

## BPA nr. 1/5 : Orotra nv, Tieltsteenweg 64, 8780 Oostrozebeke.

### **Zone 1. Nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen**

#### **1.1. Bestemmingsvoorschriften**

##### **1.1.1. Hoofdbestemming**

De gronden binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid en nijverheid, voorzover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn woon- en/of agrarische omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Bij het verdwijnen van de huidige aldaar gevestigde bedrijvigheid, voor de welke onderhavig BPA is opgemaakt, kan slechts die bedrijvigheid zich binnen onderhavig BPA vestigen, die niet meer storend en/of hinderend is voor de omgeving en het milieu dan de aldaar huidig gevestigde bedrijvigheid.

##### **1.1.2. Nevenbestemming**

De noodzakelijke kantoren, tentoonstellingsruimten, EHBO, sociale uitrustingen en gemeenschapsvoorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen.

#### **1.2. Plaatsing van de gebouwen**

Binnen de grenzen op het plan aangeduid.

#### **1.3. Bezetting**

Deze bezetting (terreinbezetting voor bebouwing) wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

De toegelaten bezetting bedraagt 100 %.

De niet bebouwde gedeelten mogen volledig verhard worden, waarbij in dit geval de voorschriften van zone 2. van toepassing zijn. Binnen de verhardingen aangelegd in onderhavige zone is stapeling van materiaal ten behoeve van de bedrijvigheid wel toegelaten, en dit tot een maximale hoogte van 4,00 meter.

#### **1.4. Bouwhoogten**

De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 6,00 m. en de nokhoogte mag maximum 10,00 m. bedragen.

Deze maximum bouwhoogten gelden niet voor schoorstenen, verluchtingskanalen, silo's en antennes voor zover deze maximum 1 % van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum een zelfde afstand van de BPA-grenzen en de zonegrenzen als hun hoogte.

#### **1.5. Dakvorm**

De dakvorm is vrij te bepalen.

Bij hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45 °.

#### **1.6. Materialen**

Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen, verscheiden in kleur die kunnen geïntegreerd geharmonieerd worden in de omgeving en het landschap.

Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan.

Deze materialen dienen zo gekozen te worden dat zij een akoestische isolatie vormen.

#### **1.7. Vloerpeil**

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m. hoger dan het peil van de openbare weg op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.

## **1.8. Algemeen**

1.8.1. Bij elke bouwaanvraag binnen deze zone moet een algemeen aanlegplan gevoegd van het volledige terrein, waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand minimum de volgende gegevens zijn aangeduid :

- de toegangen tot het bedrijf
- de parkeerplaatsen
- de stapelplaatsen in open lucht
- de laad- en losplaatsen
- een gedetailleerd beplantingsplan van de bufferzones uit zone 3.
- de voorzieningen voor de brandbestrijding
- de voorzieningen i.v.m. de publiciteit e.d.

1.8.2. Teneinde de riolering onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van deze zone maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden hetzij naar de bufferzones-groenzones (zone 3.) hetzij naar een te voorzien bufferbekken binnen onderhavige zone die tevens dienst kan doen als voorraad van bluswater.

## **Zone 2. Private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, weegbrug**

### **2.1. Bestemmingsvoorschriften**

Bestemd voor rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen en weegbrug.

De verhardingen binnen deze zone moeten aangelegd worden in stofvrije materialen.

### **2.2. Afwatering**

Teneinde de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van deze zones maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximum af te leiden hetzij naar de bufferzones-groenzones (zone 3.) hetzij naar een te voorzien bufferbekken binnen onderhavige zone die tevens dienst kan doen als voorraad van bluswater.

### **2.3. Afsluitingen**

Esthetisch verantwoorde en met de meeste zorg afgewerkte draad -en/of metaalafsluitingen van maximum 2,50 m. hoog zijn toegelaten.

## **Zone 3. Bufferzone**

### **3.1. Bestemmingsvoorschriften**

Bufferzone (groenzone). Deze zone moet integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. 20 % van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplantingen en/of naaldbout). Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen verboden.

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

Deze bufferzone dient om :

- Het bedrijf visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een landschappelijke inkleding te bekomen
- Een milieuhygiënische te vormen t.o.v. de omgeving
- Te beletten dat dit bedrijf zijn activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting...) uitbreidt naar aanpalende percelen
- Bij elke bouwaanvraag binnen de zone 1. nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen moet een algemeen aanlegplan gevoegd worden van het volledige terrein waarop, hetzij als ontworpen toestand een gedetailleerd beplantingsplan van deze bufferzones-groenzones zijn aangeduid
- Deze bufferzones moeten volledig aangelegd zijn voor de ingebruikname van

de nieuwe bedrijfsgebouwen

### **3.2. Afsluitingen**

Esthetisch verantwoorde en met de meeste zorg afgewerkt draad- en/of metaalafsluitingen van maximum 2,50 m. hoog zijn toegelaten.

## **Zone 4. Achteruitbouwzone**

### **4.1. Bestemmingsvoorschriften**

Bestemd voor groenaanleg.

Deze zone moet beplant worden met bomen, struiken, bloemen, gras en zodanig gehandhaafd.

Maximum 1/3 van deze zone mag verhard worden als toegang tot de woning en/of de bedrijfsgebouwen.

### **4.2. Afsluitingen**

Langs de openbare weg en de laterale perceelsgrenzen is een muurtje van maximum 0,60 m.

hoogte met uitzondering van het brievenbus-element en/of levende haag van maximum

1,20 m. hoogte toegelaten.

## **Zone 5. Koeren en hovingen**

### **5.1. Bestemmingsvoorschriften**

#### **5.1.1. Hoofdbestemming**

Hoofdzakelijk bestemd voor beplanting en koerverharding, inclusief constructies geen gebouwen zijnde (zoals een zwembad). Iedere vorm van bebouwing binnen deze zone is verboden, met uitzondering van de deelzone aangeduid met \*.

Wandelpaden, terrassen, verhardingen en constructies geen gebouwen zijnde (zoals een zwembad) beslaan maximum 25 % van de totale oppervlakte.

#### **5.1.2. Nevenbestemming**

In de deelzone aangeduid met \* is het bouwen van één bijgebouw toegelaten onder de volgende voorwaarden :

- deze deelzone mag slechts voor 75 % bebouwd zijn en dit voor constructies ten behoeve van berging voor tuinmateriaal, fietsen, ..... Onder geen beding zijn gebouwen binnen deze deelzone toegelaten die dienst doen als woning of als logeerruimte of enige andere bestemming.
- de maximum bouwhoogte (tot bovenkant kroonlijst) mag niet meer bedragen dan 4,00 m
- de hoogte van de nok is gelegen op maximum 6,00 m
- de gevelmaterialen dienen in harmonie en verenigbaar te zijn met de omliggende woonomgeving
- niet storend en niet hinderend voor de omgeving

### **5.2. Afsluitingen**

Zijn toegelaten :

- levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt tot een maximale hoogte van 1,80 m.
- paaltjes met eventueel een onderste vulplaat in beton en verder met sierdraad afgewerkt tot een maximale hoogte van 1,80 m.

## **Zone 7. Woonbebouwing en gemeenschapsvoorzieningen in functie van de bedrijfsvoering**

### **7.1. Bestemmingsvoorschriften**

De gebouwen binnen deze zone gelegen zijn uitsluitend bestemd voor de bedrijfsdoeleinden van het aldaar gevestigd bedrijf.

Kantoren, tentoonstellingsruimten, labo, EHBO, sociale uitrustingen en gemeenschapsvoorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering.

Eén (1) bedrijfswoning met een maximale vloeroppervlakte van 320 m<sup>2</sup> is binnen onderhavige zone toegelaten.

#### **7.2. Plaatsing van de gebouwen**

Binnen de grenzen op het plan aangeduid.

#### **7.3. Bezetting**

Deze bezetting (terreinbezetting voor bebouwing) wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

De maximale bezetting bedraagt 70 %.

De niet bebouwde gedeelten mogen volledig verhard worden.

#### **7.4. Bouwhoogten**

De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7,00 m. en de nokhoogte mag maximum 10,00 m. bedragen.

Er zijn maximum 2 bouwlagen toegelaten.

#### **7.5. Dakvorm**

De dakvorm is vrij te bepalen.

#### **7.6. Materialen**

Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen, verscheiden in kleur die kunnen geïntegreerd geharmonieerd worden in de omgeving en het landschap.

#### **7.7. Vloerpeil**

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m. hoger dan het peil van de openbare weg op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.

#### **7.8. Algemeen**

Bij elke bouwaanvraag binnen deze zone moet een algemeen aanlegplan gevoegd van het volledige terrein, waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand minimum de volgende gegevens zijn aangeduid :

- de toegangen tot het bedrijf
- de parkeerplaatsen
- de stapelplaatsen in open lucht
- de laad- en losplaatsen
- een gedetailleerd beplantingsplan van de bufferzones uit zone 3.
- de voorzieningen voor de brandbestrijding
- de voorzieningen i.v.m. de publiciteit e.d.