



BPA KMO-zone Parein te Beveren

Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid
en Onroerend Erfgoed
N^o 9901/6003/ost.0
07 NOV. 2007
Brussel,
Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams
minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening
Dirk VAN MECHELEN

Ontwerp
Bestemmingsplan

Voor vaststelling afgeschikt
Scheppe
mouwerkster



DOSSIERNR : 194383 PLANNR 2/2 SCHAAL : 1/1000

PLANGEBIED : 19,08 HA DATUM : 08/07/2005

WIJZIGINGEN

NR	DATUM	AARD
1	15/09/05	Opmaak schetsontwerp
2	06/12/05	Opmaak voorontwerp
3	22/02/06	Voorontwerp : plenaire vergadering
4	01/06/2006	Ontwerp
5		

Vestiging Gent
Meersstraat 138 A
9000 Gent
Tel: 09 241 59 20
Fax: 09 241 59 30
e-mail: info@grontmij.be
www.grontmij.be

De Ruimtelijke planner:
Katrien Van den Bergh

Projecttekenaar:
Tom De Cubber
Afgevaardigd
Bestuurder:
Ir. Jan Bosschem

p:\194383\g\veest10\cod\194383_parein_ont_plv.dwg PLANOPP: 0,50 m²

LEGENDE

- Bebouwing privaat karakter
- Recent gebouwde huizen (op te vragen bij de gemeente)
- Lufel
- Perceelsgrens
- Grens BPA
- Zonegrens
- Zone voor bedrijvigheid
- Zone voor bedrijvigheid en commerciële activiteiten
- Zone voor bedrijvigheid en recreatieve activiteiten
- Zone voor wegenis
- Zone voor bebossing en landschappelijke vormgeving
- Zone voor beekvalleien
- Zone voor waterloop 2^e categorie



Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van 27/10/2006

op bevel,
De Secretaris,
Jan Noppe

De Burgemeester,
Marc Van de Vijver

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig BPA voor
iedereen ter inzage heeft gelegen van 16/06/06 tot 11/09/2006
namens het college

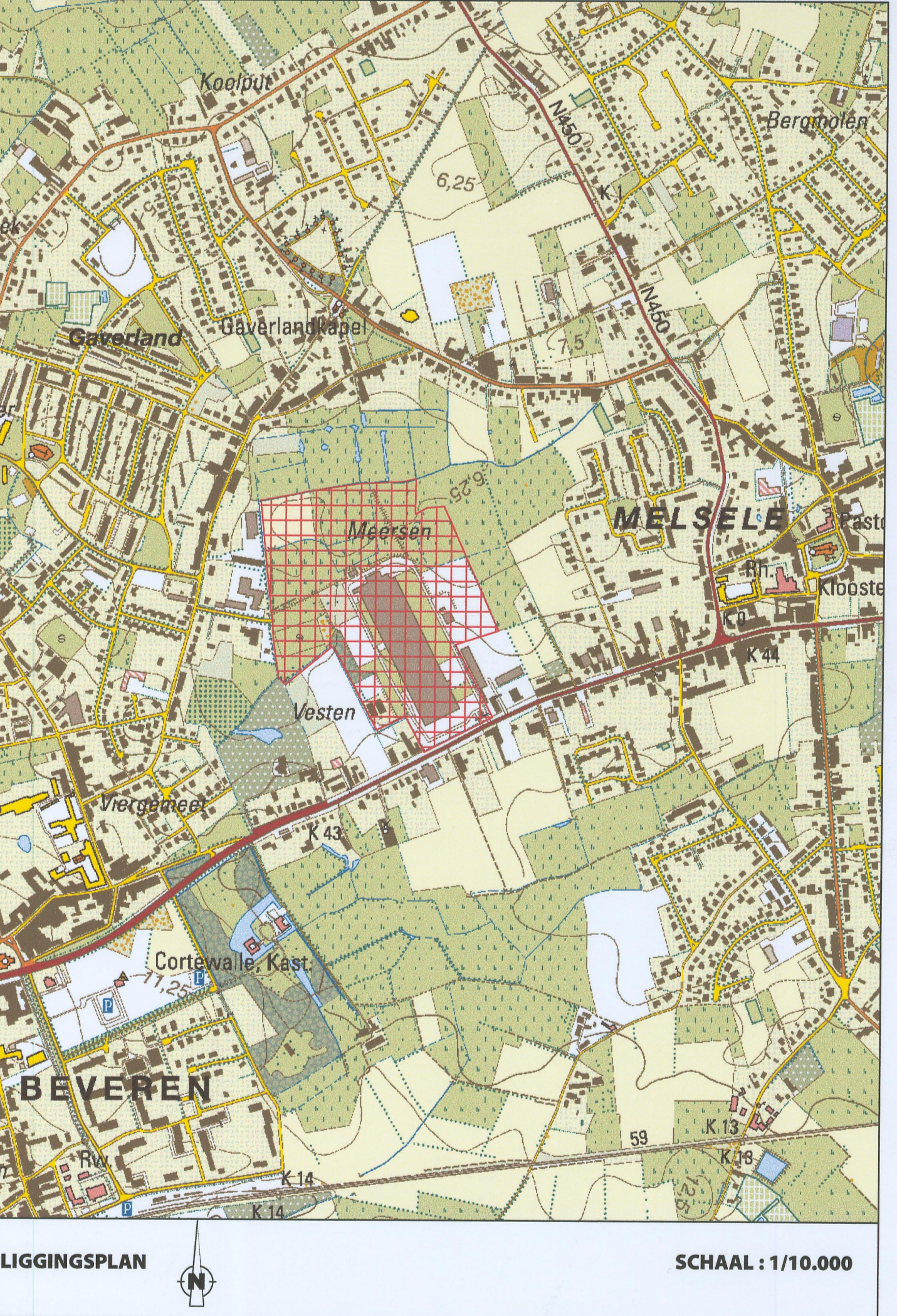
op bevel,
De Secretaris,
Jan Noppe

De Burgemeester,
Marc Van de Vijver

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van 23/09/07

op bevel,
De Secretaris,
Jan Noppe

De Burgemeester,
Marc Van de Vijver





VLAAMSE REGERING

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN BPA "KMO-ZONE PAREIN"
GENAAMD, VAN DE GEMEENTE BEVEREN

DE VICE-MINISTERPRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING EN VLAAMSE MINISTER
VAN FINANCIËN EN BEGROTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, inzonderheid artikel 14, 15 tot 21 en 23 tot 27, gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 19, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, inzonderheid artikel 8;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997, wat de bindende bepalingen betreft, en op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004, wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 15 oktober 2004, 23 december 2005, 19 mei 2006, 30 juni 2006, 1 september 2006, 15 juni 2007, 28 juni 2007 en 10 oktober 2007;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

Gelet op het koninklijk besluit van 7 november 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren;

Gelet op het bijzonder plan van aanleg BPA "KMO-zone Parein" genaamd, van de gemeente Beveren, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan met stedenbouwkundige voorschriften en de memorie van toelichting, door de gemeenteraad definitief aangenomen bij beslissing van 27 maart 2007;

Gelet op het gunstig advies van de GECORO van 28 februari 2007;

Gelet op voormelde beslissing van de gemeenteraad, waaruit blijkt dat tijdens het openbaar onderzoek georganiseerd van 16 augustus 2006 tot en met 15 september 2006, twee bezwaarschriften werden ingediend en dat de bij artikel 19 van voornoemd decreet gecoördineerd op 22 oktober 1996 voorgeschreven formaliteiten vervuld zijn;

Gelet op het gunstig advies van de deputatie van Oost-Vlaanderen, gegeven op 9 augustus 2007;

Overwegende dat de gemeente Beveren met dit bijzonder plan van aanleg aan een leegstaande bedrijfsite een kwalitatieve en polyvalente invulling wenst te geven, afgestemd op de behoeften van het kleinstedelijk gebied Beveren;

Overwegende dat de locatie volgens het gewestplan gelegen is in zone voor ambachtelijk bedrijven en KMO en voor een klein gedeelte in woonuitbreidingsgebied; dat het bijzonder plan van aanleg voldoet aan de voorwaarden tot afwijking op het gewestplan, zoals vermeld in artikel 14 van bovenvermeld decreet op de ruimtelijke ordening;

Overwegende dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Beveren op 28 september 2006 goedgekeurd is door de deputatie; dat het voornemen om een bestemmingsplan op te maken voor de reconversie van de voormalige koekjesfabriek opgenomen is in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan; dat op die plek volgens datzelfde structuurplan de intensieve recreatieve of commerciële functies, die moeilijker te integreren zijn in de woonomgeving, kunnen verweven worden in de KMO-zones;

Overwegende dat gezien zijn ligging nabij de kern, de potenties van het gebied, de aangetoonde noodzaak tot herbestemming en de opname van de problematiek in een bredere visie op de ontwikkeling van de gemeente via het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan het voorliggende plan voldoende gemotiveerd is;

Overwegende dat binnen het plangebied op de overstromingskaarten geen risicozones voorkomen; dat het actieplan van het deelbekkenplan van "Land van Waas" voor het plangebied geen maatregelen voorziet en dat in de stedenbouwkundige voorschriften bepalingen zijn opgenomen die de opvang en het insijpelen van regenwater in de bodem regelen; dat bijgevolg in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat eventuele schadelijke effecten beperkt zullen blijven;

BESLUIT

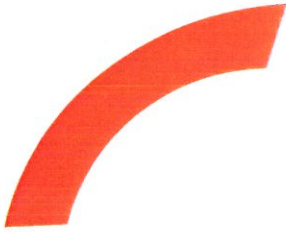
Enig artikel. Het bijzonder plan van aanleg "KMO-zone Parein" genaamd van de gemeente Beveren, bestaande uit een plan van de bestaande toestand en een bestemmingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, wordt goedgekeurd.

Brussel,

07 NOV. 2007

De Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaamse Minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening


Dirk Van Mechelen



BEVEREN

BPA KMO-zone Parein te Beveren

Stedenbouwkundige voorschriften



Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid
en Onroerend Erfgoed

Nr *RP 9.90/46003/057.0*

Brussel,
Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams
minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

07 NOV. 2007

Gemeente Bevere
Stationsstraat 2
9120 Beveren

Voor aansluitend afschrift

Katrien Steppe
medewerker


Productgroep Verkeer & Ruimte
Gent, 5 mei 2006



Advies & Engineering

Verantwoording

Titel : BEVEREN
BPA KMO-zone Parein te Beveren
Projectnummer : 194383
Documentnummer : 03_Parein_vs_a
Revisie : a
Datum : 5 mei 2006

Auteur(s) : Katrien Van den Bergh 
e-mail adres : katrien.vandenbergh@grontmij.be
Gecontroleerd :
Paraafgecontroleerd :
Goedgekeurd : Karel Vanackere
Paraafgoedgekeurd :

Inhoudsopgave

0	Algemene bepalingen	6
0.1	Algemeen	6
0.2	Inplantingen van openbaar nut	6
0.3	Groenvoorzieningen	6
0.4	Referentiepeil.....	6
0.5	Bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte en niet- verkrotte bebouwing	6
1	Zone 1: Zone voor bedrijvigheid	7
1.1	Bestemmingsomschrijving.....	7
1.2	Bebouwingsvoorschriften.....	8
1.2.1	Perceelsoppervlakte	8
1.2.2	Terreinbezetting.....	8
1.2.3	Bouwhoogte.....	8
1.2.4	Bouwwolume, dakvormen en materialen	8
1.3	Inrichtingsvoorschriften.....	8
1.3.1	Verhardingen	8
1.3.2	Afwatering.....	9
1.3.3	Waterbuffering	9
1.3.4	Groenvoorzieningen	9
1.3.5	Afsluitingen	9
1.3.6	Perceelstoegang.....	9
1.3.7	Parkeervoorzieningen	9
1.3.8	Bijzondere bepalingen.....	9
2	Zone 2: Zone voor bedrijvigheid en commerciële activiteiten	11
2.1	Bestemmingsomschrijving.....	11
2.2	Bebouwingsvoorschriften.....	12
2.2.1	Terreinbezetting.....	12
2.2.2	Bouwhoogte.....	12
2.2.3	Bouwwolume, dakvormen en materialen	12
2.3	Inrichtingsvoorschriften.....	12
2.3.1	Verhardingen	12
2.3.2	Afwatering.....	13
2.3.3	Waterbuffering	13
2.3.4	Groenvoorzieningen	13
2.3.5	Afsluitingen	13
2.3.6	Perceelstoegang.....	13
2.3.7	Parkeervoorzieningen	13
2.3.8	Bijzondere bepalingen.....	13

Inhoud (vervolg)

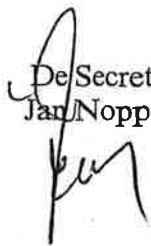
3	Zone 3: Zone voor bedrijvigheid en recreatieve activiteiten	14
3.1	Bestemmingsomschrijving.....	14
3.2	Bebouwingsvoorschriften.....	15
3.2.1	Perceelsoppervlakte.....	15
3.2.2	Terreinbezetting.....	15
3.2.3	Bouwhoogte.....	15
3.2.4	Bouwvolume, dakvormen en materialen.....	15
3.3	Inrichtingsvoorschriften.....	16
3.3.1	Verhardingen.....	16
3.3.2	Afwatering.....	16
3.3.3	Waterbuffering.....	16
3.3.4	Groenvoorzieningen.....	16
3.3.5	Afsluitingen.....	16
3.3.6	Perceelstoegang.....	16
3.3.7	Parkeervoorzieningen.....	17
3.3.8	Bijzondere bepalingen.....	17
4	Zone 4: Zone voor wegenis	18
4.1	Bestemmingsomschrijving.....	18
4.2	Inrichtingsvoorschriften.....	18
4.2.1	Rooilijnbreedte.....	18
4.2.2	Verharding.....	18
4.2.3	Niet-verharde delen van de weg.....	18
4.2.4	Weguitrusting.....	18
5	Zone 5: Zone voor bebossing en landschappelijke vormgeving	19
5.1	Bestemmingsomschrijving.....	19
5.2	Inrichtingsvoorschriften.....	19
5.2.1	Groenvoorzieningen.....	19
5.2.2	Afsluitingen.....	19
6	Zone 6: Zone voor beekvalleien	20
6.1	Bestemmingsomschrijving.....	20
6.2	Inrichtingsvoorschriften.....	20
6.2.1	Groenvoorzieningen.....	20
6.2.2	Afsluitingen.....	20
6.2.3	Fiets- en wandelpad.....	21
6.2.4	Onderhoudsstroken.....	21
7	Zone 7: Zone voor waterloop 2° categorie	22
7.1	Bestemmingsomschrijving.....	22
7.2	Inrichtingsvoorschriften.....	22
7.2.1	Groenvoorzieningen.....	22
7.2.2	Verhardingen en constructies.....	22

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

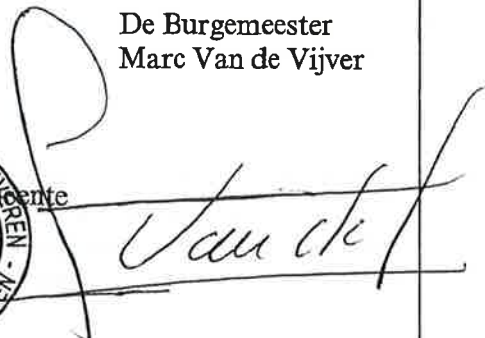
van 27/06/2006

op bevel,

De Secretaris
Jan Noppe



De Burgemeester
Marc Van de Vijver



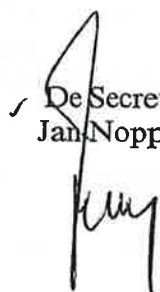
Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig BPA

voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 16/08/2006 tot en met 15/09/2006.

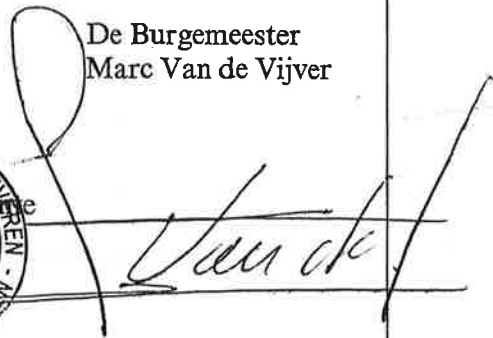
namens het College

op bevel,

De Secretaris
Jan Noppe



De Burgemeester
Marc Van de Vijver

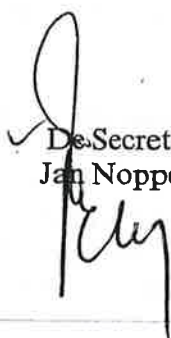


Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van 27/03/2007

op bevel,

De Secretaris
Jan Noppe



De Burgemeester
Marc Van de Vijver



0 Algemene bepalingen

0.1 Algemeen

- Het BPA is begrensd volgens de aanduidingen op bijgevoegde plannen: het plan met de bestaande toestand (1/2) en het bestemmingsplan (2/2).
- De grafische aanduidingen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben eenzelfde verordenende kracht.

0.2 Inplantingen van openbaar nut

Het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de bebouwingsvoorschriften van de desbetreffende zone. De inplanting mag de bedrijfsvoering evenmin hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een omstandig verklarende en verantwoordende nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.

0.3 Groenvoorzieningen

Er dient steeds gebruik gemaakt te worden van streekeigen en inheemse groenvoorzieningen met uitzondering van naaldbout. De soortensamenstelling zal gebeuren volgens de richtlijnen van de gemeentelijke administratie.

0.4 Referentiepeil

Het referentiepeil 0,00m stemt overeen met de bovenkant van het bestaande of ontworpen aanliggend weggedeelte, in principe steeds het bestaande of ontworpen voetpad, gemeten op de rooilijn.

0.5 Bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte bebouwing

De bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA mogen enkel binnen het bestaande bouwvolume verbouwd en gerenoveerd worden. Een verdere uitbreiding van de bestaande bebouwing alsook herbouw of nieuwbouw van een gedeelte of van het gehele gebouw buiten de vastgelegde stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA is echter niet toegelaten.

1 Zone 1: Zone voor bedrijvigheid

1.1 Bestemmingsomschrijving

De zone voor bedrijvigheid is bestemd voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen die wegens hun aard, of om socio-economische, ruimtelijke of milieuredenen thuis horen in een ambachtelijke zone.

Complementaire dienstverlenende bedrijvigheid en activiteiten die de goede werking van de ambachtelijke bedrijven en KMO's ondersteunen kunnen eveneens worden toegestaan voor zover zij een nuttig of noodzakelijk onderdeel vormen van de hoofdbedrijvigheid.

Uitsluitend commerciële activiteiten, kantoorgebouwen, grootschalige logistiek gerichte bedrijven en specifiek havengerichte bedrijven zijn niet toegestaan.

Hoofdbestemming:

Deze zone is bestemd voor de noodzakelijke werkplaatsen, opslagplaatsen en bergruimten ten behoeve van de bedrijfsvoering. De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor hetzij verhardingen in functie van toeritten, parkeerplaatsen en stapelplaatsen in open lucht hetzij groenvoorzieningen. Het koppelen van bedrijfsgebouwen op de perceelsgrens is toegestaan in de vorm van gekoppelde of gegroepede bebouwing.

Nevenbestemming:

Als nevenbestemming zijn kantoren, nutsgebouwen, toonzalen, verkoopsruimten, tankstations, sociale voorzieningen, technische installaties, opslagvoorzieningen en diensten in functie van het normaal functioneren van het bedrijf toegestaan.

Indien de goede werking van een bedrijf dit vereist, wordt het voorzien van één woongelegenheden per bedrijfsperceel toegestaan. De bedrijfswoning is bestemd voor de huisvesting van het gezin van de bedrijfsleider of van aan het bedrijf verbonden bewakingspersoneel. De bedrijfswoning maakt ruimtelijk, esthetisch en geïntegreerd deel uit van de bedrijfsgebouwen. Het bruto bouwvolume van de bedrijfswoning wordt beperkt tot maximum 25% van het totale bouwvolume van het bedrijf. Bovendien is het totale bouwvolume van de woning beperkt tot maximum 1.000m³.

1.2 Bebouwingsvoorschriften

1.2.1 Perceelsoppervlakte

De perceelsoppervlakte bedraagt maximum 5.000m². In de deelzone met asterisk (*) aangeduid kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden indien het bedrijven betreft die specifiek omwille van de aard van de bedrijfsactiviteiten een grotere oppervlakte behoeven of in het geval het gegroepeerde bedrijven betreft.

1.2.2 Terreinbezetting

Begrenzing van de bouwstrook:

- plaatsing ten opzichte van de wegenis waarlangs het perceel ontsloten wordt: op minimum 10,00m afstand (met uitzondering ter hoogte van de T- en eindpunten van de wegenis);
- plaatsing ten opzichte van de zone voor bebossing en landschappelijke vormgeving (zone 5): op minimum 5,00m afstand;
- plaatsing ten opzichte van de zone voor beekvalleien (zone 6): tot op de perceelsgrens;
- plaatsing ten opzichte van de overige zij- en achterperceelsgrenzen: hetzij op minimum 4,50m afstand, hetzij op de zijperceelsgrens in het geval van gekoppelde of gegroepeerde bebouwing.

De percelen dienen dermate te worden ingericht dat latere uitbreiding van de bedrijfsgebouwen op het perceel mogelijk blijft.

1.2.3 Bouwhoogte

De bouwhoogte bedraagt maximum 12,00m.

Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor eventueel noodzakelijke schoorstenen, verluchtungskanalen, antennes en andere technische installaties.

De toegestane stapelhoogte bedraagt maximum 4,00m.

1.2.4 Bouwvolume, dakvormen en materialen

De dakvorm van de gebouwen is vrij voor zover de bouwhoogte gerespecteerd wordt.

Het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van de bedrijfsgebouwen garanderen in hun omgeving. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. De gevelmaterialen dienen hoogwaardig of duurzaam van aard te zijn.

1.3 Inrichtingsvoorschriften

1.3.1 Verhardingen

Verhardingen in functie van parkeerplaatsen, toeritten, interne circulatie, laad- en losplaatsen en opslagruimte zijn toegestaan. De verhardingen moeten aangelegd worden in stofvrije materialen.

Indien geen waterdoorlatende materialen kunnen worden gebruikt, moet het hemelwater worden opgevangen en geleid naar regenputten, naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen, en/of naar open oppervlaktewater, zonder dat het op enigerlei wijze kan worden vervuild.

Voor de aanleg van enerzijds parkeergelegenheden voor vrachtwagens en anderzijds wasplaatsen voor personenwagens en vrachtwagens dient steeds gebruik gemaakt te worden van niet-waterdoorlatende materialen. Het water moet afgeleid worden naar het openbare gescheiden rioleringsstelsel. In het kader van deze afwatering dient de geldende milieuwetgeving strikt te worden nageleefd.

1.3.2 Afwatering

De afwatering van hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een gescheiden stelsel.

1.3.3 Waterbuffering

Er dient een buffering voorzien te worden van oppervlaktewater en/of hemelwater met een minimum van 1m^3 per 50m^2 verharde oppervlakte. Het maximaal toegelaten lozingsdebiet op de grachten en waterlopen bedraagt bovendien 10 l/sec per hectare verharde oppervlakte.

1.3.4 Groenvoorzieningen

De niet-bebouwde en niet-verharde delen van het bedrijfsperceel dienen te worden ingericht als groenzones. De groenaanleg dient uitgewerkt te worden in een globaal concept. De groenaanleg heeft een afschermdende en esthetische functie.

1.3.5 Afsluitingen

Volgende afsluitingen zijn toegestaan:

- Haag
- Draad- en/of metaalafsluiting al dan niet gecombineerd met levende groenaanplantingen

De hoogte van de afsluitingen bedraagt maximum 2,00m.

1.3.6 Perceelstoegang

Maximum 50% van de voorste perceelsgrens of 25,00m van de voorste perceelsgrens kan als toegang worden ingericht.

1.3.7 Parkeervoorzieningen

Elk bedrijf moet instaan voor de eigen behoefte aan parkeervoorzieningen, en dit zowel voor bedrijfswagens en voertuigen van het personeel als voor voertuigen van bezoekers.

1.3.8 Bijzondere bepalingen

- Reclame ten behoeve van de publiciteit van het eigen bedrijf is toegestaan voor zover deze op een kwalitatieve en contextuele wijze worden ingepast

op het bedrijfsperceel. De reclame is enkel toegestaan in de voortuin-
strook of aan de gevels .

- Het oprichten van communicatiemasten is toegestaan.
- De ontsluiting van de bedrijfspercelen gebeurt via de voorziene zone voor
wegenis (zone 4).

2 Zone 2: Zone voor bedrijvigheid en commerciële activiteiten

2.1 Bestemmingsomschrijving

De zone voor bedrijvigheid en commerciële activiteiten is bestemd voor commerciële activiteiten en voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen die wegens hun aard, of om socio-economische, ruimtelijke of milieuredenen thuis horen in een ambachtelijke zone.

Complementaire dienstverlenende bedrijvigheid en activiteiten die de goede werking van de ambachtelijke bedrijven en KMO's ondersteunen kunnen eveneens worden toegestaan voor zover zij een nuttig of noodzakelijk onderdeel vormen van de hoofdbedrijvigheid.

Kantoorgebouwen, grootschalige logistiek gerichte bedrijven en specifiek havengerichte bedrijven zijn niet toegestaan.

Binnen het gearceerde gedeelte wordt een duurzame en kwalitatieve inrichting en vormgeving vooropgesteld.

Hoofdbestemming:

Deze zone is bestemd voor de noodzakelijke toonzalen, verkoopruimten, werkplaatsen, opslagplaatsen en bergplaatsen ten behoeve van de bedrijfsvoering. De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor hetzij verhardingen in functie van toeritten, parkeerplaatsen en stapelplaatsen in open lucht hetzij groenvoorzieningen. Het koppelen van bedrijfsgebouwen op de perceelsgrens is toegestaan in de vorm van gekoppelde of gegroepeerde bebouwing.

Nevenbestemming:

Als nevenbestemming zijn kantoren, nutsgebouwen, tankstations, sociale voorzieningen, technische installaties, opslagvoorzieningen en diensten in functie van het normaal functioneren van het bedrijf toegestaan.

Indien de goede werking van een bedrijf dit vereist, wordt het voorzien van één woongelegenheden per bedrijfsperceel toegestaan. De bedrijfswoning is bestemd voor de huisvesting van het gezin van de bedrijfsleider of van aan het bedrijf verbonden bewakingspersoneel. De bedrijfswoning maakt ruimtelijk, esthetisch en geïntegreerd deel uit van de bedrijfsgebouwen. Het bruto bouwvolume van de bedrijfswoning wordt beperkt tot maximum 25% van het totale bouwvolume van het bedrijf. Bovendien is het totale bouwvolume van de woning beperkt tot maximum 1.000m². Binnen de gearceerde deelzone dient de woonfunctie op de eerste verdieping te worden georganiseerd.

2.2 Bebouwingsvoorschriften

2.2.1 Terreinbezetting

Begrenzing van de bouwstrook:

- plaatsing ten opzichte van de N70: op minimum 8,00m afstand;
- plaatsing ten opzichte van de overige wegenis: op minimum 10,00m afstand (met uitzondering ter hoogte van de T- en eindpunten van de wegenis);
- plaatsing ten opzichte van de zone voor bebossing en landschappelijke vormgeving (zone 5): op minimum 5,00m afstand;
- plaatsing ten opzichte van de overige zij- en achterperceelsgrenzen: hetzij op minimum 4,50m afstand, hetzij op de zijperceelsgrens in het geval van gekoppelde of gegroepeerde bebouwing;

De percelen dienen dermate te worden ingericht dat latere uitbreiding van de bedrijfsgebouwen op het perceel mogelijk blijft.

2.2.2 Bouwhoogte

De bouwhoogte bedraagt maximum 12,00m.

Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor eventueel noodzakelijke schoorstenen, verluchtungskanalen, antennes en andere technische installaties. De toegestane stapelhoogte bedraagt maximum 4,00m.

2.2.3 Bouwvolume, dakvormen en materialen

De dakvorm van de gebouwen is vrij voor zover de bouwhoogte gerespecteerd wordt.

Het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van de bedrijfsgebouwen garanderen in hun omgeving. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. De gevelmaterialen dienen hoogwaardig of duurzaam van aard te zijn. Binnen de gearceerde deelzone wordt een kwalitatief hoogstaande architectuur nagestreefd.

2.3 Inrichtingsvoorschriften

2.3.1 Verhardingen

Verhardingen in functie van parkeerplaatsen, toeritten, interne circulatie, laad- en losplaatsen en opslagruimte zijn toegestaan. De verhardingen moeten aangelegd worden in stofvrije materialen.

Indien geen waterdoorlatende materialen kunnen worden gebruikt, moet het hemelwater worden opgevangen en geleid naar regenputten, naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen, en/of naar open oppervlaktewater, zonder dat het op enigerlei wijze kan worden vervuild.

Voor de aanleg van enerzijds parkeergelegenheden voor vrachtwagens en anderzijds wasplaatsen voor personenwagens en vrachtwagens dient steeds gebruik gemaakt te worden van niet-waterdoorlatende materialen. Het water moet afgeleid worden naar het openbare gescheiden rioleringsstelsel. In het kader van deze afwatering dient de geldende milieuwetgeving strikt te worden nageleefd.

2.3.2 Afwatering

De afwatering van hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een gescheiden stelsel.

2.3.3 Waterbuffering

Per perceel dient er een buffering voorzien te worden van oppervlaktewater en/of hemelwater met een minimum van 1m³ per 50m² verharde oppervlakte. Het maximaal toegelaten lozingsdebiet op de grachten en waterlopen bedraagt bovendien 10 l / sec per hectare verharde oppervlakte.

2.3.4 Groenvoorzieningen

De niet-bebouwde en niet-verharde delen van het perceel dienen te worden ingericht als groenzones. De groenaanleg dient uitgewerkt te worden in een globaal concept. De groenaanleg heeft een afschermdende en esthetische functie.

2.3.5 Afsluitingen

Volgende afsluitingen zijn toegestaan:

- Haag
- Draad- en/of metaalafsluiting al dan niet gecombineerd met levende groenaanplantingen

De hoogte van de afsluitingen bedraagt maximum 2,00m.

2.3.6 Perceelstoegang

Maximum 50% van de voorste perceelsgrens of 25,00m van de voorste perceelsgrens kan als toegang worden ingericht.

2.3.7 Parkeervoorzieningen

Elk bedrijf of commerciële activiteit moet instaan voor de eigen behoefte aan parkeervoorzieningen, en dit zowel voor voertuigen van het personeel als voor voertuigen van bezoekers. Binnen de gearceerde deelzone dienen op de parking de nodige groenvoorzieningen te worden voorzien.

2.3.8 Bijzondere bepalingen

- Het stapelen van goederen in open lucht moet door gebouwen en/of groenschermen uit het zicht van het openbaar domein worden onttrokken. Binnen de gearceerde deelzone moet ook verkoop in open lucht uit het zicht van het openbaar domein gebeuren.
- Reclame ten behoeve van de publiciteit van het eigen bedrijf is toegestaan voor zover deze op een kwalitatieve en contextuele wijze worden ingepast op het bedrijfsperceel. De reclame is enkel toegestaan in de voortuinstrook of aan de gevels.
- Het oprichten van communicatiemasten is toegestaan.
- De ontsluiting van de bedrijfspercelen gebeurt via de voorziene zone voor wegenis (zone 4). Een rechtstreekse ontsluiting via de N70 is niet toegestaan.

3 Zone 3: Zone voor bedrijvigheid en recreatieve activiteiten

3.1 Bestemmingsomschrijving

De zone voor bedrijvigheid en recreatieve activiteiten is bestemd voor grootschalige recreatieve activiteiten en voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen die wegens hun aard, of om socio-economische, ruimtelijke of milieuredenen thuis horen in een ambachtelijke zone.

Complementaire dienstverlenende bedrijvigheid en activiteiten die de goede werking van de ambachtelijke bedrijven en KMO's ondersteunen kunnen eveneens worden toegestaan voor zover zij een nuttig of noodzakelijk onderdeel vormen van de hoofdbedrijvigheid.

Uitsluitend commerciële activiteiten, kantoorgebouwen, grootschalige logistiek gerichte bedrijven en specifiek havengerichte bedrijven zijn niet toegestaan.

Onder grootschalige recreatieve activiteiten worden zowel in- als outdoor-activiteiten verstaan die zijn afgestemd op de lokale leefgemeenschap en die niet inpasbaar zijn in de kernen van de gemeente.

Hoofdbestemming:

Inzake bedrijvigheid is deze zone bestemd voor de noodzakelijke werkplaatsen, opslagplaatsen en bergruimten ten behoeve van de bedrijfsvoering. De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor hetzij verhardingen in functie van toeritten, parkeerplaatsen en stapelplaatsen in open lucht hetzij groenvoorzieningen. Het koppelen van bedrijfsgebouwen op de perceelsgrens is toegestaan.

Inzake recreatie is deze zone bestemd voor bebouwing en constructies ten behoeve van recreatieve activiteiten. De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor hetzij verhardingen in functie van toeritten, parkeerplaatsen, sport- en spelactiviteiten in open lucht hetzij groenvoorzieningen. Het koppelen van bebouwing op de perceelsgrens is toegestaan.

Nevenbestemming:

Als nevenbestemming zijn kantoren, nutsgebouwen, toonzalen, verkoopsruimten, tankstations, sociale voorzieningen, technische installaties, opslagvoorzieningen en diensten in functie van het normaal functioneren van het bedrijf of de recreatieve functie toegestaan. Bij de recreatieve functies zijn als nevenbestemming ook horeca-faciliteiten toegestaan.

Indien de goede werking van een bedrijf of recreatieve functie dit vereist, wordt het voorzien van één woongelegenheden per perceel toegestaan. De be-

drijfswoning is bestemd voor de huisvesting van het gezin van de bedrijfsleider of van de uitbater van de recreatieve activiteit of (van aan het bedrijf of de recreatieve activiteit verbonden) bewakingspersoneel. De (bedrijfs)woning maakt ruimtelijk, esthetisch en geïntegreerd deel uit van de bedrijfsgebouwen. Het bruto bouwvolume van de bedrijfswoning wordt beperkt tot maximum 25% van het totale bouwvolume van het bedrijf. Bovendien is het totale bouwvolume van de woning beperkt tot maximum 1.000m³.

3.2 Bebouwingsvoorschriften

3.2.1 Perceelsoppervlakte

De perceelsoppervlakte voor bedrijfsactiviteiten bedraagt maximum 5.000m². Voor recreatieve activiteiten bedraagt de minimum perceelsgrootte 1.500m².

3.2.2 Terreinbezetting

Begrenzing van de bouwstrook voor lokale bedrijvigheid en recreatieve functies:

- plaatsing ten opzichte van de wegenis waarlangs het perceel ontsloten wordt: op minimum 10,00m afstand (met uitzondering ter hoogte van de T- en eindpunten van de wegenis);
- plaatsing ten opzichte van de zone voor bebossing en landschappelijke vormgeving (zone 5) en de zone voor beekvalleien (zone 6): op minimum 5,00m afstand;
- plaatsing ten opzichte van de overige zij- en achterperceelsgrenzen: hetzij op minimum 4,50m afstand, hetzij op de zijperceelsgrens in het geval van gekoppelde bebouwing.

De percelen dienen dermate te worden ingericht dat latere uitbreiding van de (bedrijfs)gebouwen op het perceel mogelijk blijft.

3.2.3 Bouwhoogte

De bouwhoogte bedraagt maximum 12,00m.

Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor eventueel noodzakelijke schoorstenen, verluchtungskanalen, antennes en andere technische installaties.

De toegestane stapelhoogte bedraagt maximum 4,00m.

3.2.4 Bouwvolume, dakvormen en materialen

De dakvorm van de gebouwen is vrij voor zover de bouwhoogte gerespecteerd wordt.

Het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van de (bedrijfs)gebouwen garanderen in hun omgeving. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. De gevelmaterialen dienen hoogwaardig of duurzaam van aard te zijn.

3.3 Inrichtingsvoorschriften

3.3.1 Verhardingen

Verhardingen in functie van parkeerplaatsen, toeritten, interne circulatie, laad- en losplaatsen, opslagruimte en recreatieve outdoor-activiteiten zijn toegestaan. De verhardingen moeten aangelegd worden in stofvrije materialen.

Indien geen waterdoorlatende materialen kunnen worden gebruikt, moet het hemelwater worden opgevangen en geleid naar regenputten, naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen, en/of naar open oppervlaktewater, zonder dat het op enigerlei wijze kan worden vervuild.

Voor de aanleg van enerzijds parkeergelegenheden voor vrachtwagens en anderzijds wasplaatsen voor personenwagens en vrachtwagens dient steeds gebruik gemaakt te worden van niet-waterdoorlatende materialen. Het water moet afgeleid worden naar het openbare gescheiden rioleringsstelsel. In het kader van deze afwatering dient de geldende milieuwetgeving strikt te worden nageleefd.

3.3.2 Afwatering

De afwatering van hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een gescheiden stelsel.

3.3.3 Waterbuffering

Per perceel dient er een buffering voorzien te worden van oppervlaktewater en/of hemelwater met een minimum van 1m³ per 50m² verharde oppervlakte. Het maximaal toegelaten lozingsdebiet op de grachten en waterlopen bedraagt bovendien 10 l/sec per hectare verharde oppervlakte.

3.3.4 Groenvoorzieningen

De niet-bebouwde en niet-verharde delen van het perceel dienen te worden ingericht als groenzones. De groenaanleg dient uitgewerkt te worden in een globaal concept. De groenaanleg heeft een afschermdende en esthetische functie.

3.3.5 Afsluitingen

Tussen bedrijfspercelen zijn volgende afsluitingen toegestaan:

- Haag
- Draad- en/of metaalafsluiting al dan niet gecombineerd met levende groenaanplantingen

De hoogte van de afsluitingen voor bedrijfsactiviteiten bedraagt maximum 2,00m.

Voor recreatieve doeleinden kunnen afsluitingen met specifieke materialen en hoogten worden gebruikt.

3.3.6 Perceelstoegang

Maximum 50% van de voorste perceelsgrens of 25,00m van de voorste perceelsgrens kan als toegang worden ingericht.

3.3.7 Parkeervoorzieningen

Elk bedrijf of recreatieve activiteit moet instaan voor de eigen behoefte aan parkeervoorzieningen, en dit zowel voor voertuigen van het personeel als voor voertuigen van bezoekers.

3.3.8 Bijzondere bepalingen

- Voor de recreatieve activiteiten is de benodigde accommodatie toegestaan.
- Reclame ten behoeve van de publiciteit van het eigen bedrijf of recreatieve activiteit is toegestaan voor zover deze op een kwalitatieve en contextuele wijze worden ingepast op het perceel. De reclame is enkel toegestaan in de voortuinstrook of aan de gevels.
- Het oprichten van communicatiemasten is toegestaan.
- De ontsluiting van de bedrijfspercelen gebeurt via de voorziene zone voor wegenis (zone 4).

4 Zone 4: Zone voor wegenis

4.1 Bestemmingsomschrijving

De zone voor wegenis betreft de aan te leggen wegenis ten behoeve van de ontsluiting van de aanpalende bedrijfspercelen of percelen in functie van recreatieve of commerciële activiteiten. De ontsluitingsweg sluit enerzijds aan op de N70 en anderzijds op de Pareinlaan. De wegenis heeft als functie het ontsluiten en het toegankelijk maken van het bedrijventerrein. Binnen deze zone is eveneens het aansluitpunt op de N70 vervat.

4.2 Inrichtingsvoorschriften

4.2.1 Rooilijnbreedte

De rooilijnbreedte binnen het bedrijventerrein bedraagt 10,00m. Deze breedte kan in de bochten van de weg verruimd worden teneinde draaibewegingen van vrachtwagens mogelijk te maken.

4.2.2 Verharding

De verhardingen dienen aangelegd te worden in duurzame materialen.

4.2.3 Niet-verharde delen van de weg

De niet-verharde delen van de zone dienen te worden ingericht als groenzones waarbij een open grachtenstructuur wordt voorzien. Hierbij wordt gestreefd naar een uniforme beeldkwaliteit.

4.2.4 Weguitrusting

Elementen van weguitrusting zoals signalisatie, verlichting en straatmeubilair en andere infrastructurele voorzieningen zijn toegestaan voor zover ze het verkeer niet hinderen. Binnen het bedrijventerrein wordt een eenvormigheid in weguitrusting nagestreefd.

5 Zone 5: Zone voor bebossing en landschappelijke vormgeving

5.1 Bestemmingsomschrijving

De zone voor bebossing en landschappelijke vormgeving is bestemd voor de inrichting van een landschapsstrook bestaande uit een kwalitatief dicht groenscherm.

Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen, enz. verboden. Wel kan er voor hulpdiensten een toegang tot de beekvallei voorzien worden. Alle vormen van bebouwing zijn verboden.

De zone heeft bijkomend een esthetische en afschermdende functie.

5.2 Inrichtingsvoorschriften

5.2.1 Groenvoorzieningen

De zone moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd bestand van hoogstammige bomen en struiken. Ook tijdens de winter dient de zone haar afschermdende functie te behouden. Er dient hierbij te worden gestreefd naar een kwalitatieve landschappelijke vormgeving.

5.2.2 Afsluitingen

De draadafsluitingen mogen niet hoger zijn dan 2,50m.

6 Zone 6: Zone voor beekvalleien

6.1 Bestemmingsomschrijving

De zone voor beekvalleien is bestemd voor een valleigebied met waterrijke weilanden en waterpartijen met een belangrijke landschappelijke en natuurlijke waarde.

Alle vormen van bebouwing, constructies en verhardingen zijn verboden. De aanleg van een recreatief fiets- en wandelpad is evenwel toegestaan.

De zone heeft bijkomend een esthetische en afscherpende functie.

Binnen het gearceerde gedeelte kan voor de aanpalende bedrijven toegang verleend worden tot de zone voor wegenis (zone 4).

Ter hoogte van de waterloop (zone 7) dient eveneens een onderhoudsstrook te worden voorzien.

6.2 Inrichtingsvoorschriften

6.2.1 Groenvoorzieningen

Binnen de zone zijn weilanden en grasvlakten toegestaan. Om de natuurlijke functie te kunnen vervullen, wordt de beplanting aangebracht volgens de principes van de natuurtechnische¹ milieubouw².

Ter hoogte van de bestaande collector (zoals aangeduid op het plan bestaande toestand) kunnen geen hoogstammen worden aangeplant.

6.2.2 Afsluitingen

Terreinafsluitingen dienen te bestaan uit houten palen met draad en zijn maximaal 1,5 m hoog. Gaaswerk is niet toegelaten.

¹ Onder **natuurtechniek** worden de handelingen verstaan, die gericht zijn op het creëren, herstellen, ontwikkelen of handhaven van de levensvoorwaarden voor de inheemse flora, fauna en hun levensgemeenschappen in hun onderlinge samenhang.

² Onder **milieubouw** wordt het creëren van geschikte uitgangssituaties in functie van natuurlijke fauna en flora verstaan.

6.2.3 Fiets- en wandelpad

Het fiets- en wandelpad dient te worden aangelegd met duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen. De breedte van het fiets- en wandelpad bedraagt maximum 3,00m.

6.2.4 Onderhoudsstroken

Voor de noodzakelijke onderhouds- en ruimingswerken, dient langs de waterloop een strook met een breedte van 5,00m vanaf de kruin van de waterloop, vrijgehouden te worden van voorwerpen, constructies, aanplantingen en gebouwen die de doorgang belemmeren van de machines die bij de werken worden gebruikt.

7 Zone 7: Zone voor waterloop 2° categorie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De zone voor waterloop 2° categorie is bestemd voor de aanwezige waterloop, waarbij wordt gestreefd naar een maximaal behoud en een optimale integratie van de waterloop binnen de ontwikkeling van het valleigebied. De waterafvoer alsook de natuurlijke ontwikkeling van de waterloop dient maximaal verzekerd te worden.

Het uitvoeren van onderhouds- en ruimingswerken aan de waterloop is toegestaan.

7.2 Inrichtingsvoorschriften

7.2.1 Groenvoorzieningen

Om de natuurlijke functie te kunnen vervullen, wordt de eventuele beplanting aangebracht volgens de principes van de natuurtechnische³ milieubouw⁴. Ter hoogte van de bestaande collector (zoals aangeduid op het plan bestaande toestand) kunnen geen hoogstammen worden aangeplant.

7.2.2 Verhardingen en constructies

In deze zone zijn beperkte waterdoorlatende verhardingen, kleinschalige constructies en werken toegelaten voor zover deze noodzakelijk zijn voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop.

³ Onder **natuurtechniek** worden de handelingen verstaan, die gericht zijn op het creëren, herstellen, ontwikkelen of handhaven van de levensvoorwaarden voor de inheemse flora, fauna en hun levensgemeenschappen in hun onderlinge samenhang.

⁴ Onder **milieubouw** wordt het creëren van geschikte uitgangssituaties in functie van natuurlijke fauna en flora verstaan.

Hanswijkvaart 51
B-2800 Mechelen
T +32 15 45 13 00
F +32 15 45 13 10
E mechelen@grontmij.be

Meersstraat 138A
B-9000 Gent
T +32 9 241 59 20
F +32 9 241 59 30
E gent@grontmij.be

Oostendse Steenweg 146
B-8000 Brugge
T +32 50 45 79 80
F +32 50 45 79 90
E brugge@grontmij.be

De Dekt 30
B-1650 Beersel
T +32 2 383 06 40
F +32 2 380 36 08
E beersel@grontmij.be

Elfde Liniestraat 32
B-3500 Hasselt
T +32 11 29 88 80
F +32 11 29 88 89
E hasselt@grontmij.be

BTW BE 0405.647.664
RPR Brussel

FORTIS 220-0720820-49

Maatschappelijke zetel
Grontmij Vlaanderen nv
Frans Smoldersstraat 18
B-1932 Zaventem



VLAAMSE OVERHEID

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

[2007/37112]

Voorlopige vaststelling van het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur, regio Haspengouw-Voeren : natuur- en landbouwgebieden « Vinne-Galgenveld »

Bij besluit van de Vlaamse Regering van 9 november 2007 wordt het volgende bepaald :

Artikel 1. Het bij dit besluit gevoegde ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur, Haspengouw-Voeren : natuur- en landbouwgebieden « Vinne-Galgenveld » wordt voorlopig vastgesteld.

De normatieve delen van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn gevoegd bij dit besluit als bijlagen I en II :

- 1° bijlage I bevat het grafisch plan;
- 2° bijlage II bevat de stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan.

De niet-normatieve delen van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn gevoegd bij dit besluit als onderdeel van bijlage III, de toelichtingsnota die bevat :

- 1° een weergave van de feitelijke en juridische toestand, meer bepaald de tekstuele toelichting en de kaarten;
- 2° de relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;
- 3° een lijst van de voorschriften die strijdig zijn met het voormelde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en die worden opgeheven.

Art. 2. De Vlaamse minister, bevoegd voor de Ruimtelijke Ordening, is belast met de uitvoering van dit besluit.

VLAAMSE OVERHEID

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

[C - 2007/37101]

Ruimtelijke ordening. — Plannen van aanleg

HOEGAARDEN. — Bij besluit van 7 november 2007 van de Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening is goedgekeurd het bijgaand bijzonder plan van aanleg « zonevremde sport en recreatie » van de gemeente Hoegaarden, bestaande uit drie plannen met de bestaande toestand, de juridische toestand en het bestemmingsplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften voor de sites Zavelkuilstraat (Hoegaarden), jongensschoolstraat (Outgaarden) en Meerstraat (Meldert).

BEVEREN. — Bij besluit van 7 november 2007 van de Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening is goedgekeurd het bijgaand bijzonder plan van aanleg « Bedrijvencentrum te Verrebroek » genaamd, van de gemeente Beveren, bestaande uit een plan van de bestaande toestand en een bestemmingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

BEVEREN. — Bij besluit van 7 november 2007 van de Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening is goedgekeurd het bijgaand bijzonder plan van aanleg « **zonevremde recreatie** » genaamd, van de gemeente Beveren, bestaande uit een plan van de bestaande toestand en een bestemmingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.