

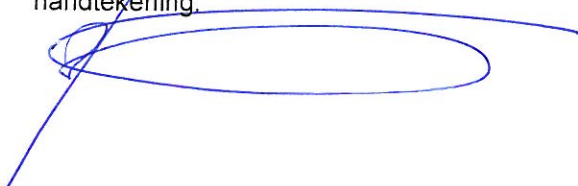
PROVINCIE LIMBURG
STAD BREE

ONTWERP BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
"VEEWEIDE"
BESTEMMINGS- EN BOUWVOORSCHRIFTEN

Dit Bijzonder Plan van Aanleg wijkt af van het gewestplan Neerpelt-Bree.

Opgesteld door:
Peter BONGAERTS
architect-stedenbouwkundige
Vaesstraat 6
3960 BREE

datum: januari 2003
handtekening:



Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van :
de Secretaris,
Stefan Gonclon

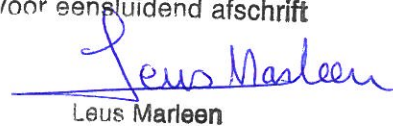


ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. RP 990/2004/028.0
Brussel, 03 JULI 2003

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN Voor eensluidend afschrift



Leus Marleen
assistent

28 AUG 2002

de Burgemeester wnd.,
Ingrid Tijskens



Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat dit plan ter inzage van het
publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van
de Secretaris,
Stefan Gonclon



17 SEP 2002

tot
de Burgemeester wnd.,
Ingrid Tijskens

16 OKT 2002



Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van :
de Secretaris,
Stefan Gonclon



08 JAN 2003

de Burgemeester wnd.,
Ingrid Tijskens



☐ van goedkeuring
ontkenden

INHOUD

DEEL 0. ALGEMENE BEPALINGEN
DEEL 1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
DEEL 2. BOUWVOORSCHRIFTEN

BIJHORENDE PLANNEN:

PLAN 1: BESTAANDE TOESTAND
PLAN 2: BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
PLAN 3: ONTEIGENINGSPLAN
PLAN 4: TOELICHTINGSPLAN

BIJBEHORENDE RAPPORTEN:

MEMORIE VAN TOELICHTING

DEEL 0. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1: grens van het bijzonder plan van aanleg

De grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van dit bijzonder plan van aanleg.

Artikel 2: toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften

De bestemmings- en bouwvoorschriften zijn van toepassing op:

1. elke bestaande en toekomstige bebouwing;
2. elk gebruik van privé-gronden zoals tuinen en open ruimten
3. alle straten, pleinen, parken, plekken en doorgangen met hun respectievelijke erfdienstbaarheden

Ze worden toegepast op de terreinen waarop de handelingen of bouwwerken betrekking hebben en op het geheel van de daarbij aansluitende percelen die eigendom zijn van de aanvrager, evenals op alle percelen die in de feiten met het beschouwde perceel zijn verbonden (vb. doorgeslagen scheidingsmuren binnenin). Waar er in deze voorschriften sprake is van percelen, worden deze bepaald door de huidige perceelsgrenzen, zoals die op de kaart van de bestaande toestand zijn weergegeven.

De verkaveling 7022 V 84/1 aangevraagd door Boonen – Truyen M. is voltooid en wordt opgeheven en vervangen door de bestemmings- en bouwvoorschriften van dit BPA.

Artikel 3: architecturale kwaliteit

De architectuur van elke nieuwbouw en verbouwing is eigentijds, getuigt van kwaliteit en visie en zoekt een harmonisch samengaan met de karakteristieke en kwalitatieve architecturale en landschappelijke context van de omgeving.

Begrippen

vloeroppervlakte:

dit is de totale oppervlakte van al de vloerniveaus van een gebouw (of gebouwen), met inbegrip van de muurdiktes, maar zonder kelder- en zolderoppervlakte.

bebouwingsindex (B/T):

verhouding van de oppervlakte van het gelijkvloers van het gebouw t.o.v. de oppervlakte van de aangegeven bestemmingszone.

vloerindex (V/T):

verhouding van de vloeroppervlakte t.o.v. de oppervlakte van de aangegeven bestemmingszone

openbaar domein:

publiek toegankelijke openbare ruimte die beheerd wordt door de overheid

zone non-aedificandi:

zone waarin behoudens specifieke vermeldingen, geen enkele bebouwing toegelaten is

DEEL 1. BESTEMMINGS- EN BOUWVOORSCHRIFTEN

Artikel 5.: zones en bestemmingen

Volgende zones worden onderscheiden:

wonen

1. woonzone
2. voorgebied
3. zone voor tuinen
4. gemengde zone voor wonen, diensten en ambachten
5. gemengde zone voor wonen en groen

bedrijvigheid

6. zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO
7. overgangszone wonen/ambachtelijke bedrijven en KMO
8. bufferzone
9. reservezone ambachtelijke bedrijvigheid

landbouw en natuur

10. te beschermen kleine landschapselementen
11. te ontwikkelen kleine landschapselementen
12. landschappelijk waardevol agrarisch gebied

andere

13. openbaar domein (straten en pleinen)
14. zoekzone groenscherm / bomenrij / houtwal
15. ondergrondse erfdienstbaarheid

toelichting:

In elk van deze zones is de hoofdbestemming verplicht en zijn sommige nevenbestemmingen onder bepaalde voorwaarden toegelaten.

algemeen interpretatiekader bestemmingen:

De bestemmingen binnen de grenzen van het BPA zijn van verschillende aard. Het gebied werd opgedeeld in verschillende zones met verschillende functies. De hoofdfuncties zijn gemengde woonzone, lokaal bedrijventerrein en natuur met landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De bestemmingen binnen de grenzen van dit BPA vormen een samenhangend geheel. Elk van de ondergeschikte bestemmingen voor elk van de gebouwen en terreinen is telkens te evalueren vanuit dit geheel en moet bijdragen tot de ruimtelijke kwaliteit en de imagoversterking die voor elk van de hoofdfuncties beoogd worden.

Artikel 5.1.: Woonzone (*plankleur: rood*)

Bestemmingsvoorschriften:

In deze zone is wonen de hoofdbestemming. Als nevenbestemming zijn kantoor en vrije beroepen toegelaten.

In de zone voor wonen is slechts één volwaardige woonentiteit per bouwvolume en per perceel toegelaten.

Bouwvoorschriften:

De inplanting van de volumes moet uitgevoerd worden binnen de grafisch aangeduide begrenzingen op het plan. De niet bebouwde delen van deze zone zullen zich richten naar de bepalingen van de zone voor tuinen indien ze niet aan de rand van een bestemmingszone vallen en naar de bepalingen van de zone van de voortuin indien ze aan de rand van een bestemmingszone vallen.

De voorbouwlijn is vastgelegd, dit betekent dat de plaatsing van de voorgevel ermee overeenstemt. De voorgevel mag deels terugspringen indien dit de inplanting van het gebouw en de kwaliteit van de architectuur verbetert en het totale straatprofiel niet negatief beïnvloedt.

Typologie:

Zowel open-, halfopen- als gekoppelde bebouwing is toegelaten. Tussen de vrijblijvende zijgevel(s) en de zijlingse perceelsgrens wordt een afstand van minstens 3 meter gerespecteerd.

Peil van het gelijkvloers:

het peil van het gelijkvloers ligt op maximaal 0,60 meter boven het peil van het midden van de voorliggende weg of straat. Dit peil geldt voornamelijk het inkomgedeelte van de woning. Delen van de woning kunnen in een splitlevel concept uitgewerkt worden.

Bouw- en kavelbreedte:

de minimale bouwbreedte bedraagt 6,00 meter (gesloten bebouwing). Bij elke nieuwe verkaveling is de kavelbreedte in een zone voor open bebouwing minimum 15,00 meter en minimum 10,00 meter in een zone voor halfopen bebouwing.

Bouwdiepte:

De voorbouwlijn ligt op 12 meter van de as van de weg (J. Vanhoofstraat) of 15 meter (Veeweidestraat), de bouwdiepte bedraagt maximaal 14 meter.

Bouwhoogte:

Er zijn maximum 2 volwaardige bouwlagen toegestaan. De hoogte tussen het peil van het gelijkvloers en de bovenkant van de kroonlijst of hanggoot ligt tussen 2,50 en 7,00 meter. De maximale nokhoogte bedraagt: 14 meter.

Dakvorm:

De maximale dakhelling bedraagt 52°. Indien de architecturale kwaliteit verbeterd wordt, mag een gebogen dakvorm gebruikt worden, voor zover de koorde tussen het hoogste en het laagste punt van de cirkelvorm binnen de bovenvermelde helling vallen. Platte daken zijn eveneens toegelaten.

Dakkapellen zijn toegelaten voor zover ze een positieve bijdrage leveren tot de architecturale kwaliteit van het geheel. Dakvlakvensters, glazen bedakingen en constructies die binnen het dakvolume vallen zijn vrij in te vullen.

Materialen:

Alle blijvend zichtbare delen van gebouwen, zowel binnen als op de perceelsgrenzen, hebben een definitief karakter en worden uitgevoerd in afwerkingsmateriaal (gevelsteen, natuursteen, buitenbepleistering, e.d.). Voor het ganse bouwvolume wordt gestreefd naar een eenheid in het materiaalgebruik en een verantwoord esthetisch uitzicht dat harmonieert met de karakteristieke kwaliteiten van de omgeving.

Artikel 5.2. Voortuinzone - zone non aedificandi (plankleur: oranje)

In deze zone wordt geen bebouwing toegelaten met uitzondering van afscheidingsconstructies of beplantingen op de perceelsgrenzen. Een beplanting is verplicht en de verharding bedraagt maximaal 33% van de totale oppervlakte van het voorgebied. Afritten naar garages onder het peil van de weg zijn slechts toegestaan indien het peil van de garage niet lager ligt dan 1,50 meter onder het peil van de voorliggende weg. In voorkomend geval bedraagt de helling vanaf de rooilijn, maximaal 6% voor de eerste 5 meter achter de rooilijn en maximaal 12% voor het daarop volgende deel.

Artikel 5.3.: Zone voor tuinen (erf, koer en hof) (plankleur lichtgroen)

Deze zone is uitsluitend bestemd voor een ruimtelijke aanleg die bij de woning hoort. Voor de open ruimte betekent dit de aanleg van verharde terreinen (koeren), sier- en groente-

tuinen. De bouwwerken hebben het karakter van bijgebouwen en aanhorigheden. Ze vormen een aanvulling bij de hoofdbestemming van het hoofdgebouw.

De maximaal bebouwde oppervlakte van alle bijgebouwen samen bedraagt 50 m². Minimum 1/3 van de ganse oppervlakte van het perceel moet onbebouwd blijven.

Ze vormen een esthetisch samenhangend geheel met het hoofdgebouw.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,50 meter. De dakvorm is vrij voor zover de samenhang van het geheel gerespecteerd wordt. Deze aanhorigheden mogen op de perceelsgrenzen geplaatst worden indien dit aan beide zijden van de perceelsgrenzen gebeurt of mits toestemming van de aangrenzende eigenaar. De bijgebouwen mogen onmiddellijk aansluiten op het hoofdgebouw. Afritten naar garages onder het peil van de weg zijn slechts toegestaan indien het peil van de garage niet lager ligt dan 1,50 meter onder het peil van de voorliggende weg.

Artikel 5.4.: Gebied voor stedelijke ontwikkeling (*plankleur: rood/paars gearceerd*)

Bestemmingsvoorschriften:

Dit is een verwevingsgebied met hoofddoel wonen. De historisch gegroeide situatie vertoont een gemengde zone met wonen, handel, diensten, recreatie en bedrijvigheid. Het wonen is er erg aaneengesloten met een grote architecturale diversiteit. Ambachten, handel, diensten en recreatieve bestemmingen zijn tussen het wonen verweven. Deze verweving blijft behouden. Toch is wonen de hoofdbestemming van elk perceel dat grenst aan de uitgeruste weg. Meerdere woonentiteiten per perceel zijn toegelaten.

Bouwvoorschriften:

De bestaande bebouwing is hier uitgangspunt voor de nieuw te bouwen gedeelten. Ze bestaat uit een hoofdgebouw in gesloten of half-open bebouwingstypologie met een bouwdiepte van maximum 17 meter op het gelijkvloers en met twee bouwlagen. De maximale bouwdiepte op verdieping bedraagt 12 meter. De maximale kroonlijsthoogte is 7 meter, het hoogste punt van het gebouw ligt op maximum 14 meter, de dakvorm is vrij. De dakhelling is beperkt tot 52°. Bijgebouwen hebben een maximale hoogte van 3,50 meter op de perceelsgrens. De oppervlakte is vrij, op voorwaarde dat minimaal 1/3 van het ganse perceel onbebouwd blijft.

Artikel 5.5.: Gemengde zone wonen of openbaar nut en groen (*plankleur: rood/groen gearceerd*)

Bestemmingsvoorschriften:

Omwillen van de bestaande waardevolle beplanting met hoogstammige bomen wordt op deze plaats slechts een beperkte woonmogelijkheid toegestaan. Wonen in het groen zal het gebied karakteriseren. Bij deze woonbestemming kunnen horeca, diensten en vrije beroepen toegevoegd worden. Slechts twee woonentiteiten zijn toegestaan.

Een openbare nutbestemming zoals: aangepaste woonvormen voor bejaarden, sociale huisvesting, park of buurtcentrum, is eveneens mogelijk. Ook hier primeert het behoud van het bestaande bomenbestand. Het gebied krijgt dan ook een betekenis als openbaar groen.

Bouwvoorschriften:

Wonen in het groen: Om het groen volwaardig tot zijn recht te laten komen zijn slechts twee afzonderlijke gebouwen op dit perceel toegelaten, bij voorkeur van het type 'villa' en al dan niet geschakeld. De voorbouwlijn is vrij, maar de bebouwing bevindt zich op minimaal 15 m uit de as van de weg. Een afstand van minimaal 5 meter t.o.v. de perceelsgrenzen moet aangehouden worden. De bebouwingsindex voor de bestemmingszone bedraagt maximaal 0,2. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7 m, de nokhoogte maximaal 14 m. De dakvorm is vrij. Bij een hellend dak bedraagt de dakhelling maximum 52°.

Bij de vergunningsaanvraag wordt een plan voor de geplande omgevingsaanleg toegevoegd met een gedetailleerde inventaris van de bestaande bomen. Een maximaal behoud van het bomenbestand is het uitgangspunt.

Indien met overheidsinitiatief een bestemming van openbaar nut tot stand komt dan gelden volgende bouwvoorschriften. De bebouwing zal zich inpassen in de groene context van de omgeving en het bomenbestand maximaal behouden. De voorbouwlijn is vrij, maar de bebouwing bevindt zich op minimaal 15 m uit de as van de weg. Een afstand van minimaal 5 meter t.o.v. de perceelsgrenzen moet aangehouden worden. De bebouwingsindex voor de bestemmingszone bedraagt maximaal 0,33. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 8 m, de nokhoogte maximaal 14 m. De dakvorm is vrij. Bij een hellend dak bedraagt de dakhelling maximum 52°.

Bij de vergunningsaanvraag wordt een plan voor de geplande omgevingsaanleg toegevoegd met een gedetailleerde inventaris van de bestaande bomen. Een maximaal behoud van het bomenbestand is het uitgangspunt.

Artikel 5.6.: Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO (*plankleur paars*)

Bestemmingsvoorschriften:

Dit is een gemengde zone voor lokale ambachtelijke bedrijven, toonzaal (in functie van de productie in situ) en opslag voor zover die horen bij het bedrijf en kantoren.

Met uitzondering van het bestaande transportbedrijf zijn bedrijven die een grote verkeers-attractie hebben zowel van werknemers als van goederenvervoer uitgesloten (bijvoorbeeld: bijkomend transportbedrijf, loonwerkersbedrijf, bedrijven voor grondbewerking, overslagbedrijven, ...)

Het is een bedrijventerrein met openbaar karakter. Een bedrijventerrein met openbaar karakter is bestemd voor de vestiging van bedrijven en kan alleen worden gerealiseerd door de overheid. De overheid neemt het initiatief tot eventuele verwerving en/of onteigening, verkaveling in loten, het aanleggen van de wegen en infrastructuur en het toewijzen. De overheid kan dit doen in samenwerking met particuliere partners. Een onteigeningsplan moet indien nodig het overheidsbelang in dit initiatief ondersteunen.

Voor zover de veiligheid en de goede werking van het bedrijf het vereist kan een beperkte woonegelegenheid voor bewaking voorzien worden, tenminste voor zover deze geïncorporeerd is in het bedrijfsgebouw (uitgezonderd voor bedrijven die aansluiten op de overgangszone aan de Veeweidestraat – art. 5.7.).

Bij de inrichting van het gebied moet rekening worden gehouden met de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het terrein en de onmiddellijke omgeving.

Indien het niet in de gemeenschappelijke infrastructuur voorzien is, legt elk bedrijf een buffer voor bezinkend regenwater aan van minimaal 150 m³/ha.

Bouwvoorschriften:

1. bedrijven die enkel aansluiten op de Veeweidestraat (zie ook art. 5.7.)

Met uitzondering van het bestaande transportbedrijf is deze zone voorzien voor kleine tot middelgrote ondernemingen. Indien het perceel niet aansluit op de parallelweg langs het kanaal gebeurt de ontsluiting enkel via de Veeweidestraat.

Als overgang tussen de woonzone en de bedrijvigheid en als voortzetting van reeds bestaande ontwikkelingen is het mogelijk om in de hiervoor voorziene zone (art. 5.7.) een woning in te planten vóór het bedrijfsgebouw. Het bedrijfsgebouw dient ingeplant te worden in het verlengde van de voorliggende woning. De tussenzone tussen de achterbouwlijn van de woning en de voorbouwlijn van het bedrijfsgebouw bedraagt minimaal 10m en maximaal 20m.

Indien geen afzonderlijke woongelegenheden voorzien wordt, dan wordt een bufferstrook voorzien. De afstand tussen de bufferstrook en de voorbouwlijn van het bedrijfsgebouw bedraagt minimaal 4 m. (zie ook art. 5.8.)

Bouwdiepte:

Het gebouw situeert zich achter de voorbouwlijn en behoudt een afstand tot de achterste perceelsgrens van minimaal 5 m.

Bouwbreedte:

Is afhankelijk van de perceelsbreedte en de verplichte afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Indien geen afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen op plan aangeduid staat, dan bedraagt deze minimaal 5 m, behalve indien de bedrijven met een gemene muur in een halfopen bebouwingstype uitgevoerd worden.

Bebouwingsindex:

de maximale bebouwingsindex per perceel (inclusief bufferzones op privé eigendom) bedraagt 0,75.

Bouwhoogte en dakvorm:

de bouwhoogte van minimum 2/3 van het gebouw is maximaal 8m. Voor specifieke behoeften kan voor maximum 1/3 van de oppervlakte een grotere hoogte toegestaan worden. Enkel platte daken zijn toegestaan. Lichthellende daken kunnen indien de nok verborgen ligt achter de dakrand.

Materialen:

keuze is vrij, maar de gekozen materialen zijn duurzaam in de tijd en moeten per bedrijfsterrein een eenheid vormen.

Kantoorgedeelte met mogelijkheid tot tentoonstellen van producten:

Hiermee wordt het (voorstel) administratieve gedeelte bedoeld van het bedrijfsgebouw, het is opgevat als een tweelaagig volume geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.

2. Bedrijven die aansluiten op het kanaal

Het betreft hier een zone voor kleine en middelgrote ondernemingen met inbegrip van het bestaande transportbedrijf. De bedrijfsterreinen worden uitsluitend ontsloten langs de parallelweg aan het kanaal.

Bebouwingsindex en bouwvolume:

de maximale bebouwingsindex per perceel (inclusief bufferzones op privé eigendom) bedraagt 0,50.

Bouwvolume en inplanting:

De bouwvolumes staan op minimaal 4 meter van de bufferzones (indien op eigen terrein voorzien) en op minimaal 5m van de perceelsgrens.

Bouwhoogte en dakvorm:

de bouwhoogte van minimum 2/3 van het gebouw is maximaal 8m. Voor specifieke behoeften kan voor maximum 1/3 van de oppervlakte een grotere hoogte toegestaan worden. Enkel platte daken zijn toegestaan. Lichthellende daken kunnen indien de nok verborgen ligt achter de dakrand.

Kantoorgedeelte met mogelijkheid tot tentoonstellen van producten:

Hiermee wordt het (voorstel) administratieve gedeelte bedoeld van het bedrijfsgebouw, het is opgevat als een tweelaagig volume geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.

Materialen:

Keuze is vrij, maar de gekozen materialen zijn duurzaam in tijd en moeten een eenheid vormen met deze van het kantoorgedeelte.

Artikel 5.7. overgangszone wonen/ambachtelijke bedrijven en KMO (plankleur oranje en rood)

Om de overgang tussen het bedrijventerrein en de woonzone aan de Veeweidestraat op een zachte wijze te realiseren en deze straat voornamelijk een woonkarakter te geven (dit is de huidige situatie), wordt een overgangszone voorzien. In deze zone kan enkel wonen (met nevenbestemmingen zoals omschreven in art. 5.1.). Indien geen woning voorzien wordt, dan wordt een groene buffer aangelegd (art. 5.8.). Het kantoor of bedrijfsgebouw wordt op minimum 4 m van de bufferstrook ingeplant.

Artikel 5.8. Bufferzone (plankleur: groene omranding)

Een bufferzone van 8 m moet een zachte overgang maken tussen de woonstraat en het bedrijfsterrein indien er geen woning voorzien wordt. Het karakter van deze buffer kan tweeledig zijn:

- een dichte ondoorzichtige groenstrook met hoogstammige bomen en een opgehoogde strook van minimaal 2 m hoogte, indien de bedrijfsgebouwen geen representatieve voorzijde hebben naar de Veeweidestraat
- een doorzichtige parkachtig aangelegde groenstrook met hoogstammige bomen, indien de representatieve voorzijde van het bedrijfsgebouw zich naar de straat richt.

Artikel 5.9. Reservezone ambachtelijke bedrijvigheid (plankleur: paarse rand)

Het aansnijden van de reservezone kan slechts nadat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan hierover een bindende uitspraak doet. Deze zone kan enkel via overheidsinitiatief ontwikkeld worden.

In deze zone blijft dan een ambachtelijke ontwikkeling mogelijk volgens dezelfde bestemmingsvoorschriften (art. 5.6).

Artikel 5.10. Te beschermen kleine landschapselementen (plankleur: groen met arcering)

De aangeduide stroken bestaan voornamelijk uit houtwallen, grachten, stroken met hoogstammige bomen en onderbegroeiing. Het is een zone non aedificandi waarin natuurbeheer de belangrijkste doelstelling is. Het kappen van bomen is ten strengste verboden. Enkel als beheersmaatregel voor verouderde beplantingen en mits heraanplanten kan kappen toegestaan worden. De geldende wetgeving is van toepassing.

Artikel 5.11. Kleine landschapselementen in ontwikkeling (plankleur: donkergroen)

Deze zones hebben potenties om smalle natuurverbindingen te realiseren en de natuurlijke structuur van het gebied te versterken. Vooral de strook van de rechtgetrokken loop van de Genattebeek verdient een nieuwe natuurontwikkeling. Ze geeft immers de natuurlijke continuïteit aan van het gebied met de ruimere omgeving in oostelijke en westelijke richting en is op deze plaats een van de belangrijkste natuurlijke grenzen tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Het zijn zones non aedificandi waarin natuurherstel de belangrijkste doelstelling is. Bij wijziging van de bestaande toestand dient in overleg met de bevoegde overheid een ontwikkelings- en beheersplan opgesteld te worden. Voor het beheer van het bestaande groen is de geldende wetgeving van toepassing.

Waterloop:

Voor de waterloop in deze zone wordt in het bijzonder verwezen naar de erfdienstbaarheden uit artikel 17 van de wet van 28 december 1967 op de onbevaarbare waterlopen (categorie 3). Hierin zijn de bepalingen vervat omtrent: de verplichtingen van de aangelanden om doorgang te verlenen en materieel te laten plaatsen, zonder vergoeding de (niet vervuilde) ruïmingsresten uit te spreiden over een zone van 5 meter langs elke oever en de mogelijke schadeloosstellingen bij beschadigingen. In deze zone mag niet gebouwd worden.

Artikel 5.12.: zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied (*plankleur: geel gearceerd*)

Deze zone is bestemd voor extensieve vormen van landbouw. Ze blijft vrij van bebouwing. Enkel schuilruimtes voor dieren zijn toegelaten.

Artikel 5.13.: Openbaar domein - straten en pleinen (*plankleur: geel*) en nutsvoorzieningen (*plankleur licht blauw*)

Zone voorbehouden voor de aanleg van wegen, straten en pleinen en nutsvoorzieningen. De wegen binnen de grenzen van het BPA en de omgevende wegen zijn steeds lokale wegen en hebben hierdoor een gemengde functie. Ze beogen zowel een verblijfskwaliteit als een lokale verbindingfunctie te realiseren. Maatvoering en materiaalgebruik zijn uitdrukking van deze doelstellingen. De overheid is beheerder van de wegen en initiatiefnemer bij de ontwikkeling van de voorgestelde nieuwe wegen en straten en bij de herinterpretatie van de bestaande.

Het openbaar domein heeft een permanent openbaar karakter en het beheer komt toe aan een openbare instantie. De beheerder bepaalt de opvatting en de inrichting ervan en verduidelijkt het gebruik door een geëigende aanleg of door de gangbare signalisatie.

Bij de aanleg van voorzieningen op het openbaar domein wordt de verharding tot het functionele minimum beperkt. Waar mogelijk, bijvoorbeeld voor parkeerplaatsen, worden waterdoorlatende verhardingen voorzien.

Aansluitend op het openbaar domein kan de overheid nutsvoorzieningen aanleggen zoals elektriciteitstransfo en pompinstallatie. Het volume van deze installaties wordt tot het functionele minimum beperkt en het uitzicht en de omgevingsaanleg richten zich naar het groene karakter van de omgeving.

Artikel 5.14 : Groenschermen

Dit zijn groene tussenstroken, die de grote gebieden ruimtelijk structureren en het bedrijventerrein laten aansluiten bij de omgevende landschappelijke structuur. De locaties werden grafisch bepaald en zijn daardoor te interpreteren als zoekzones. Vooral een sterk verticale groenstructuur is gewenst (bomen, houtwallen met bomen, etc.). Deze groenschermen worden aangegeven op plan en gerealiseerd bij elke aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor het inrichten en het bebouwen van het betreffend perceel.

Een groenscherm heeft een minimale breedte van 2 meter. In deze strook worden lage groenelementen, zoals hagen en struiken, gecombineerd met hoogstammige bomen. Het ontwerp van de groenschermen dienen bij de vergunningsaanvraag toegevoegd te worden om de precieze plaats en uitwerking te kunnen beoordelen.

Artikel 5.15. : Ondergrondse erfdienstbaarheid

De gemeentelijke hoofdriool doorsnijdt hier het gebied. Deze zone mag niet bebouwd worden en moet steeds toegankelijk zijn voor de overheid. De gebruiker van het terrein draagt zorg voor de ondergrondse infrastructuur door ze voldoende te beschermen tegen externe invloeden die beschadiging tot gevolg kunnen hebben. De gebruiker kan geen vergoeding eisen indien de overheid werken uitvoert aan de infrastructuur en verhardingen of andere elementen verwijdt die deze werken hinderen.

Artikel 5.16. : reservezone verbreding kanaal

Deze zone is voorbehouden voor mogelijke verbreding van het kanaal en parallelle infrastructuur. Bouwen in deze zone is mogelijk, maar zal bij eventuele verwerving van de

gronden voor verbreding van het kanaal geen aanleiding geven tot het bekomen van een vergoeding voor het aankopen en verwijderen van de constructies. Bij het oprichten van nieuwe constructies in deze zone wordt het advies van de beheerder van het kanaal ingewonnen en wordt bij goedkeuring een verklaring van afstand van meerwaarde formeel vastgelegd.

Artikel 5.17. Erfscheidingen

Erfscheidingen in woongebieden:

Op alle perceelsgrenzen mogen erfscheidingen worden opgericht in metselwerk (aan beide zijden te voegen) of hout, dan wel aangeplant met een haagbeplanting in streekeigen soorten (haagbeuk, meidoorn, ligustrum, taxus, ..), telkens met een maximale hoogte van 2,00 meter. Voor het gedeelte van een erfscheiding vòòr de bouwlijn, dat hoger is dan 1,20 meter, is een schriftelijke toestemming (overeenkomst) met de aangrenzende eigenaar vereist.

Erfscheidingen in bedrijfsgebieden:

Op alle perceelsgrenzen mogen erfscheidingen worden opgericht in draadwerk dan wel aangeplant met een haagbeplanting in streekeigen soorten (haagbeuk, meidoorn, ligustrum, taxus, ..), telkens met een maximale hoogte van 3,00 meter

Artikel 5.18. Te behouden bomen.

De bestaande bomen blijven behouden omdat ze karakteristiek zijn voor het landschapelijk beeld. Slechts indien bomen niet meer levensvatbaar zijn kan een kapvergunning verleend worden. In dat geval dienen de gekapte exemplaren vervangen te worden.