		boom
WL	welland		hoogtelijn
WG	woeste grond		gewestplan
T	tuin		gemeentegrens
Vt	voortuin		goedgekeurde verkavelingen
B	berging		goedgekeurd SECTORAAL BPA dd.17.11.2004.
Th	tuinhuis		cabine
OP	openbare parkeerplaatsen		kapel
m	muur		perceelsgrens
h	haag		aantal bouwlagen plat dak
ho	houten afsluiting		aantal bouwlagen - aantal woonlagen
dr	draad		bebouwing
bp	betonplaten		grens BPA
c	coniferen		noordpijl
▼	garage		roolijn
↑	inrit		bouwlijn
①	nummering bouwvergunning		





BESTEMMINGSPLAN

9

Van Maele N.V.



VERKLARING

- | | |
|-----|--------------------------------|
| 1 | zone voor bedrijvigheid |
| 2 | bufferstrook |
| 3 | bufferzone + blauwwaterreserve |
| 4 | zone voor privatieve tuin |
| A | bouwzone voor bedrijfsgebouwen |
| B | bouwzone voor bedrijfsgebouwen |
| C | bouwzone voor waterzuivering |
| --- | groenscherp |
| --- | bouwzone voor bedrijfswoning |
| --- | grens SECTORAAL BPA |

3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 10. Vanthournout Noël

ONTWERP

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80



email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

☎ 050/40 40 85

1. categorie

 **3**

Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. Er worden echter geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.

2. vergunningen – juridische context

Bouwwerken van vóór 29 maart 1962 worden geacht vergund te zijn.
Bestemmingswijzigingen van vóór 30 augustus 1984 worden geacht vergund te zijn.

bouwvergunningen			
Volgnr.	Dossiernr.	Datum verg.	aard
1	VK157.319	19.01.1965	Verkavelingsvergunning
2	VK157.319	06.04.1989	Wijziging verkaveling dd. 19/01/1965
3	8/32003/ /89	06.04.1989	Bouwen woning en loods
4	5.00/32003/619.2	06.08.1993	Wijziging verkavelingsvoorschriften
5	8/32003/182.3	08.02.2001	Uitbreiden autowerkplaats

Milieuvergunningen/exploitatievergunning			
Klasse	Dossiernr.	datum	aard
2	92/203	03.12.1992	Gedeeltelijke vergunning exploitatie autowerkplaats
2	32003/54/B/1	13.05.1993	Bestendige Deputatie: inwilliging beroep voor exploitatie autowerkplaats voor 20 jaar tot 13.05.2013

Voor het plangebied bestaat een goedgekeurde verkaveling (lot 2).

Het plangebied paalt aan de westelijke zijde aan het deelplan 6 Jansseune Eddy.

Volgens het vigerend gewestplan ligt het plangebied in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

3. historiek – huidige situatie – activiteiten

Exploitatie van een autowerkplaats.

- . De bedrijfsactiviteiten werden **opgestart in 1990**, op de huidige locatie.
- Het bedrijf is éénmanszaak, de echtgenote van de zaakvoerder helpt bij administratieve taken.

4. bestaande ruimtelijke context

Zie ook plan bestaande toestand en foto's in bijlage.

Zie ook evaluatiefiche

5. probleemstelling

De zaakvoerder heeft vooral nood aan beperkte uitbreiding van de werkplaats en toonzaal voor voertuigen.

6. oplossing - afweging

- . Aan het bedrijf werd een **categorie 3** toegekend, omwille van de ruimtelijk aanvaardbare context van het bedrijf.

Het bedrijf

- . ligt langs een goede ontsluitingsweg in een woonconcentratie
 - . is goed ingekleed in zijn omgeving (voldoende groenaanleg, verzorgde aanblik)
 - . is één homogeen geheel (compacte bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning bij bedrijfsgebouwen)
 - . is kleinschalig en heeft een minimale druk op de omgeving (zowel leefomgeving als natuurlijke omgeving)
 - . heeft behoorlijk vergunde activiteiten.
- . Aan de noden van het bedrijf kan tegemoet gekomen worden middels beperkte uitbreidingsmogelijkheden conform toegekende categorisering. Schaalvergrotingen zijn niet toegelaten. Deze uitbreidingsmogelijkheden moeten op een zo compact mogelijke manier benut worden. **Uitbreiding, aansluitend bij de bestaande gebouwen heeft de kleinste impact op de beschikbare ruimte.**
 - . Zo kan de overige ruimte maximaal benut worden om de gebouwen nog beter **in te kleden in hun omgeving**.
 - . De inkleding tov de achterliggende open ruimte werd reeds voorzien in het 2^{de} sectoraal BPA deelplan 21 Goemaere installatiebedrijf BVBA.

7. verordenende bepalingen

De verordenende bepalingen bevatten 2 delen, zijnde een grafisch deel: het bestemmingsplan en het tekstueel gedeelte: de stedenbouwkundige voorschriften.

Bij strijdigheid hebben de stedenbouwkundige voorschriften voorrang op de grafische bepalingen van het bestemmingsplan.

BESTEMMINGSPLAN : zie plan in bijlage

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Algemene bepalingen

- . Binnen het plangebied is één economische entiteit toegelaten.
- . Aan nieuwe activiteiten worden de volgende voorwaarden opgelegd: alle activiteiten die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden zijn toegelaten.
- . Het bouwvolume, de dakvorm, de gekozen materialen, de kleur van de materialen en de aan te leggen groenschermen moeten zorgen voor een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving.
- . Bestaande gebouwen volumes die afwijken van de gestelde bepalingen mogen behouden blijven. Instandhoudingwerken, verbouwingswerken en renovatiewerken zijn toegelaten. Hernieuwbouw, van bestaande constructies die afwijken van de voorschriften, is niet toegelaten.
- . Het hemelwater moet worden opgevangen en geleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen. Indien de waterhuishouding van de omliggende gronden dreigt te worden verstoord, moet voorzien worden in bufferbekkens.
- . Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte.
- . De ontworpen groenschermen moeten volledig aangeplant worden in het eerstvolgend plantseizoen, volgend op het afleveren van een bouwvergunning. Alle aanplantingen gebeuren conform een groenplan, dat ter goedkeuring werd voorgelegd aan het Schepencollege.
- . Afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2.50 meter. Toegelaten afsluitingen zijn ofwel levende hagen, ofwel draad- en/of metaalafsluitingen, al dan niet gecombineerd met groenaanplantingen.
- . globaal inrichtingsplan: Elke bouwaanvraag moet getoetst worden aan een globaal inrichtingsplan. Het globaal inrichtingsplan moet duidelijkheid geven omtrent de ontsluiting, de inplanting der gebouwen, de organisatie en het functioneren van het bedrijfsterrein, de aanleg, behoud en onderhoud van de bufferzones, de gebruikte materialen, de integratie van het bedrijf in zijn omgeving, de brandveiligheid en de milieuhygiëne.
- . Nutsvoorzieningen en nutsleidingen zijn toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.
- . Verhardingen in functie van de brandveiligheid en op verzoek van de brandweer (moet blijken uit verslag), worden toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.

Zone 1 : zone voor bedrijvigheid

bestemming

- . De zone is bestemd voor één ambachtelijk bedrijf of KMO.
- . Binnen deze zone is één bedrijfswoning toegelaten. De bedrijfswoning kan niet afzonderlijk vervreemd worden.
- . Bedrijfsondersteunende functies zijn toegelaten als nevenbestemming. De nevenbestemming mag niet meer dan 1/3 van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte benutten.
- . De niet-bebouwde ruimte is bedoeld als parkeer- en manoeuvreerruimte.

Bebouwingsvoorschriften

- . Bedrijfsgebouwen kunnen enkel worden opgetrokken binnen de bouwzone voor bedrijfsgebouwen, zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- . De bouwzone voor bedrijfsgebouwen mag volledig bebouwd worden.
- . bedrijfsgebouwen: max. kroonlijsthoogte = 5m.
max. nokhoogte = 7m
max. dakhelling = 45°
- . Afwijkingen van deze maximale bouwhoogtes zijn toegelaten voor maximaal 2% van de bebouwbare oppervlakte.
- . De bedrijfswoning is enkel toegelaten binnen de bouwzone voor de bedrijfswoning, zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- . De bouwzone voor de bedrijfswoning mag volledig bebouwd worden.
- . De bedrijfswoning heeft een maximaal volume van 1000m³.

Niet-bebouwde oppervlakte

- . De niet bebouwde terreinoppervlakte mag volledig verhard worden.

Zone 2 : bufferzone

Bestemming

- . De zone is integraal bestemd voor de aanleg van een groene buffer tussen de bedrijfssite en de aangelanden.
- . Stapelen is niet toegelaten.

inrichting

- . De bufferzone moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen (min. 2 per 100m²) en struiken (min. 1 per 3m²) en zal voor tenminste 20% uit bladhoudende soorten bestaan.
- . Aarden bermen zijn niet toegelaten.
- . Verhardingen zijn niet toegelaten.
- . De bufferzone mag niet onderbroken worden voor toegangen en/of doorgangen.

Zone 3 : achteruitbouwstrook

Bestemming

- . De achteruitbouwstrook is een groene, bouwvrije zone.
- . De toeritten kunnen enkel aangewend worden voor de ontsluiting van het bedrijf en de bedrijfswoning.

inrichting

- . De zone moet aangeplant worden.
- . 30% van de zone mag verhard worden in functie van de toegankelijkheid van het bedrijf en de bedrijfswoning.

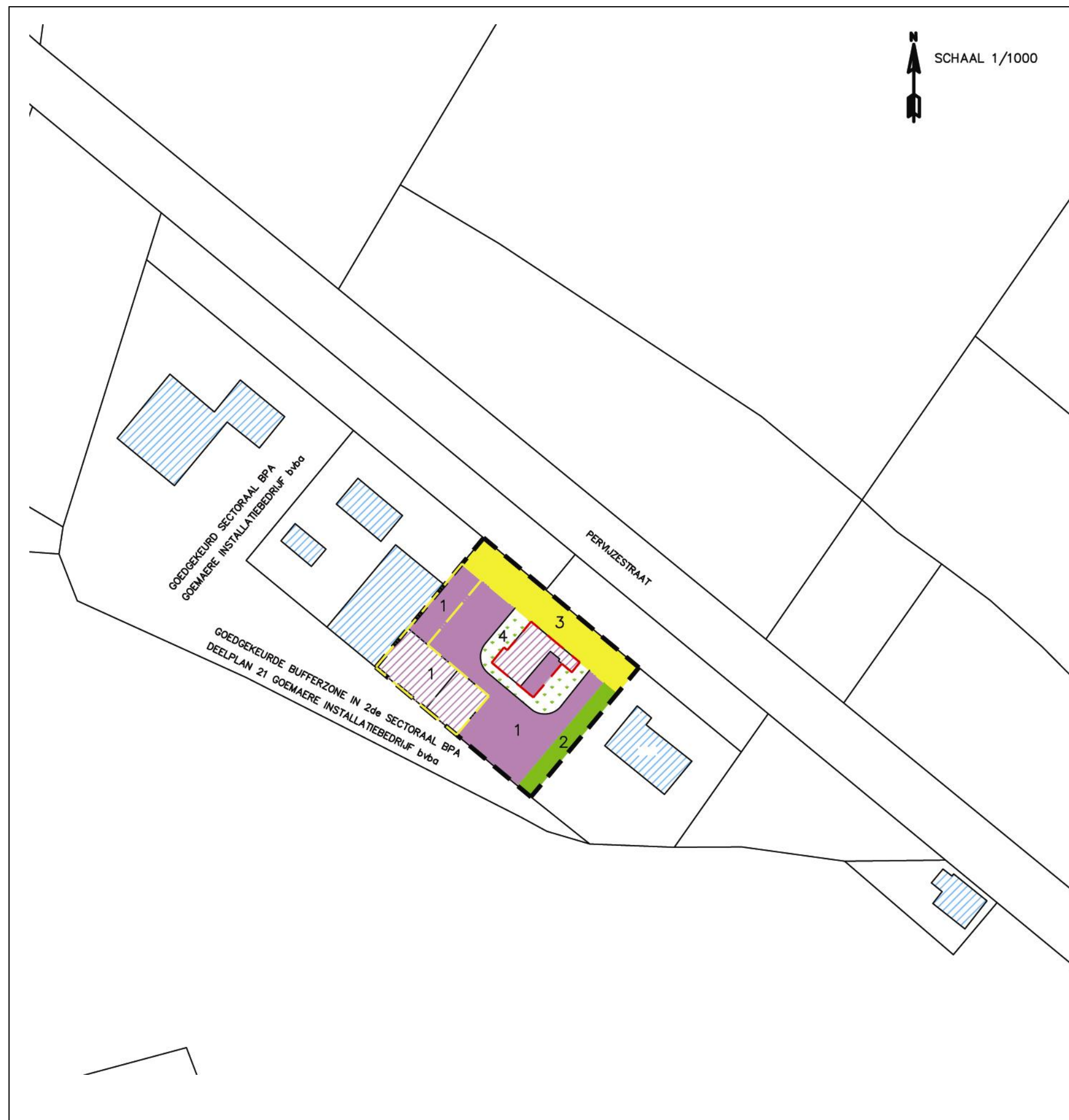
Zone 4 : zone voor private tuin

bestemming

- . De zone is bestemd als private tuin bij de bedrijfswoning.

inrichting

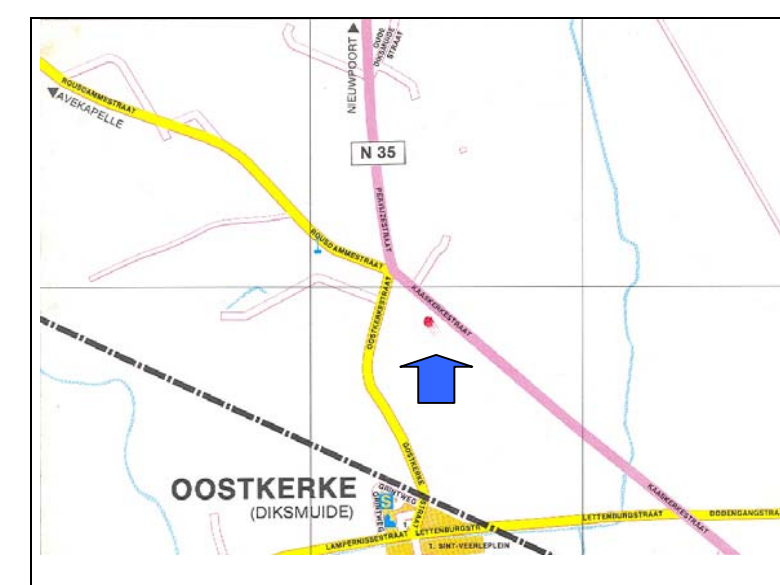
- . De zone moet worden aangelegd met streekeigen beplantingen
- . 10% van de zoneoppervlakte mag verhard worden.
- . Tuinbergingen hebben een maximale oppervlakte van 30m² en hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2,5m.



SCHAAL 1/1000

BESTEMMINGSPLAN

10 Vanthournout Noël



VERKLARING	
1	zone voor bedrijvigheid
2	bufferstrook
3	achteruitbouwstrook
4	zone voor privatieve tuin
---	bouwzone voor bedrijfsgebouwen
---	bouwzone voor bedrijfswoning
---	grens SECTORAAL BPA

3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 11. Vermander Willy

ONTWERP

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80



email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

☎ 050/40 40 85

1. categorie

2

Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

2. vergunningen – juridische context

Bouwwerken van vóór 29 maart 1962 worden geacht vergund te zijn.
Bestemmingswijzigingen van vóór 30 augustus 1984 worden geacht vergund te zijn.

bouwvergunningen			
Volgnr.	Dossiernr.	Datum verg.	aard
1	VK148302	13.01.1965	Verkavelingsvergunning
2	VK148302	25.04.1966	Verkavelingsvergunning (wijziging voorschriften)
3		17.05.1966	Bouwen loods
4	514.502/82	14.04.1982	Weigering stapelen afbraakauto's
5	514.502/82	04.03.1983	Bouwen loods voor stapelen afbraakauto's
6	514/83	01.09.1983	Kleine veranda aan woning
7	514.619/87	17.12.1987	Weigering uitbreiden loods voor bergen afbraakauto's
8	VK157.318	09.03.1989	Weigering wijziging verkaveling
9		24.07.1991	Weigering uitbreiding loods
10	5/32003/618/1	24.10.1991	Weigering wijziging verkaveling
11		31.10.1991	Bestendige Deputatie: weigering uitbreiding loods
12	94/50	29.12.1994	Weigering aanleggen verhard terrein achter gebouwen
13	95/61	06.04.1995	Aanbouwen veranda aan bestaande woning

Milieuvergunningen/exploatievergunning			
Klasse	Dossiernr.	datum	aard
		01.10.1970	Bestendige deputatie: Milieuvergunning 30 j zandstralen en metalliseren
		06.02.1992	Weigering vergunning exploitatie sloopbedrijf auto's
		02.07.1992	Bestendige Deputatie: Weigering vergunning College dd. 06.02.1992 wordt bevestigd
	95/08	06.03.1995	Melding opslag propaangas
		07.01.1993	Weigering vergunning opslag en verwerking van autowrakken
		27.05.1993	Bestendige Deputatie: weigering vergunning College dd. 07.01.1993 wordt bevestigd
		25.11.1993	Vergunning voor exploiteren van inrichting voor de afbraak van auto's
	32003/13/8/3	28.04.1994	Bestendige Deputatie: Weigering vergunning College dd. 25.11.1993
		09.06.1994	Melding voor uitbaten inrichting
		19.10.2000	Melding exploitatie van de inrichting tot 09.06.2014
	2005/20	29.04.2005	Melding overname vergunning exploitatie van de inrichting tot 09.06.2014
	2005/24	29.04.2005	Melding overname vergunning opslag propaangas

Voor een gedeelte van het plangebied bestaat een goedgekeurde verkaveling.

Volgens het vigerend gewestplan ligt het plangebied in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

3 historiek – huidige situatie – activiteiten

Herstelling versnellingsbakken.

Het bedrijf werd opgestart in 1966, aanvankelijk als metalisatiebedrijf.

Vanaf 1980 specialiseerde het bedrijf zich in autoafbraak. Gelet op de problematiek van de milieuvergunningen werden deze activiteiten in 1995 volledig stopgezet. De exploitatie spitst zich thans enkel toe op het herstellen van versnellingsbakken.

Reeds in 1986 heeft het bedrijf reeds een aanpalend stuk grond kunnen aankopen, palend aan de westelijke perceelsgrens.

De woning van de zaakvoerder bevindt zich bij het bedrijf.

Bedrijfsopvolging is verzekerd door de zoon van de huidige zaakvoerder.

4 bestaande ruimtelijke context

Zie ook evaluatiefiche, plan bestaande toestand en foto's in bijlage.

5 probleemstelling

- . Het bedrijf heeft dringend nood aan uitbreiding om de huidige groei te kunnen opvangen. Meer specifiek heeft men te kampen met ruimtegebrek voor testapparatuur en stapelruimte voor de versnellingsbakken. Een **schaalvergroting wordt daarbij niet beoogt**.
- . De testapparatuur dient in een afzonderlijke ruimte te worden ondergebracht.
- . Dergelijke bedrijven moeten eveneens voldoen aan de voorwaarden, opgelegd door de **brandweer**.

6 oplossing - afweging

- . Aan de noden van het bedrijf kan tegemoet gekomen worden, middels **beperkte uitbreidingsmogelijkheden**, conform de toegekende categorisering. Schaalvergrotingen zijn niet toegelaten.
- . De beschikbare vrije ruimte aan de rand van de bedrijfssite wordt aangewend voor het creëren van **bufferzones**. Ook de recent aangeworven grond, palend aan de westgrens van de bedrijfssite kan aangewend worden in functie van de **integratie van het bedrijf** in zijn omgeving.

7. verordenende bepalingen

De verordenende bepalingen bevatten 2 delen, zijnde een grafisch deel: het bestemmingsplan en het tekstueel gedeelte: de stedenbouwkundige voorschriften.

Bij strijdigheid hebben de stedenbouwkundige voorschriften voorrang op de grafische bepalingen van het bestemmingsplan.

BESTEMMINGSPLAN : zie plan in bijlage

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Algemene bepalingen

- . Binnen het plangebied is één economische entiteit toegelaten.
- . Aan nieuwe activiteiten worden de volgende voorwaarden opgelegd: **alle activiteiten die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden zijn toegelaten. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder en/of ruimtelijke impact minder storend zijn dan de huidige activiteiten..**
- . Het bouwvolume, de dakvorm, de gekozen materialen, de kleur van de materialen en de aan te leggen groenschermen moeten zorgen voor een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving.
- . Bestaande gebouwen volumes die afwijken van de gestelde bepalingen mogen behouden blijven. Instandhoudingwerken, verbouwingswerken en renovatiewerken zijn toegelaten. Hernieuwbouw, van bestaande constructies die afwijken van de voorschriften, is niet toegelaten.
- . Het hemelwater moet worden opgevangen en geleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen. Indien de waterhuishouding van de omliggende gronden dreigt te worden verstoord, moet voorzien worden in bufferbekkens.
- . Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte.
- . De ontworpen groenschermen moeten volledig aangeplant worden in het eerstvolgend plantseizoen, volgend op het afleveren van een bouwvergunning. Alle aanplantingen gebeuren conform een groenplan, dat ter goedkeuring werd voorgelegd aan het Schepencollege.
- . Afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2.50 meter.
Toegelaten afsluitingen zijn ofwel levende hagen, ofwel draad- en/of metaalafsluitingen, al dan niet gecombineerd met groenaanplantingen.
- . globaal inrichtingsplan:
Elke bouw aanvraag moet getoetst worden aan een globaal inrichtingsplan. Het globaal inrichtingsplan moet duidelijkheid geven omtrent de ontsluiting, de inplanting der gebouwen, de organisatie en het functioneren van het bedrijfsterrein, de aanleg, behoud en onderhoud van de bufferzones, de gebruikte materialen, de integratie van het bedrijf in zijn omgeving, de brandveiligheid en de milieuhygiëne.
- . Nutsvoorzieningen en nutsleidingen zijn toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.
- . Verhardingen in functie van de brandveiligheid en op verzoek van de brandweer (moet blijken uit verslag), worden toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.

Zone 1 : zone voor bedrijvigheid

Bestemming

- . De zone is bestemd voor bedrijvigheid. De dynamiek van het bedrijf en de aard van de activiteiten mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.
- . Binnen de zone is één bedrijfswoning toegelaten. Deze woning kan niet afzonderlijk worden vervreemd.
- . Nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande.
- . Eén bedrijfswoning is toegelaten.
- . Bedrijfsondersteunende functies zoals kantoren, showroom, vergaderruimtes, personeels-voorzieningen,... zijn toegelaten als nevenbestemming.
De nevenbestemming mag maximaal ¼ van de effectieve vloeroppervlakte benutten.
- . Stapelen en stockeren (in open lucht zijn toegelaten)

Bebouwingsvoorschriften

- . Bedrijfsgebouwen kunnen enkel opgetrokken worden in de daartoe voorziene 'bouwzone voor bedrijfsgebouwen', zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- . bedrijfsgebouwen:
 - max. kroonlijsthoogte = 4m
 - max. nokhoogte = 7m
 - max. te bebouwen oppervlakte = 100%
 - max. dakhelling = 45°
- . Afwijkingen van deze maximale bouwhoogtes voor bedrijfsgebouwen zijn toegelaten voor maximaal 1% van de bebouwbare oppervlakte.

- . De bedrijfswoning kan enkel opgetrokken worden in de daartoe voorziene 'bouwzone voor bedrijfswoning', zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- . Het volume van de bedrijfswoning is maximaal 1000m³.
De bouwzones mogen volledig (100%) bebouwd worden.
- . Niet-bebouwde oppervlakte
- . De niet-bebouwde oppervlakte mag volledig verhard worden.
- . Stapelen is toegelaten tot een hoogte van 4m.

Zone 2 : bufferzone

bestemming

- . De zone is integraal bestemd voor de aanleg van een groene buffer tussen de bedrijfssite en zijn omgeving.
- . Stapelen is niet toegelaten.
- . De bestaande mazouttank kan behouden blijven en mag eveneens vervangen worden, binnen de zone. De bestaande bebouwde oppervlakte geldt als maximale oppervlakte.
- . inrichting
- . De bufferzone moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen (minimum 2 per 100 m²) en struiken (minimum 1 per 3 m²) en zal voor tenminste 20% uit bladhoudende soorten bestaan.
- . Aarden bermen zijn niet toegelaten.
- . Verhardingen zijn niet toegelaten. (uitz. Brandveiligheid, zie algemene bepalingen). Verhardingen, aangelegd omwille van de uitzonderingsregel, nl. omwille van de brandveiligheid, moeten aangelegd worden in waterdoorlatende materialen (grasdallen, dolomiet, e.d.)
- . De bufferzone mag niet onderbroken worden voor toegangen en/of doorgangen.

Zone 3 : bufferzone met waterreserve

bestemming

- . De zone is bestemd voor de aanleg van een groene buffer tussen de bedrijfssite en zijn omgeving en voorziet eveneens een waterreserve ten behoeve van de brandweerdiensten ingeval van brand.
- . De bluswaterreserve moet eveneens worden aangewend als bufferbekken, vooraleer het hemelwater naar de aanpalende gracht kan geleid worden.

inrichting

- . De bufferzone moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen (minimum 2 per 100 m²) en struiken (minimum 1 per 3 m²) en zal voor tenminste 20% uit bladhoudende soorten bestaan.
- . Aarden bermen zijn niet toegelaten.
- . Verhardingen zijn niet toegelaten.
- . De bufferzone mag niet onderbroken worden voor toegangen en/of doorgangen.

Zone 4 : zone voor private tuin

bestemming

- . De zone is bestemd als private tuin bij de bedrijfswoning.

inrichting

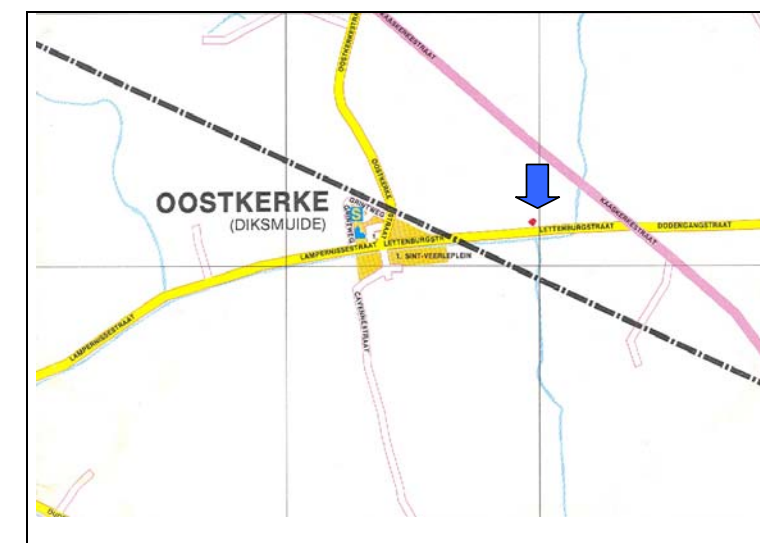
- . De zone moet worden aangelegd met streekeigen beplantingen
- . 10% van de zoneoppervlakte mag verhard worden.
- . Tuinbergingen hebben een maximale oppervlakte van 30m² en hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2,5m.



BESTEMMINGSPLAN

11

Vermander Willy



VERKLARING	
1	zone voor bedrijvigheid
2	bufferstrook
3	bufferzone met bufferbekken
4	zone voor privatieve tuin
---	bouwzone voor bedrijfsgebouwen
---	bouwzone voor bedrijfswoning
---	grens SECTORAAL BPA

3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 12. Vlaeminck N.V.

ONTWERP

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80

💻 email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

📄 050/40 40 85

Vlaeminck nv
Werkenstraat 60
8600 Vladslo-(Diksmuide)

1. categorie



Bedrijven die op basis van voormelde principes niet mogen uitbreiden. Deze bedrijven kunnen in principe verder werken binnen de bestaande gebouwen met de uitspraak dat herlokalisatie op korte of middellange termijn is aangewezen. Bij stopzetting van de activiteiten wordt geen nieuwe zonevreemde bedrijvigheid toegelaten.

2. vergunningen – juridische context

Bouwwerken van vóór 29 maart 1962 worden geacht vergund te zijn.
Bestemmingswijzigingen van vóór 30 augustus 1984 worden geacht vergund te zijn.

bouwvergunningen			
Volgnr.	Dossiernr.	Datum verg.	aard
1	91/216	12.12.1991	Bouwen van een berging en melkhuys
2	92/41	26.03.1992	Bouwen van landbouwbedrijfswoning en omvormen woning tot bergplaats
3		25.02.1993	Slopen stal en berging
4	32003/1893/B/2004/255	20.01.2005	Functiewijziging naar opslagruimte voor boomstammen en gezaagd hout

Milieuvergunningen			
Klasse	Dossiernr.	Verg. tot...	aard
3	VL 92/93	30.03.1992	Melding: opslag mazout en lossen afvalwater
	VL 1993/183 32003/94/1/E/1	29.07.1993	Mechanisch behandelen van hout

Voor het plangebied bestaat geen goedgekeurd bpa of goedgekeurde verkaveling.

Het bedrijf werd echter wel in beschouwing genomen bij de opmaak van het tweede sectoraal BPA, maar van goedkeuring onthouden. Thans werd de vergunningstoestand aangepast.

Volgens het vigerend gewestplan ligt het plangebied deels in agrarisch gebied en deels in een valleigebied, agrarisch gebied met landschappelijke waarde.

Het plangebied ligt aan de rand van een vogelrichtlijngebied.

3. historiek – huidige situatie – activiteiten

Houtopslag en verzagen van hout.

Het voorliggend bedrijf is actief in het verzagen van bomen en startte deze activiteiten in 1992. Op het bedrijf worden ruwe boomstammen toegeleverd. Ter plaatse worden de bomen verzaagd tot planken. Het zagen van de boomstammen gebeurt enkel voor eigen grondstoffen. Het bedrijf verzorgt geen diensten voor derden.

De zaagactiviteiten vinden plaats in de meest noordelijk gelegen loods. De andere gebouwen zouden in de toekomst aangewend worden voor het stockeren van hout.

De afzet van de afgewerkte producten gaat naar de meubelmakerij van het hetzelfde bedrijf. Deze is gelegen in de Werkenstraat 56 te 8600 Vladslo. De activiteiten van de meubelmakerij werden opgestart in 1968. Deze groeide uit tot een familiebedrijf. Eén van de zoons startte de houtzagerij in functie van het familiebedrijf. De verwevenheid van beide zaken is groot.

De houtzagerij is kleinschalig en heeft niet de intentie verder uit te breiden. Het bedrijf wenst vooral ambachtelijk te blijven. De afnemer van het hout is enkel de meubelmakerij van dezelfde familie.

Het bedrijf is zeer goed ingekleed in zijn omgeving. In en om het bedrijf werden ruim initiatieven genomen voor aanplantingen in functie van de integratie van het bedrijf in het landschap.

4. bestaande ruimtelijke context

Zie ook evaluatiefiche, plan bestaande toestand en foto's in bijlage.

5. probleemstelling

De bouwfysische toestand van de bedrijfsgebouwen, en meer bepaald van de drie meest zuidelijk gelegen gebouwen, laat te wensen over. De gebouwen zijn dringend aan renovatie toe, teneinde deze vochtvrij te houden voor het stockeren en drogen van hout.

Het bedrijf heeft momenteel geen ontvangstruimte en bureelruimte. Dit bemoeilijkt de bedrijfsvoering en is bezwarend voor de klantvriendelijkheid en de uitstraling van het bedrijf.

6. oplossing - afweging

Gezien de ligging van het bedrijf (rand van het valleigebied) en de toegekende categorie, is het voor het bedrijf enkel mogelijk de bestaande bedrijfsgebouwen aan te wenden voor de bedrijfsactiviteiten.

Renovatie is echter noodzakelijk. De randvoorwaarden worden vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften. Daarbij zijn vooral het uitzicht van de gebouwen en de inkleding belangrijk.

Het meest zuidelijk gebouw, een voormalige woning, kan aangewend voor ondersteunende functies, mits het landelijk karakter behouden blijft.

De bestaande aanplantingen moeten behouden worden en worden dan ook bevestigd in het bestemmingsplan, teneinde de confrontatie met het open agrarisch gebied zo optimaal mogelijk te maken.

7. verordenende bepalingen

De verordenende bepalingen bevatten 2 delen, zijnde een grafisch deel: het bestemmingsplan en het tekstueel gedeelte: de stedenbouwkundige voorschriften.

Bij strijdigheid hebben de stedenbouwkundige voorschriften voorrang op de grafische bepalingen van het bestemmingsplan.

BESTEMMINGSPLAN : zie plan in bijlage

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Algemene bepalingen

- . Binnen het plangebied is één economische entiteit toegelaten.
- . Aan **nieuwe activiteiten** worden de volgende voorwaarden opgelegd: de bedrijfsgebouwen kunnen enkel aangewend worden voor agrarische en aan de landbouw verwante activiteiten.
Onder landbouw-verwante activiteiten wordt begrepen : Aan de landbouw toeleverend, landbouwproducten verwerkend, voor de landbouw dienstverlenend.
- . Het bouwvolume, de dakvorm, de gekozen materialen, de kleur van de materialen en de aan te leggen groenschermen moeten zorgen voor een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving.
- . Bestaande gebouwenvolumes die afwijken van de gestelde bepalingen mogen behouden blijven. Instandhoudingwerken, verbouwingswerken en renovatiewerken zijn toegelaten. Hernieuwbouw, van bestaande constructies die afwijken van de voorschriften, is niet toegelaten.
- . Het hemelwater moet worden opgevangen en geleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen. Indien de waterhuishouding van de omliggende gronden dreigt te worden verstoord, moet voorzien worden in bufferbekkens.
- . Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte.
- . De ontworpen groenschermen moeten volledig aangeplant worden in het eerstvolgend plantseizoen, volgend op het afleveren van een bouwvergunning. Alle aanplantingen gebeuren conform een groenplan, dat ter goedkeuring werd voorgelegd aan het Schepencollege.
- . Afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2.50 meter.
Toegelaten afsluitingen zijn ofwel levende hagen, ofwel draad- en/of metaalafsluitingen, al dan niet gecombineerd met groenaanplantingen.
- . globaal inrichtingsplan:
Elke bouwaanvraag moet getoetst worden aan een globaal inrichtingsplan. Het globaal inrichtingsplan moet duidelijkheid geven omtrent de ontsluiting, de inplanting der gebouwen, de organisatie en het functioneren van het bedrijfsterrein, de aanleg, behoud en onderhoud van de bufferzones, de gebruikte materialen, de integratie van het bedrijf in zijn omgeving, de brandveiligheid en de milieuhygiëne.
- . Nutsvoorzieningen en nutsleidingen zijn toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.
- . Verhardingen in functie van de brandveiligheid en op verzoek van de brandweer (moet blijken uit verslag), worden toegelaten in alle zones van het plangebied. Deze bepaling heeft voorrang op de zonevoorschriften.

Zone 1 : zone voor bedrijvigheid

bestemming

- . De zone is bestemd voor bedrijvigheid.
- . Bedrijfsondersteunende functies zoals ontvangstruimte, bureelruimte,... zijn toegelaten als nevenbestemming. De vloeroppervlakte van de nevenbestemming mag niet meer zijn dan 150m².
- . Binnen deze zone is geen bedrijfswoning toegelaten.
- . De niet-bebouwde ruimte is bedoeld als opslag- en stapelplaats, parkeer- en manoeuvreerruimte.

Bebouwingsvoorschriften

- . Bedrijfsgebouwen zijn enkel toegelaten binnen de ‘bouwzones voor bedrijfsgebouwen’, zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- . De bouwzones mogen volledig bebouwd worden.
- . De bestaande gebouwen kunnen herbouwd worden. Het bestaande gabarit geldt als maximum gabarit. Afwijkingen van dit maximaal gabarit zijn toegelaten voor maximaal 1% van de bebouwbare oppervlakte.
- . Alle gebouwen moeten een landelijk voorkomen hebben.

Niet-bebouwde oppervlakte

- . De niet-bebouwde delen mogen volledig verhard worden. 60% van de niet-bebouwde oppervlakte moet echter waterdoorlatend zijn.
- . De maximale stapelhoogte in open lucht bedraagt 3m.

ontsluiting

- . Slechts één toerit tot het bedrijf is toegelaten.

Zone 2 : bufferzone

bestemming

- . De bufferzone is bestemd voor de aanleg van een groene buffer tussen het bedrijfsterrein en de aangelanden.
- . Stapelen is niet toegelaten.

inrichting

- . De bufferzone moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen (2 per 100m²) en struiken (minimum 1 per 10m²) en zal voor tenminste 20% uit bladhoudende soorten bestaan.
- . Verhardingen zijn niet toegelaten.
- . De bufferzone mag niet onderbroken worden voor toegangen en/of doorgangen.
- . Aarden bermen zijn niet toegelaten.

Zone 3 : groenzone

bestemming

- . Deze groenzone heeft een overgangsfunctie. De zone staat in voor het verzachten van de confrontatie tussen bedrijvigheid en landschappelijk waardevol agrarisch gebied en voor de bescherming van het ecosysteem en het landschap, eigen aan de valleigebieden.

inrichting

- . De zone moet integraal aangeplant, onderhouden en beheerd worden in functie van de bestemming zoals hierboven beschreven. Een inrichtings- en beheersplan moet opgemaakt worden in samenwerking met de stadsdiensten.
- . Bebouwing en verhardingen zijn verboden, net zoals alle andere constructies die de hoofdbestemming van de zone bezwaren.

Zone 4 : beek

Deze zone is voorbehouden voor de Vladslovaart, ook wel Molenbeek genoemd, een beek van 2^{de} categorie.

Zone 5 : onderhoudszone beek

bestemming

- . Deze zone moet toelaten dat de ‘Vladslovaart’ vrij toegankelijk blijft voor onderhoudswerken.
- . Stapelen is niet toegelaten.

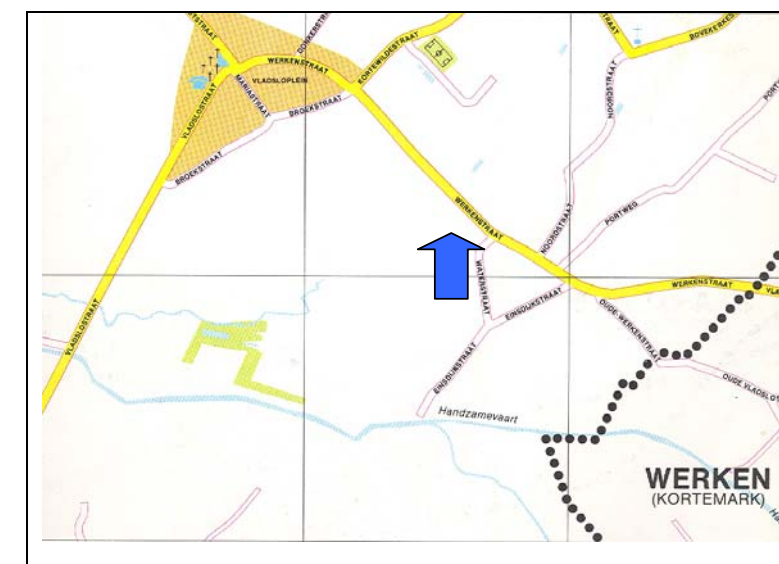
inrichting

- . Deze zone dient vrij te blijven van bebouwing en/of beplanting zodat de toegang tot de waterloop bij uitvoering van werken is verzekerd.
- . Verhardingen zijn niet toegelaten



BESTAANDE TOESTAND

12 VLAEMINCK nv



VERKLARING BIJ BESTAANDE TOESTAND

BL	bouwland		boom
WL	welland		hoogtelijn
WG	woeste grond		gewestplan
T	tuin		gemeentegrens
Vt	voortuin		goedgekeurde verkavelingen
B	berging		goedgekeurd SECTORAAL BPA
Th	tuinhuis		cabine
OP	openbare parkeerplaatsen		kapel
m	muur		perceelsgrens
h	haag		aantal bouwlagen plat dak
ho	houten afsluiting		aantal bouwlagen - aantal woonlagen
dr	draad		bebouwing
bp	betonplaten		grens BPA
c	coniferen		noordpijl
▼	garage		rooilijn
↑	inrit		bouwlijn
①	nummering bouwvergunning		





BESTEMMINGSPLAN

12 **VLAEMINCK nv**



VERKLARING

1

zone voor bedrijvigheid

2

bufferstrook

3

groenzone

4

beek

5

onderhoudszone beek

— — — — — bouwzone voor bedrijfsgebouwen

— — — — — bouwzone voor bedrijfssteunende functies

— — — — — levend groenscherm

— — — — — grens SECTORAAL BPA