

VLAAMSE REGERING



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG,  
"SECTORAAL BPA ZONEVREEMDE BEDRIJVEN" GENAAMD, VAN DE GEMEENTE BEVEREN.

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, RUIMTELIJKE ORDENING, WETENSCHAPPEN EN  
TECHNOLOGISCHE INNOVATIE

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

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 19;

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

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 10 juni 2003 tot bepaling van de bevoegdheden  
van de leden van de Vlaamse regering, gewijzigd bij besluiten van de Vlaamse regering van 29  
augustus 2003, 24 oktober 2003 en 18 februari 2004;

Gelet op het bijzonder plan van aanleg "sectoraal BPA zonevreedde bedrijven" genaamd van  
de gemeente Beveren, bestaande uit acht plannen met weergave van de bestaande toestand en acht  
bestemmingsplannen, en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, door de gemeenteraad  
definitief aangenomen bij beslissing van 6 november 2003;

Gelet op het bij die beslissing gevoegd dossier waaruit blijkt dat de bij het artikel 19 van  
voornoemd decreet gecoördineerd op 22 oktober 1996 voorgeschreven formaliteiten vervuld zijn;

Gelet op het advies van de commissie voor ruimtelijke ordening van de gemeente Beveren, gegeven  
op 14 oktober 2003;

Gelet op het advies van de bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, gegeven op 18 maart 2004;

Overwegende dat het plangebied van het bijzonder plan van aanleg "sectoraal BPA zonevreemde bedrijven" in het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren bestemd wordt als woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied, agrarisch gebied, reservegebied voor bufferzone, gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO; dat het bijzonder plan van aanleg van deze bestemmingen afwijkt en beperkt verfijnt tot "nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen", "private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, weegbrug", "bufferzone", "bedrijfswoning", "private tuinzone", "bebouwing in functie van de bedrijfsvoering";

Overwegende dat artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zoals gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999, stelt dat een bijzonder plan van aanleg kan afwijken van de voorschriften van het gewestplan wanneer de stad beslist heeft tot het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op voorwaarde dat een ruimtelijke afweging gebeurt mede op basis van de principes van het structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat de gemeente Beveren reeds geruime tijd werkt aan een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan; dat in december 2003 een versie van de startnota van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd voorgelegd ter bespreking; dat hiermee formeel is voldaan aan de eerste voorwaarde;

Overwegende dat voor de planonderdelen van het voorliggende BPA, zoals blijkt uit de toelichting bij het plan, een ruimtelijke afweging gebeurde die strookt met de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen; dat daarmee voor de hierna goedgekeurde planonderdelen is voldaan aan de tweede voorwaarde voor de toepassing van artikel 14 van het decreet van 22 oktober 1996, zoals gewijzigd door het decreet van 18 mei 1999;

Overwegende dat in de memorie van toelichting in hoofdzaak principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en de omzendbrieven RO 93/01, betreffende de bijzondere plannen van aanleg welke afwijkingen inhouden ten opzichte van de gewestplannen, en RO 2000/01 over het planologisch attest, het bedrijfs-BPA en het sectoraal BPA - zonevreemde bedrijven van 29 september 2000 (B.S. 7 november 2000) worden aangehaald; dat globaal wordt voldaan aan de formele en inhoudelijke eisen van de omzendbrief RO 2000/01;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek twee bezwaren werden ingediend die allen betrekking hadden op het deelplan Roosens Melchior; dat deze in het gemeenteraadsbesluit grondig werden behandeld en verworpen;

Overwegende dat het bestemmingsplan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan "31-32-33 Waaslandia/Apers/Thoen" de bestemming en uitbreiding tot doel heeft van de aldaar gevestigde bedrijven; dat gezien de bestaande stedenbouwkundig vergunde toestanden, de gedeeltelijke ligging in woongebied en woongebied met landelijk karakter, aansluitend bij de kern van Vrasene, de opname in een deelplan van deze drie bedrijven kan worden aanvaard; dat naar aanleiding van het voorontwerp werd gesteld dat het noodzakelijk is een visie uit te werken op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het hoofddorp Vrasene; dat daarnaast werd gevraagd om alle ruimtelijk relevante elementen voor de uitbreiding van Waaslandia (beperking van mobiliteitsproblematiek, samenvoegen van verspreide vestigingen, minder overlast voor de kern,...)duidelijk weer te geven; dat in de toelichting gewoon wordt gesteld dat het bedrijf een dergelijke uitbreiding nodig heeft, en dat er ruimtelijk een meerwaarde gerealiseerd wordt door het samenbrengen van de verschillende bedrijfssites op één lokatie (voor het bedrijf Waaslandia);

dat nergens wordt aangetoond waarom dit bedrijf deze uitbreiding nodig heeft en wat precies de mobiliteitsimpact is van het samenbrengen van de activiteiten op één lokatie; dat daarenboven in de stedenbouwkundige voorschriften feitelijk een lokaal bedrijventerrein wordt mogelijk gemaakt op deze lokatie; dat deze aanpak vraagt om een bijkomende motivering, en de ontwikkeling van een degelijke visie op de toekomst van Vrasene onontbeerlijk is; dat het voorzien van een lokaal bedrijventerrein niet wordt onderbouwd in het voorliggende bundel; dat de bestendige deputatie in haar advies om dezelfde redenen tot het besluit komt dat dit deelplan onvoldoende werd gemotiveerd; dat om al deze redenen de goedkeuring aan dit deelplan wordt onthouden;

Overwegende dat het bestemmingsplan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan "60 Jet" de herbouw tot doel heeft van het bestaande benzinstation; dat dit gelegen is in agrarisch gebied en in een reservatiestrook; in de onmiddellijke nabijheid van het bedrijf de kruising van de N70 met de spoorontsluiting voor de Waaslandhaven; dat er concrete plannen zijn om de kruising ongelijkvloers te maken; dat tevens de terminus van de tramlijn naar Antwerpen met bijhorende P+R parkeerplaats in de onmiddellijke omgeving is gelegen; dat het de bedoeling is om de tramlijn door te trekken in de richting van Beveren, en dat eveneens een ongelijkvloerse kruising met de spoorlijn en de N70 wordt voorzien; dat het niet duidelijk is in hoeverre dit bedrijf zal worden onteigend voor de aanleg van de brug en tramtunnel over en onder de spoorontsluiting voor Linkeroever; dat het vanuit beleidscontinuïteit niet wenselijk voor dit bedrijf een deelplan op te maken zolang de plannen van AWV en De Lijn niet concreet zijn; dat dit deelplan het verplaatsen van het tankstation voorziet; dat momenteel niet kan worden gezegd of dergelijke investering op lange termijn rendabel is; dat het immers mogelijk is dat na de werken het tankstation niet langer bereikbaar is vanop de N70; dat om al deze redenen dit deelplan wordt onthouden van goedkeuring;

#### B E S L U I T

Enig Artikel: Het bijgaand bijzonder plan van aanleg "sectoraal BPA zonevremde bedrijven" genaamd, van de gemeente Beveren, bestaande uit acht plannen met weergave van de bestaande toestand en acht bestemmingsplannen met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, wordt goedgekeurd met uitsluiting van de blauw omrande delen.

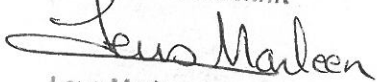
Brussel,

24 MEI 2004

De Vlaams minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en  
Technologische Innovatie

  
Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift



Leus Marleen  
assistent

De PROCURATOR  
 Dinsdag 03 - nr. 32.04.05 - C  
 Maken van gevoegd te worden als bijlage bij  
 het besluit van de Bestuurlijke Deputatie van  
 de Provincieraad d.d. 18.03.04  
 De Procureur-generaal

Albert DE SMET

*Handwritten signature*  
 Voorzittend verband afschrift  
 van de provincieraad  
 de provincie Vlaanderen  
 Mark Grontmij  
 Provincie Vlaanderen

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in  
 vergadering van 1 juli 2003  
 Op bevel,  
 De Secretaris  
 Noppe Jan

De Burgemeester  
 Smet François



*Handwritten signature*

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in  
 vergadering van 6 november 2003  
 Op bevel,  
 De Secretaris  
 Noppe Jan

De Burgemeester  
 Smet François



*Handwritten signature*

Het college van Burgemeester en Schepenen verklaart dat  
 onderhavig sectoraal BPA voor zonevreemde bedrijven voor  
 eenieder ter inzage heeft gelegen van 18 augustus 2003 tot 18  
 september 2003  
 Namens het college  
 Op bevel,  
 De Secretaris  
 Noppe Jan

De Burgemeester  
 Smet François



*Handwritten signature*

Verantwoordelijk ruimtelijk planner

*Handwritten signature: Karel Vanackere*

Arch. Karel Vanackere

ARCHITECTUUR- EN RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING  
 EN WILDSCHAPEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)  
 Mij gekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden  
 Nr. **RP 296/46003/1011**  
 Brussel  
 De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,  
 Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en  
 Technologische Innovatie

24 MEI 2004

Dirk VAN MECHELEN

Voor afschrijvend afschrift

*Handwritten signature: Leus Marteen*  
 Leus Marteen  
 assistent

uitgesloten deel





## BESTAANDE TOESTAND

### Bedrijf: Nummer 12

VER/08 NV DE BLOCK - LAMBIN  
Kieldrechtsebaan 88  
9130 Verrebroek

### Nummer 13

VER/22 VAN BROECK ARNOLD  
Kieldrechtsebaan 86  
9130 Verrebroek

### LEGENDE

-  perceel
-  gebouw privaat karakter
-  grens BPA
-  grens van de huidige exploitatie
-  aantal bouwlagen met zadeldak
-  aantal bouwlagen met plat dak
-  voortuin
-  tuin
-  inrit - toegang
-  bedrijf - loods
-  haag
-  boom

BEVEREN : Sectoraal BPA zonevremde bedrijven

 Grontmij Belgroma

N  
  
Schaal : 1/1500





# JURIDISCHE TOESTAND

## Bedrijf: Nummer 12

VER/08 NV DE BLOCK - LAMBIN  
Kieldrechtsebaan 88  
9130 Verrebroek

## Nummer 13

VER/22 VAN BROECK ARNOLD  
Kieldrechtsebaan 86  
9130 Verrebroek

### LEGENDE

- perceel
- gebouw privaat karakter
- grens BPA
- grens van de huidige exploitatie
- bestemming volgens gewestplan

### VERGUNNINGEN

#### nr 12 : NV De Block-Lambin

- 1 15.07.1975 B75/8: Bouwen van een magazijn, toonzaal en werkplaats voor het herstellen van landbouw machines
- 2 .. B77/105 : Bouwen van een woning
- 3 21.08.1978 B78/353 : Oprichten van een garage
- 4 .. B89/42: uitbreiden van een bestaand bedrijf met een loods
- 5 04.11.1991 B91/325: Uitbreiden bestaande werkplaats/lood met nieuw gedeelte
- 6 05.10.1998 B96/148: GEWEIGERD: uitbreiden van het bedrijf met een gebouw (burelen en vergaderruimte)

#### MILIEUVERGUNNINGEN :

18.03.1996 Lozing NH4 - koelindustriële - parking > 25 voertuigen - onderbouwde werkpl. Max. 1 schroefput of brug - reiniging eigen materiaal - metaalbewerking 501 kW - ontstompe producten - stempunt 55-100°C - 1000 t/aanp. > 100°C - 3550t

#### nr 13 : Van Broeck Arnold

- 1 19.09.1972 B72/6: Onschakeling van een bestaand boerenhof tot opslagplaats van oude metalen
- 2 04.08.1975 B77/120: Verbouwing van een woonhuis
- 3 27.06.1978 BC78/506: Vernieuwen w/d dakbedekking w/e woning
- 4 16.04.1982 B81/440: GEWEIGERD: verbouwen van een woning
- 5 23.08.1982 BR81/440: GEWEIGERD: verbouwen van een woning
- 6 29.08.1983 BR82/351: Regularisatie verbouwen van een woning
- 7 03.10.1983 B83/208: Verbouwen van een woning
- 8 12.05.1987 B87/262: Aanvraag terug Ingetrokken: Inrichten w/e opslagplaats in openlucht van schroot en autowrakken
- 9 18.11.1991 BG91/466: Plaatsing van een zelfstandige lichtdome op paal
- 10 16.07.1993 BP93/149: Principesvraag: oprichten magazijn bij een bestaand bedrijf
- 11 24.01.1994 B93/428: oprichten magazijn bij een bestaand bedrijf

#### milieuvergunningen :

23.10.1989 schrootbedrijf  
26.06.1997 ONVM - vsp. opslag schroot - automaten Gjan II verplaatsing  
23.10.1989 oorslag > 10 autowrakken - opslag - sorteren van metaalafval

BEVEREN : Sectoraal BPA zonevremde bedrijven





12/1



12/2



12/3



13/1

## FOTO's

### Bedrijf: Nummer 12

VER/08 NV DE BLOCK - LAMBIN  
Kieldrechtsebaan 88  
9130 Verrebroek

### Nummer 13

VER/22 VAN BROECK ARNOLD  
Kieldrechtsebaan 86  
9130 Verrebroek

BEVEREN : Sectoraal BPA zonevremde bedrijven

 Grontmij Belgroma



# LIJST MET VOORGENOMEN WIJZIGINGEN EN KORTE TOELICHTING

Schaal : 1/5000



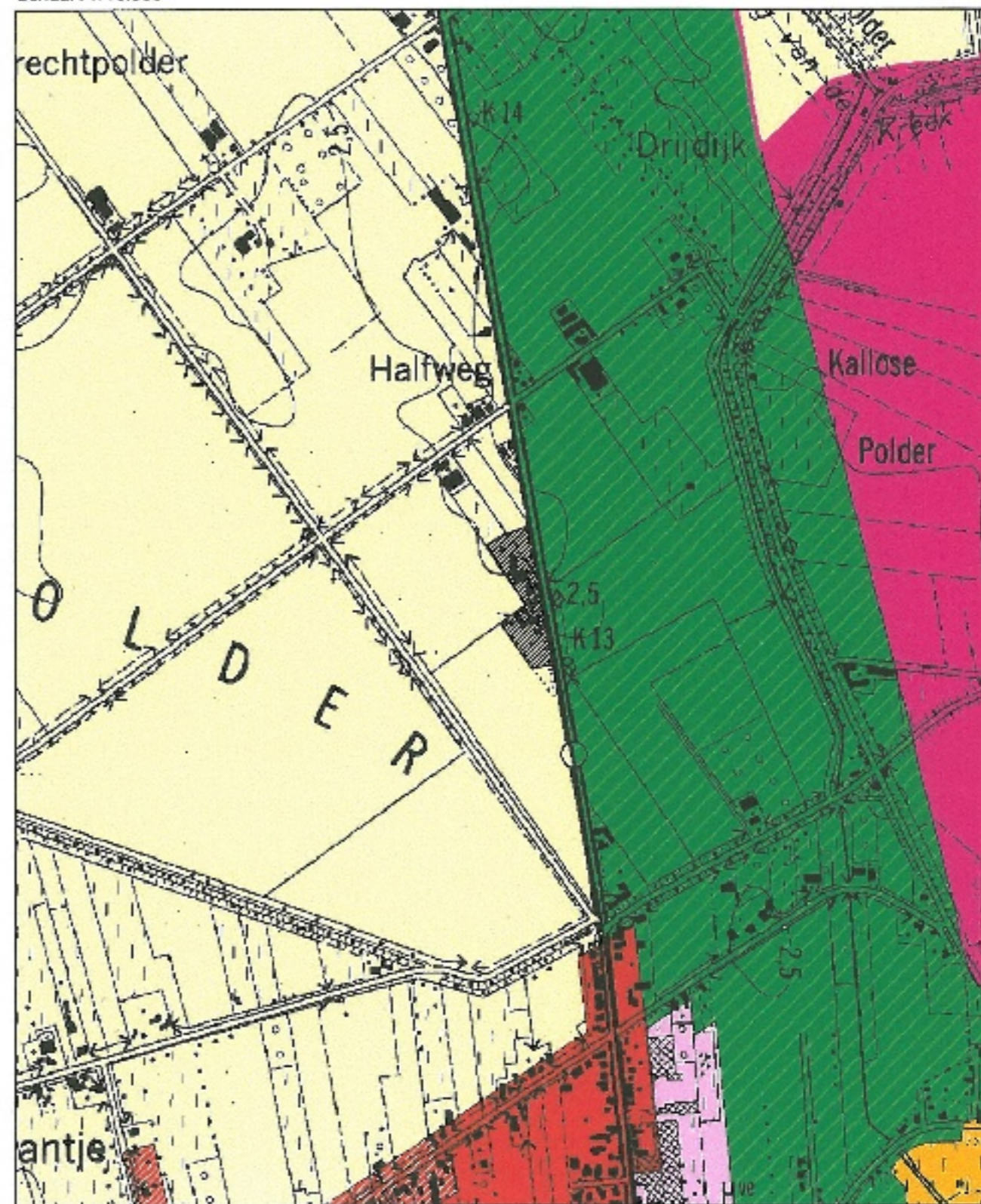
**Bedrijf :** Nummer 12 - VER/08 - NV De Block - Lambin, Kieldrechtsebaan 88, 9130 Verrebroek  
 Nummer 13 - VER/22 - Van Broeck Arnold, Kieldrechtsebaan 86, 9130 Verrebroek

# GEWESTPLAN

BRON : Vectoriële versie van de 25 gewestplannen van Vlaanderen, toestand 31/12/96, op schaal 1/10.000, opgemaakt door MYG\*, dep. LIN, AROHM, afdeling Ruimtelijke Planning

KB : 7/11/1978

Schaal : 1/10.000



BEVEREN : Sectoraal BPA zonevremde bedrijven

 Grontmij Belgroma





# BESTEMMINGSPLAN

## Bedrijf: Nummer 12

VER/08 NV DE BLOCK - LAMB N  
Kieldrechtsebaan 88  
9130 Verrebroek

## Nummer 13

VER/22 VAN BROECK ARNOLD  
Kieldrechtsebaan 86  
9130 Verrebroek

### LEGENDE

- perceel
- gebouw privaat karakter
- grens BPA
- zonegrens

### BESTEMMINGSZONES

- zone 1: Nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen
- zone 2: Private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, weegbrug
- zone 3: Bufferzone
- zone 4: Bedrijfswoning
- zone 5: Bebouwing in functie van de bedrijfsvoering
- zone 6: Private tuinzone



BEVEREN : Sectoraal BPA zonevremde bedrijven

 Grontmij Belgroma

N  
  
Schaal : 1/1000



# **STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BPA nr.: 12/13**

## **Algemene bepalingen**

### ***inrichtingsvoorschriften***

#### **GLOBAAL INRICHTINGSPLAN**

Bij elke bouwaanvraag binnen het plangebied moet een globaal inrichtingsplan worden gevoegd van het volledige bedrijfsperceel waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand, minstens de volgende gegevens dienen aangeduid:

- de toegangen naar de openbare weg,
- de parkeerplaatsen voor personenwagens en vrachtwagens,
- de laad- en losplaatsen,
- de stapelplaatsen in open lucht,
- de layout van de bestaande en ontworpen bedrijfsgebouwen in relatie tot het productieproces,
- de voorzieningen voor brandbestrijding,
- milieusanering en -hygiëne,
- publiciteit,
- de verharde en niet-verharde ruimten,
- een gedetailleerd beplantingsplan van de bufferzones en de groenschermen en
- het materiaalgebruik van de gebouwen en afsluitingen.

Het globaal inrichtingsplan zal een integraal deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning en krijgt een bindend karakter.

Het college van burgemeester en schepenen kan garanties eisen bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor het realiseren van de bufferstrook.

In het eerste plantseizoen na realisatie van de werken moeten de buffers aangelegd zijn.

#### **ZONE 1: NIJVERHEIDSZONE EN AANVERWANTE VOORZIENINGEN**

##### **1. KLEUR OF SYMBOOL**

zie legende bij plankaart

##### **2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

###### **2.1. Hoofdbestemming**

Deze zone is bestemd voor de voor de bedrijfsvoering noodzakelijke werkplaatsen, opslagplaatsen, bergplaatsen t.b.v. de bedrijfsvoering zijnde een herstellplaatsen en verkoop van landbouwvoertuigen en auto-onderdelen.

De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor toeritten, parkeerplaatsen en stapelplaatsen in open lucht.

Bij heroriëntering van de bedrijfsactiviteiten mogen de nieuwe of andere activiteiten niet meer hinder veroorzaken dan de op vandaag aanwezige activiteiten. Nieuwe activiteiten dienen ondersteunend te zijn ten opzichte van de lokale leefgemeenschap en dienstverlenend naar de landbouw of landbouwaanverwant.

###### **2.2. Nevenbestemming**

Maximaal 30 % van de toegelaten terreinbezetting mag worden benut voor de nevenbestemming.

Zijn toegelaten:

- kantoren, nutsgebouwen en diensten in functie van het normaal functioneren van het bedrijf.

##### **3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN**

###### **3.1. Plaatsing**

Binnen de bestemmingszone aangeduid op de plankaart.

###### **3.2. Terreinbezetting**

Maximale terreinbezetting voor bebouwing, uitgedrukt in procent van de perceelsdelen binnen de bestemmingszone is aangeduid op plan.

###### **3.3. Bouwhoogte**

De maximale bouwhoogte ten opzichte van het referentiepeil bedraagt 6 meter voor de kroonlijst en 9 m voor de nok.

Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor eventueel noodzakelijke schoorstenen, verluchtingskanalen, antennes, etc. voor zover deze maximum 1% van de totale bebouwde oppervlakte beslaan en mits deze ingepiant worden op een optimale afstand van de bpa-grenzen.

De stapelhoogte op de niet bebouwde delen binnen de zone wordt beperkt tot maximaal 3 m.

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

###### **3.4. Bouwvolume, dakvormen en materialen**

Het architecturaal voorkomen en materiaalgebruik van de nieuwe en/of te vernieuwen bebouwing dient in harmonie te zijn met de bestaande bebouwing in de omgeving. Dit betekent dat de keuze van de materialen in functie staat van een optimale integratie in de gebouwde omgeving enerzijds en in functie van een landschappelijke integratie naar de open ruimte anderzijds.

Het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van de bedrijfsgebouwen garanderen in hun omgeving.

###### **3.5. Opvang hemelwater**

Het hemelwater moet worden opgevangen en geleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen, zonder dat het op enigerlei wijze kan worden vervuild.

#### **4. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN**

##### **4.1 Niet-bebouwde ruimten**

De niet-bebouwde ruimten mogen worden verhard. Indien geen waterdoorlatende materialen kunnen worden gebruikt, moet het hemelwater worden opgevangen en afgeleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen, zonder dat op enigerlei wijze kan worden vervuild.

#### **ZONE 2: PRIVATE PARKEERPLAATSEN, TOERITTEN, LAAD- EN LOSPLAATSEN**

##### **1. KLEUR OF SYMBOOL**

zie legende bij plankaart

##### **2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

Bestemming: rijstroken, private parkeerplaatsen, een toerit en laad- en losplaatsen en stapelruimte. In de deelzones aangeduid met asterisk (\*) is het stapelen van goederen verboden.

##### **3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN**

###### **3.1 Verharding**

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

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

Het stapelen van goederen in open lucht dient beperkt te worden waarbij de maximale stapelhoogte 3 m niet mag overschrijden.

De niet verharde delen van de zone dienen voorzien te worden van groenaanleg.

###### **3.2 Afsluitingen**

Een keuze dient gemaakt uit onderstaande mogelijkheden:

- geen afsluitingen
- levende hagen van maximum 2.50 m hoog
- draad en/of metaalafsluiting van maximum 2.50 m hoog al dan niet gecombineerd met levende groenaanplantingen.



## **ZONE 3: BUFFERZONE**

1. KLEUR OF SYMBOOL  
zie legende bij plankaart

### **2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

#### **2.1 Bestemming**

de aanleg van een groene buffer rond de bedrijfszone. In de gearceerde deelzone dient bij herbouw de buffer te worden gerealiseerd. De bestaande bebouwing kan, in afwachting, behouden blijven.

#### **2.2 Bijzondere bepalingen**

Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen, enz. verboden.

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

De aanleg van de bufferzones wordt opgelegd als een last bij de stedenbouwkundige vergunning.

### **3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN**

De bufferzone moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen (minimum 2 per 100 m<sup>2</sup>) en struiken (minimum 1 per 3 m<sup>2</sup>). Het groenscherm dient ook tijdens de winter zijn bufferend karakter te behouden.

De soortensamenstelling en het voorkomen van het groenscherm zal gebeuren volgens de richtlijnen van de gemeentelijke groendienst.

#### **Afsluitingen**

In de bufferzone kunnen nieuwe draadafsluitingen worden aangebracht. De hoogte ervan wordt beperkt tot maximum 2,50 m.

De inrichting van de bufferzone maakt integraal deel uit van het onder de algemene bepalingen vermelde inrichtingsplan.

## **ZONE 4: BEDRIJFSWONING**

1. KLEUR OF SYMBOOL  
zie legende bij plankaart

### **2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

Bestemming: bedrijfswoning.

De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor groenaanleg en terrassen.

### **3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN**

#### **3.1 Plaatsing**

Binnen de bestemmingszone aangeduid op de plankaart

#### **3.2 Bouwvolume**

Het nuttig woonvolume wordt beperkt tot 850 m<sup>3</sup>.

#### **3.3 Bouwhoogte**

Maximum twee bouwlagen.

De maximum kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 6,00 m en dit gemeten van de bovenkant inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

De maximum hoogte van de nok bedraagt 9,00 m.

#### **3.4 Dakvorm en materialen**

Het gebruik van een hellend dak is verplicht waarbij de gekozen materialen voor daken en gevels en de kleur van de materialen in harmonie en verenigbaar moeten zijn met de omgeving.

Het verwerken van zonnepanelen en dakvlakramen is toegelaten op voorwaarde dat de oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 1/5 van het dakoppervlak waarin deze zijn verwerkt.

#### **3.5 Vloerpeil van de gebouwen**

De dorpel van de gelijkvloerse bouwlaag moet gelegen zijn op minimum 0,10 m tot maximum 0,40m boven de boordsteen van de aanleunende openbare weg.

De dorpel van de gelijkvloerse bouwlaag moet gelegen zijn op minimum 0,10 m tot maximum 0,40m boven de boordsteen van de aanleunende openbare weg.

## **ZONE 6: PRIVATE TUINZONE**

1. KLEUR OF SYMBOOL  
zie legende bij plankaart

### **2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

#### **2.1 Bestemming**

Private groenvoorzieningen

### **3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN**

De zone dient integraal te worden aangelegd en in stand gehouden als private tuin. Verhardingen moeten worden beperkt tot het strikt noodzakelijke in functie van tuinpaden, terrassen en een oprit naar de garage.

Als afsluiting zijn enkel levende hagen, al dan niet in combinatie met palen en draad toegelaten.

Achter het hoofdgebouw is één bijgebouw toegelaten onder de vorm van een tuinberging of garage met een maximale grondoppervlakte van 30 m<sup>2</sup>, een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 5 m.