

PROVINCIE LIMBURG

63-34581

GEMEENTE VOEREN

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

“LOKAAL BEDRIJVENTERREIN ‘S GRAVENVOEREN”

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999 en volgende wijzigingen.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

Hasselt, 14 maart 2005
18 augustus 2006
12 april 2007

De Stedenbouwkundige,



V. PEETERS,

opgenomen in het openbaar register van stedenbouwkundige ontwerpers conform artikel 19

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad
in vergadering van
De Secretaris

De Burgemeester

D. MARKOVIC

H. BROERS

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd
van
De Secretaris

tot
De Burgemeester

D. MARKOVIC

H. BROERS

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris

De Burgemeester

D. MARKOVIC

H. BROERS

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

INHOUDSTAFEL

1. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN	5
1.1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg "Lokaal bedrijventerrein 's GRAVENVOEREN"	5
1.2. Verordenende kracht	5
1.3. Geldigheid van deze voorafgaandelijke bepalingen	5
1.4. Afsluitingen	5
1.5. Publiciteit	5
1.6. Nutsvoorzieningen	6
1.7. Hemelwater	6
1.8. Algemeen architectonisch voorkomen	6
1.9. Tegenstrijdigheid getekende en geschreven voorschriften	6
1.10. Terminologie	6
2. BEPALINGEN PER ZONE	9
Art. 1. : Zone voor lokaal bedrijventerrein	9
Bestemmingsvoorschriften	9
Ontwikkelingsprincipes	9
Bebouwings - en inrichtingsvoorschriften	10
Optimaal ruimtegebruik	10
Art. 2. : Zone voor tuinbouw	12
Bestemmingsvoorschriften	12
Inrichtingsvoorschriften	12
Art. 3. : Zone voor voorgebied met hoogstambomen	13
Art. 4. : Zone voor buffer	13
Art. 5. : Zone voor transparante buffer	13
Art. 6. : Zone voor wegen	14
Art. 7. : Zone voor lokale ontsluiting	14
Art. 8. : Zone voor voetgangers en fietsers	14

1. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN

1.1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg "Lokaal bedrijventerrein 's GRAVENVOEREN"

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

1.2. Verordenende kracht

Het Bestemmingsplan en deze voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit BPA.

1.3. Geldigheid van deze voorafgaandelijke bepalingen

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de Bepalingen per zone.

1.4. Afsluitingen

Vegetatieve afsluitingen

Hagen, struiken en bomen, allen bij voorkeur inheems.

Niet-vegetatieve afsluitingen

Draad met metalen of houten palen al dan niet met klimopbegroeiing, muur in metselwerk, houten panelen. Betonplaten en metalen- en PVC-panelen zijn niet toegelaten.

Materialen

Alle materialen, kleuren en vormen van de afsluitingen dienen in harmonie te zijn met de aanpalende gebouwen en/of de omgeving en met het straatbeeld. Desbetreffend kan niet verwezen worden naar bestaande afsluitingen die door hun materiaal, kleur of vormgeving de harmonische samenhang van het straatbeeld in het gedrang brengen.

Vrijliggende perceelsgrenzen

Afsluitingen tussen twee bebouwde of nog te bebouwen terreinen mogen op de perceelsgrens geplaatst worden, indien de aanpalende eigenaar hiermee akkoord is.

Bij gebrek aan akkoord, kan de afsluiting tegen de perceelsgrens geplaatst worden wanneer het een niet-vegetatieve afsluiting betreft.

Vegetatieve afsluitingen worden geplaatst op 0.50 m van de perceelsgrens.

Afsluitingen langs het openbaar domein

Afsluitingen langs het openbaar domein kunnen op minimum 0.50 m van de rooilijn geplaatst en mogen de maximum hoogte van 2.00 m boven het peil van de as van de voorliggende weg niet overschrijden. Een muur in metselwerk of houten panelen zijn niet toegestaan.

Uitzonderingen

Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.

1.5. Publiciteit

De bestaande wetten en reglementen zijn van toepassing.

1.6. Nutsvoorzieningen

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes, publieke infopanelen mag mits voorafgaandelijk advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar in alle bestemmingszones. Deze nutsvoorzieningen worden zoveel mogelijk landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd, zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen.

1.7. Hemelwater

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is minimaal van toepassing.

Het aanleggen van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening is verplicht en wordt toegelaten in alle bestemmingszones, uitgezonderd de zones voor buffer en de beplantingsstroken langs de zijdelingse perceelsgrenzen zoals deze omschreven zijn in de voorschriften van de zone voor lokaal bedrijventerrein. Het hemelwater moet in eerste instantie zo veel als mogelijk gebruikt worden. Hiertoe dienen de nodige voorzieningen getroffen te worden bij het oprichten van de gebouwen.

1.8. Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn.

Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

Alle gevels moeten in dezelfde of passende volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden.

1.9. Tegenstrijdigheid getekende en geschreven voorschriften

Wanneer de getekende en de geschreven voorschriften met elkaar in tegenspraak zijn, moet rekening gehouden worden met die welke de oogmerken van het plan het best verwezenlijken. In de regel zullen dit de meest beperkende bepalingen zijn.

1.10. Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder:

Gebouw

Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

Bouwhoogte

Is de hoogte te meten van de as van de voorliggende weg tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand.

Rooilijn

Grenslijn van het openbaar wegdomein.

Bouwlijn

Lijn waarop een gevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) is of moet worden opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden die op het plan kunnen aangegeven zijn, wel met een op plan aangeduide verplichte bouwlijn.

Grens der bestemmingszone

Is de lijn die de grens aangeeft tussen twee verschillende bestemmingszones.

Plat dak

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10 %, eventueel ook als dakterras uit te bouwen. De privacy van de naburige panden moet gerespecteerd worden.

Hellend dak

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die hoger is dan 10 %.

Handel

Onder handel - winkelbedrijf wordt verstaan: elke publieke of private dienstverlening met een "open-deur" - karakter en met een frequent publiek bezoek. Met handel - winkelbedrijven worden niet gelijkgesteld: wasserettes, depots voor het wassen, verven en reinigen van textielproducten, kapperssalons, schoonheidsinstituten, manicuur - en pedicuersalons, apotheken, loketdiensten van post, bank en dergelijke, publieke of private socio-culturele informatiekantoren, toerismebureaus, begrafenisondernemingen, interimbureaus en andere.

2. BEPALINGEN PER ZONE

ART. 1. : ZONE VOOR LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de herlocatie en vestiging van lokale bedrijven Voerense bedrijven zoals ambachtelijke bedrijven en de daaraan rechtstreeks verbonden diensten- en handelsfunctie. Deze bedrijventerrein vormt de overgang van de dorpskern naar het open landschap. Daarom dienen deze bedrijven zich maximaal in te passen in het open landschap. De bestemming van lokaal bedrijventerrein in het groen staat voorop. Dit houdt enerzijds in dat de zone voor buffer, zoals ingetekend op het bestemmingsplan, zorgt voor een inkleding en afbakening ten opzichte van het landschap en de bebouwing en anderzijds dat op ieder lot van het bedrijventerrein het aandeel groen, zoals verder omschreven, voldoende aanwezig is.

Enkel de vestiging van bedrijven die voor de omgeving geen abnormale hinder, noch bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank- en trillingshinder veroorzaken, zijn in deze zone toegelaten.

Zuivere kleinhandel en diensten zijn niet toegelaten. Bedrijven daarentegen die omwille van hun aard, ruimtelijke impact en schaal niet te verzoenen zijn met de zuivere kleinhandelsfunctie, zoals garages, handel in bouwmaterialen, hersteller van tuinbouwmachines en dergelijke zijn wel toegelaten. Detailhandel en grootwinkels zijn niet toegelaten. Showrooms en toonzalen zijn uitsluitend toegelaten indien zij integraal deel uitmaken van de ambachtelijke bedrijvigheid.

Kantoren, noodzakelijk voor de normale uitbating van de op de site gelocaliseerde bedrijven, zijn toegelaten.

Constructies met een woonfunctie zijn enkel toegelaten ten behoeve van het besturend en/of bewakend personeel waarvan de aanwezigheid ter plaatse strikt noodzakelijk is. In elk geval dienen dergelijke constructies beperkt te blijven tot één per bedrijf.

Ontwikkelingsprincipes

Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van dit bedrijventerrein is het creëren van een "groen" lokaal bedrijven-park als overgang naar en afbakening van de bebouwing naar het open landschap.

Ook staat optimaal ruimtegebruik voorop, naast ruimtelijke kwaliteiten immers moet ook een voldoende capaciteit verzekerd zijn.

Vanuit dit oogpunt van goede ruimtelijke ordening, in functie van het bereiken van de gestelde ruimtelijke kwaliteit en vanuit oogpunt van optimaal ruimtegebruik dient de realisatie van dit bedrijventerrein aan de volgende voorwaarden onderworpen:

- het karakter van lokale bedrijven dient voorop te staan. In functie hiervan wordt de oppervlakte van de kavels beperkt. Het toelichtingsplan zoals beschreven in de toelichtingsnota is hierbij richtinggevend.
- bedrijven kunnen in open en/of in gekoppelde = is half-open bouwvorm voorkomen.
- Het creëren van een groen bedrijvenpark staat voorop. Bij elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in de zone voor lokaal bedrijventerrein dient daarom een beplantingsplan gevoegd te worden. De inrichting van de 2.00 m brede groenstroken vanaf de zijdelingse en achterste perceelsgrens, de parkeergelegenheden en de dienen aangegeven te worden op dit plan.
- De aan te leggen beplanting maakt dus integraal deel uit van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en moet binnen het jaar na ingebruikname van het bedrijf aangeplant zijn.
- Wat de zone voor transparante buffer betreft, deze blijft eigendom van de gemeente en wordt door hen aangelegd en onderhouden.
- Verder staat bij de realisatie van dit bedrijventerrein voorop dat binnen het jaar na verkoop van de afzonderlijke bedrijfspercelen bouwverplichting wordt opgelegd.

Bebouwings - en inrichtingsvoorschriften

Inplanting

De inplanting dient te geschieden binnen de op het plan aangeduide zone, in een vrijstaande bebouwingsvorm of een gekoppelde bebouwingsvorm. De bedrijfsgedeelten met een loutere kantoor- of woonfunctie dienen in het industrieel gebouw of complex geïntegreerd te worden.

Bouwvrije stroken

- Ten opzichte van de Weg op Warsage:
De gebouwen dienen ingeplant op een afstand van minimum 8.00 m ten opzichte van de rooilijn. Parkings kunnen gemeenschappelijk perceelsoverschrijdend ingericht worden.
- Ten opzichte van de zone voor lokale ontsluiting:
De gebouwen dienen ingeplant op een afstand van minimum 3.00 m en maximum 8.00 m ten opzichte van de rooilijn, dit is de voortuinstrook. Hier mag dan de parking ingericht worden. Parkings kunnen gemeenschappelijk perceelsoverschrijdend ingericht worden.

De bouwvrije zone is bestemd voor de inrichting van een representatieve voortuin. Het concept van de inrichting van deze zone dient zodanig te gebeuren, dat over de perceelsgrenzen heen een harmonieus beeld bekomen wordt. Dit kan onder meer door een gepaste materialen- en plantenkeuze.

De aan te leggen beplanting bedraagt minimaal 15 % van de zone per perceel en maakt ook altijd integraal deel uit van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. De beplanting dient binnen het jaar na ingebruikname van het bedrijf aangeplant te zijn.

Groenstrook

Vanaf de zijdelingse perceelsgrens moet een 2.00 m brede groenstrook voorzien worden. Ingeval van gekoppelde bouwvormen en gemeenschappelijke parking vervalt deze groenstrook langs de grens waarop de bebouwing gekoppeld is, voor de overige grenzen blijft de groenstrook van toepassing. Ook in geval de perceelgrens grenst aan of ligt in de zone voor buffer dient geen groenstrook ingericht te worden. Voor de beplanting van deze stroken worden streekeigen soorten gebruikt.

De beplanting heeft een afschermende functie waarvoor minimum maten op het ogenblik van het aanplanten zijn vastgelegd. Wat hagen betreft moet een minimum hoogte van 1.20 m gehanteerd worden, heesters hebben een minimum hoogte van 0.80 m, hoogstambomen hebben een minimum omtrek van 14/16 cm. De beoogde hoogte van de groenstrook moet minimaal 2.00 m zijn en bevat minimum 1 hoogstamboom per 20 m² groenstrook (berekend per perceel).

Alle bebouwing, reclame en het stapelen van materialen erin is verboden.

Bij het afleveren van de vergunning zullen steeds de nodige lasten en voorwaarden opgelegd worden om de realisatie van de bufferzones te garanderen.

Optimaal ruimtegebruik

Er wordt een bouwoppervlakte, inclusief verharding, parkeer- en opslagruimte, nagestreefd die 100 % bedraagt van de potentiële bouwoppervlakte¹.

Hoogte

De maximale bouwhoogte van het maaiveld tot de goot of de dakrand bedraagt 6.00 m. De maximale nokhoogte bedraagt 9.00 m. In functie van specifieke bestemmingen kunnen beperkt grotere bouwhoogten worden toegestaan.

Materialen

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, functioneel en esthetisch verantwoorde materialen, met uitsluiting van betonplaten, doch met mogelijke toepassing van gestandaardiseerde en/of geprefabriceerde bouwelementen.

¹ De potentiële bouwoppervlakte is de totale perceelsoppervlakte verminderd met de oppervlakte van de minimale bouwvrije strook, de oppervlakte van de zone die ontstaat door het hanteren van de minimale afstand van 2.00 m tot de perceelsgrens (zijnde de groenstrook), de zones nodig voor de opvang van hemelwater en de bouwvrije zone ten opzichte van de groenstrook, opgelegd in functie van veiligheidsvoorwaarden.

Inrichting

Het in de toelichtingsnota opgenomen toelichtingsplan is richtinggevend. Het terrein wordt ontsloten vanaf de zone voor lokale ontsluiting. Het ontsluiten van bedrijven rechtstreeks vanaf de Weg op Warsage wordt tot een minimum beperkt. De oppervlakte van de percelen bedraagt maximaal 0,5 ha.

Afvalstoffen, grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen niet gestort of gestapeld worden op of in de groenstroken, in de bufferstroken of in open lucht op deze delen die van het openbaar en aanpalend privaat domein zichtbaar zijn en het esthetisch aspect van de omgeving kunnen schaden.

Het hemelwater moet zo veel mogelijk op eigen perceel opgevangen worden. Indien haalbaar moet een maximaal gebruik van waterdoorlaatbare verharding voorzien worden.

Parkeren

Parkeergelegenheden zijn toegelaten op het eigen perceel, ook in de bouwvrije zone, weliswaar binnen de gestelde randvoorwaarden. Parkings kunnen gemeenschappelijk perceelsoverschrijdend ingericht worden.

Het aantal parkeerplaatsen moet in verhouding staan tot de personeelsbezetting. De parking moet in het groen ingekleed worden.

Het bezoekersparkeren wordt opgevangen door de centrale gemeenschappelijke parking.

ART. 2. : ZONE VOOR TUINBOUW

Bestemmingsvoorschriften

Deze zones zijn bestemd voor de uitoefening van land- en tuinbouwactiviteiten. Detailhandel is niet toegelaten.

Inrichtingsvoorschriften

De oprichting van gebouwen in de vorm van loodsen en serres in plastic of glas is toegelaten. De bebouwde oppervlakte bedraagt maximum van 70% van de perceelsoppervlakte.

De inplanting dient te geschieden in functie van de configuratie van de percelen en zodanig dat zij ten opzichte van de nevenliggende percelen zo weinig mogelijk hinder opbrengen. Ten opzichte van woningen van derden dient een bouwvrije zone van 20 m gerespecteerd te worden.

De individuele gebouwen en/of gebouwengroepen dienen door een aangepaste beplanting visueel geïntegreerd te worden in het landschap. Deze beplanting aangelegd worden in analogie van de transparante buffers die voorgeschreven zijn rond het lokaal bedrijventerrein. Het beplantingsplan voor deze zones maakt deel uit van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag van de bedrijfsgebouwen.

De maximale bouwhoogte van het maaiveld tot de goot of de dakrand bedraagt 6.00 m. De maximale nokhoogte bedraagt 9.00 m. In functie van specifieke bestemmingen kunnen beperkt grotere bouwhoogten worden toegestaan.

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, functioneel en esthetisch verantwoorde materialen, met uitsluiting van betonplaten, doch met mogelijke toepassing van gestandaardiseerde en/of geprefabriceerde bouwelementen.

De ontsluiting van deze zone is niet toegelaten via de Weg op Dahlem.

Bij het afleveren van de vergunning zullen steeds de nodige lasten en voorwaarden opgelegd worden om de realisatie van de bufferzones te garanderen.

ART. 3. : ZONE VOOR VOORGEBIED MET HOOGSTAMBOMEN

Deze zones zijn bestemd voor de inrichting van een representatief voorgebied bij de bedrijven. Het aanplanten van een beplanting met hoogstammen is verplicht. Bebouwing is in deze zone niet toegelaten.

De keuze van de hoogstamsorten zal streekeigen zijn en eenvormig voor de hele zone, ongeacht de eigendomstoestand. De te gebruiken soort(en) wordt bepaald in overleg met de bevoegde diensten. De aanleg van deze zone dient op zodanige wijze te gebeuren dat het lokaal bedrijventerrein maximaal in het straatbeeld en het landschap geïntegreerd wordt en zich als een eenheid aandient.

Een verharding voor de aanleg van toegangen en parkeerplaatsen is toegelaten tot maximaal 50% van de zoneoppervlakte, gemeten per perceel. De toegangen vanaf de Weg op Warsage worden tot een strikt minimum beperkt.

ART. 4. : ZONE VOOR BUFFER

Het aanplanten van een bufferzone is verplicht op de aangeduide plaatsen. Zij heeft een esthetische, maar in eerste instantie afscherpende functie ten opzichte van de aanpalende woningen. Om deze afscherpende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben, opgebouwd uit een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen. De landschappelijke waarde van deze zones zal verhoogd worden door het gebruik van streekgroen, ecologisch groen als ook door haar esthetisch uitzicht.

De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

Bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met betrekking tot het gebruik van de aanpalende zone voor lokaal bedrijventerrein dient een beplantingsplan voor de bufferzone gevoegd te worden. Bij het afleveren van de vergunning zullen steeds de nodige lasten en voorwaarden opgelegd worden om de realisatie van de bufferzones te garanderen.

Het doorbreken van de zone is in geen enkel geval toegelaten.

Alle bebouwing, reclame of stapelen van materialen erin is verboden.

ART. 5. : ZONE VOOR TRANSPARANTE BUFFER

Deze zone bestaat uit een beplanting van hoogstammen met een lage onderbegroeiing. De bomen zorgen voor de integratie in het landschap. Door de lage onderbeplanting blijft het beeld naar het open landschap transparant.

Alle plantensoorten dienen streekeigen te zijn.

Alle bebouwing, reclame of stapelen van materialen erin is verboden.

Bij het afleveren van de vergunning zullen steeds de nodige lasten en voorwaarden opgelegd worden om de realisatie van de bufferzones te garanderen.

ART. 6. : ZONE VOOR WEGEN

Deze zone is bestemd voor de aanleg van openbare wegen. De uitrusting dient te gebeuren in functie van de ontsluiting van de zone voor tuinbouw en de zone voor lokaal bedrijventerrein.

ART. 7. : ZONE VOOR LOKALE ONTSLUITING

Deze zone is bestemd voor de ontsluiting van het lokaal bedrijventerrein. Naast de aanleg van een ontsluitingsweg wordt in deze zone eveneens een gemeenschappelijke parkeerzone voor de aanliggende bedrijven voorzien.

Centraal in deze zone wordt een strook voor voetgangers en fietsers voorzien. Deze strook loopt gescheiden van het gemotoriseerd verkeer.

Aan de randen van de zone, op de overgang naar de zone voor lokaal bedrijventerrein wordt een groenstrook voorzien. Deze kan enkel onderbroken worden om toegang te nemen tot de verschillende bedrijven. Het aantal doorbrekingen wordt tot een minimum herleid. Door deze groenstrook wordt een eenheid in het straatbeeld gecreëerd en kunnen de bedrijfsterrainen optimaal benut worden.

ART. 8. : ZONE VOOR VOETGANGERS EN FIETSERS

Zone bestemd voor voetgangers en fietsers, gemotoriseerd verkeer is enkel in zeer uitzonderlijke gevallen toegelaten, zoals bvb in geval van onderhoud of in noodsituaties.