



VLAAMSE REGERING

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN "SECTORAAL BPA
ZONEVREEMDE BEDRIJVEN – FASE 3" GENAAMD, VAN DE GEMEENTE
BEVEREN

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK,
RUIMTELIJKE ORDENING EN SPORT

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 betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 gewijzigd bij de decreten van 19 december 1998, 18 mei 1999, 26 april 2000, 13 juli 2001, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 21 november 2003 en 22 april 2005;

Gelet op het beginsel van de continuïteit van de openbare dienst;

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 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009;

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 "sectoraal BPA zonevremde bedrijven – fase 3" genaamd, van de gemeente Beveren, bestaande uit 14 deelplannen met elk de bestaande toestand, de juridische toestand, een bestemmingsplan met stedenbouwkundige voorschriften en de memorie van toelichting, door de gemeenteraad definitief aangenomen bij beslissing van 27 maart 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 geen bezwaarschriften werden ingediend;

Gelet op het gunstig advies van de GECORO van 28 februari 2007 waaruit blijkt dat de bij artikel 19 van voornoemd decreet gecoördineerd op 22 oktober 1996 voorgeschreven formaliteiten vervuld zijn;

Gelet op het advies van de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, gegeven op 26 juli 2007;

Overwegende dat de gemeente met dit BPA wenst af te wijken van het gewestplan en een oplossing wenst te bieden voor bestemming en uitbreiding van 14 bestaande bedrijven; dat de betrokken gronden volgens het gewestplan gelegen zijn in agrarisch gebied, woongebied en woongebied met landelijk karakter; dat deze bestemmingen in het BPA omgezet worden naar nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, bufferzone, bedrijfswoning, bebouwing in functie van de bedrijfsvoering, private tuinzone, bebouwing in functie van agrarisch gebruik, te behouden water;

Overwegende dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Beveren definitief is goedgekeurd door de deputatie op 28 september 2006, dat een duidelijk afwegingskader voor zonevreemde activiteiten werd opgenomen dat als basis moet dienen voor de afweging van de zonevreemde bedrijven; dat de benadering als gebiedsgericht beleid wordt toegepast bij de ruimtelijke afweging van de bedrijven om tot een categorisering te komen per bedrijf;

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 worden aangehaald; dat globaal wordt voldaan aan de formele en inhoudelijke eisen van de omzendbrief RO 2000/01;

Overwegende dat Beveren geselecteerd is als kleinstedelijk gebied volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; dat de afbakening nog in voorbereiding is; dat het kleinstedelijk gebied vooral een woonfunctie vervult binnen het E17-netwerk met voorzieningen en bedrijvigheid die gericht is op het ondersteunen van die woonfunctie;

Overwegende dat in al de deelplannen, behalve deze die enkel over een voortuin beschikken, in de private tuinzone "zaken die behoren tot de normale tuininfrastructuur zoals tuinhuisjes, serres, siervijvers, zwembaden, ..." toegelaten worden; dat dit vanuit zuinig ruimtegebruik, het streven naar een compacte bebouwing en naar minimale ruimte-inname gebiedsspecifiek geëvalueerd moet worden; dat deze bepaling dan ook uit de voorschriften geschrapt dient te worden;

Overwegende dat met de deelplannen nr. 3 "Anne Joris" en nr. 6 "Van de Vijver Geerts" behoorlijk vergunde landbouwbedrijven met een landbouwverwante nevenactiviteit worden bestemd; dat de deelplannen in een louter agrarische bestemming voorzien met mogelijkheden

voor landbouwaanverwante nevenactiviteiten; dat conform de omzendbrief RO 2000/01 alleen lokale ambachtelijke activiteiten toegelaten worden, en geen horeca, kleinhandel, landbouwbedrijven, recreatieve inrichtingen of kantoren; dat deze deelplannen niet kaderen in een sectoraal BPA zonevremde bedrijven conform de omzendbrief; dat de deelplannen ongunstig worden geadviseerd;

Overwegende dat met deelplan nr. 12 "L'tech" een nieuwe invulling wordt gegeven aan een bij MB van 24 mei 2004 goedgekeurd deelplan; dat de nieuwe functie minder belastend is voor de omgeving dan de voorheen toegestane en bijgevolg een verbetering inhoudt voor de ruimtelijke draagkracht van het omliggend agrarisch gebied; dat de gemeente argumenteert dat geen uitbreiding van de bedrijfsgebouwen nodig is; dat het bijgevolg logisch is dat de voorziene uitbreidingen van goedkeuring uitgesloten worden;

Overwegende dat met deelplan nr 8-9 "Smet & zn" behoorlijk vergunde landbouwactiviteiten en ambachtelijke nevenactiviteiten worden bestendigd; dat de landbouwactiviteiten het hoofdaandeel vormen van de bedrijfsactiviteiten en de huidige ambachtelijke nevenactiviteiten landbouwgerelateerd zijn; dat het deelplan gunstig wordt geadviseerd voor zover het garanties biedt dat landbouw de hoofdbestemming blijft; dat het toelaten van niet-landbouwgerelateerde activiteiten gezien de ligging in landschappelijk waardevol poldergebied niet aangewezen is; dat de zinsnede "Bij_heroriëntering van de bedrijfsactiviteiten mogen de nieuwe of andere activiteiten niet meer hinder veroorzaken dat de op vandaag aanwezige activiteiten. Nieuwe activiteiten dienen ondersteunend te zijn aan de lokale leefgemeenschap." uit de voorschriften wordt geschrapt; dat het bedrijf reeds over 2 bedrijfswoningen beschikt; dat de noodzaak van deze 2 bedrijfswoningen voldoende gemotiveerd wordt vanuit de grootte van het bedrijf; dat de mogelijkheid om nog een bedrijfswoning te voorzien in de zone voor nijverheidsgebouwen moet geschrapt worden uit de voorschriften;

Overwegende dat met deelplan nr. 17 "Gebroeders d'Hoey" de bestaande schrijnwerkerij wordt bestendigd; dat het bedrijf op deze locatie gevestigd is sinds 1950; dat er geen vergunningen bekend zijn mbt de ambachtelijke activiteiten; dat het bedrijf grotendeels gelegen is in woongebied in de kern van Verrebroek; dat Verrebroek geselecteerd is als woonkern in het PRS; dat in woonkernen nieuwe voorzieningen kunnen ontwikkeld worden, mits deze de lokale behoeften niet overschrijden en gericht zijn op de ondersteuning van de woonfunctie; dat vanuit deze overweging een opname verantwoord is en het deelplan gunstig geadviseerd kan worden;

Overwegende dat met de deelplannen nr.22 "Meul Omer", nr. 23 "Grematex", nr. 39 "Bourgeois Dirk", nr. 50 "Fierens Roger" behoorlijk vergunde ambachtelijke activiteiten worden bestendigd; dat de deelplannen de bestaande toestand bestendigen, dat de bedrijven gelegen zijn in een woonlint aansluitend aan de kern, dat deelplan nr. 50 gelegen is in een geïsoleerde bebouwingsconcentratie in de open ruimte; dat de bedrijven daar historisch verankerd zijn sinds eind jaren '70; dat de deelplannen gunstig worden geadviseerd;

Overwegende dat met de deelplannen nr. 21 "Van Gysel Alex" en nr. 62 "Pachatrans" in een regularisatie wordt voorzien van de onvergunde ambachtelijke activiteiten en constructies; dat deze bedrijven zich recent (begin jaren '90) hebben gelokaliseerd op de desbetreffende terreinen; dat bedrijven, die vanuit stedenbouwkundig oogpunt volledig niet-vergund zijn, in principe niet in aanmerking komen voor een opname in een sectoraal bpa; dat de deelplannen aldus ongunstig worden geadviseerd;

Overwegende dat met deelplan nr. 26 "Vamaco" behoorlijk vergunde landbouwactiviteiten en nevenactiviteiten als grondwerker worden bestendigd; dat de landbouwactiviteiten het hoofdaandeel vormen van de bedrijfsactiviteiten en de huidige nevenactiviteiten landbouwgerelateerd zijn; dat het deelplan gunstig wordt geadviseerd omdat het garanties biedt dat landbouw de hoofdbestemming blijft;

Overwegende dat met deelplan nr. 51 "De Ben Jose" uitbreidingsmogelijkheden worden gegeven aan een bedrijf gespecialiseerd in transport en grondwerken; dat met deze uitbreiding de bedrijfsactiviteiten gesplitst worden over 2 locaties; dat er op deze site geen ambachtelijke activiteiten vergund zijn en over de bestaande loods geen vergunningen bekend zijn; dat met dit deelplan een nieuw bedrijf wordt toegelaten in de open ruimte; dat met dit plan een verdubbeling van de bedrijfsoppervlakte wordt voorzien en uit de planopbouw blijkt dat de intentie bestaat om het bestaande gebouw af te breken en te herbouwen; dat het planopzet geenszins strookt met de ontwikkelingsopties zoals uitwerkt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de toegekende categorie; dat vanuit ruimtelijk oogpunt de ligging in tweede bouwlijn bezwaarlijk verantwoord genoemd kan worden; dat de draagkracht van de toegangsweg uitermate beperkt is en het niet aangewezen is om transportactiviteiten verder uit te bouwen langs een lokale verbindingsweg; dat er recent voldoende aanbod wordt gerealiseerd te Verrebroek aan lokale bedrijventerreinen (De Bock en Aven Ackers); dat het deelplan aldus ongunstig geadviseerd wordt;

Overwegende dat met deelplan nr. 53 "bvba De Wilde" een bestaand bedrijf, gespecialiseerd in grondwerken en opslag, wordt bestendig; dat de omschakeling van landbouwgerelateerde activiteiten naar ambachtelijke activiteiten een recente evolutie is; dat over deze functiewijziging geen vergunningen bekend zijn; dat dit bedrijf een (visueel) ruimtelijke impact op de ruimere omgeving heeft die met dit plan niet wordt opgelost; dat met dit bedrijf een verdere aantasting en versnippering wordt gerealiseerd van de open ruimte; dat het deelplan aldus ongunstig wordt geadviseerd;

Overwegende dat de verkaveling van 27 april 1976, gewijzigd op 12 april 1977, wordt opgeheven met dit BPA voor het gedeelte gelegen binnen het deelplan 39;

Overwegende dat de waterbeheerplannen de basis vormen voor de watertoets zoals bedoeld in het decreet betreffende het algemeen waterbeleid, dat voor de betreffende deelplannen geen maatregelen worden voorzien in het actieplan van het deelbekkenplan "Land van Waas";

Overwegende dat binnen het plangebied op de overstromingskaarten geen risicozones voorkomen; dat in de stedenbouwkundige voorschriften bepalingen 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

Artikel 1. Het bijzonder plan van aanleg "sectoraal BPA zonevreemde bedrijven – fase 3" genaamd van de gemeente Beveren, bestaande uit een 14 deelplannen met elk een plan van de bestaande toestand, de juridische toestand en een bestemmingsplan met stedenbouwkundige voorschriften, wordt goedgekeurd met uitsluiting van de blauw omrande delen.

Artikel 2. De verkavelingsvergunning van 27 april 1976, gewijzigd op 12 april 1977, wordt opgeheven voor het gedeelte gelegen binnen het deelplan 39.

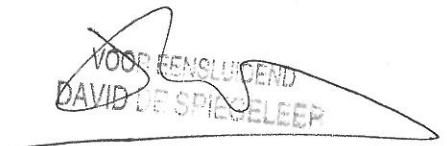
Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk,
Ruimtelijke Ordening en Sport

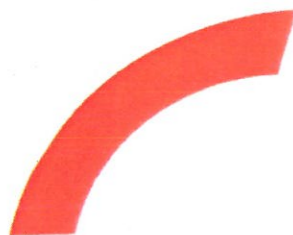
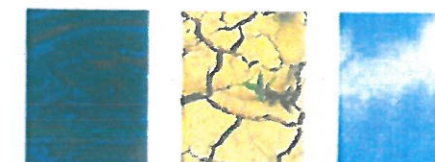


04 SEP. 2009

Philippe MUYTERS



VOOR TOEGELIJDEND
DAVID DE SPIEGELEER



Beveren

Sectoraal BPA zonevremde bedrijven Fase 3

BPA nr. 3	Anné Joris
BPA nr. 6	Van de Vijver – Geerts
BPA nr. 8/9	Smet Robert en Zoon bvba
BPA nr. 12	nv L'Tech
BPA nr. 17	Gebroeders D'Hoey
BPA nr. 21	Van Gysel Alex
BPA nr. 22	Meul Omer
BPA nr. 23	Grematex
BPA nr. 26	Vamaco
BPA nr. 39	Bourgeois Dirk
BPA nr. 50	Roger Fierens
BPA nr. 51	De Ben José
BPA nr. 53	bvba De Wilde
BPA nr. 62	nv Pachatrans

Grontmij
Meersstraat 138A
9000 GENT

Ruimte
Gent, 30 mei 2006

Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid
en Onroerend Erfgoed
NR. 7.26/4003/103 1
04 SEP 2009
Brussel,
Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk
Ruimtelijke Ordening en Sport
Philippe MUYTERS

VOEG ENSLUIDEND
DAVID DE SPIEGELEER

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 30 mei 2006

Op bevel,
De Secretaris
Noppe Jan

De Burgemeester
Van de Vijver Marc



Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 27 maart 2007

Op bevel,
De Secretaris
Noppe Jan

De Burgemeester
Van de Vijver Marc



Het college van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig sectoraal BPA voor zonevreemde bedrijven voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 16 augustus 2006 tot *en met* 15 september 2006

Namens het college
Op bevel,
De secretaris
Noppe Jan

De Burgemeester
Van de Vijver Marc



Verantwoordelijk ruimtelijk planner

Arch. Karel Vanackere



BESTAANDE TOESTAND

Bedrijf : Nummer 12

VER/08 L¹ TECH NV
Kieldrechtsebaan 86
9130 Verrebroek

Nummer 13

VER/22 VAN BROECK ARNOLD
Kieldrechtsebaan 86
9130 Verrebroek

LEGENDE

-  perceel
-  gebouw privaat karakter
-  grens BPA M.B. 24 mei 2004
-  grens herziening
-  grens van de huidige exploitatie
-  aantal bouwlagen met zadel dak
-  aantal bouwlagen met plat dak
-  voortuin
-  tuin
-  inrit - toegang
-  bedrijf - loods
-  haag
-  boom

BEVEREN : Sectoraal BPA zonevremde bedrijven



N

Schaal : 1/1500



12/1



12/2



12/3



13/1

FOTO's

Bedrijf: Nummer 12

VER/08 L' TECH NV
Kieldrechtsebaan 88
9130 Verrebroek

Nummer 13

VER/22 VAN BROECK ARNOLD
Kieldrechtsebaan 86
9130 Verrebroek

BEVEREN : Sectoraal BPA zonevremde bedrijven





JURIDISCHE TOESTAND

Bedrijf: Nummer 12

VER/08 L' TECH NV
Kieldrechtsebaan 88
9130 Verrebroek

Nummer 13

VER/22 VAN BROECK ARNOLD
Kieldrechtsebaan 86
9130 Verrebroek

LEGENDE

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

VERGUNNINGEN

nr 12 : L' TECH NV

- | | | |
|---|------------|---|
| 1 | 15.07.1975 | B75/8: Bouwen van een magazijn, toonzaal en werkplaats voor het herstellen van landbouwmachines |
| 2 | ... | B77/105: Bouwen van een woning |
| 3 | 21.08.1978 | B78/353: Oprichten van een garage |
| 4 | ... | B69/42: 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 | B08/148: GEWEIGERD: uitbreiden van het bedrijf met een gebouw (burelen en vergadernumte) |

MILIEUVERGUNNINGEN :

18.03.1996
Lozing NHV - lozing Industriële - 22'0mg > 25 - bestaand - onderaardewerk - Max. 1 schuifput of 2mg - 100 mg op open materiaal - maximaal bezwaars 221 607 - 1000 m3 productie - stoom: 25-107°C - 1000 - 1000 > 1000 - 1000

nr 13 : Van Broeck Arnold

- | | | |
|----|------------|---|
| 1 | 19.09.1972 | B72/6: Omschakeling van een bestaand boerenhof tot opslagplaats van oude metalen |
| 2 | 04.06.1975 | B77/120: Verbouwing van een woonhuis |
| 3 | 27.06.1978 | BG78/506: Vernieuwen w/d dakbedekking w/e woning |
| 4 | 16.04.1982 | B81/440: GEWEIGERD: verbouwen van een woning |
| 5 | 23.06.1982 | B88/440: GEWEIGERD: verbouwen van een woning |
| 6 | 29.08.1983 | BR82/351: Regularisatie verbouwen van een woning |
| 7 | 06.10.1983 | B83/208: Verbouwen van een woning |
| 8 | 12.05.1987 | BE7/262: Aanvraag terug ingetrokken: inrichten w/e opslagplaats in openlucht van schroot en autowrakken |
| 9 | 18.11.1991 | BG91/165: Plaatsing van een zelfstandige lichtreklame op paal |
| 10 | 16.07.1993 | BP93/149: Principevraag: oprichten magazijn bij een bestaand bedrijf |
| 11 | 24.01.1994 | B95/428: oprichten magazijn bij een bestaand bedrijf |

milieuvergunningen :

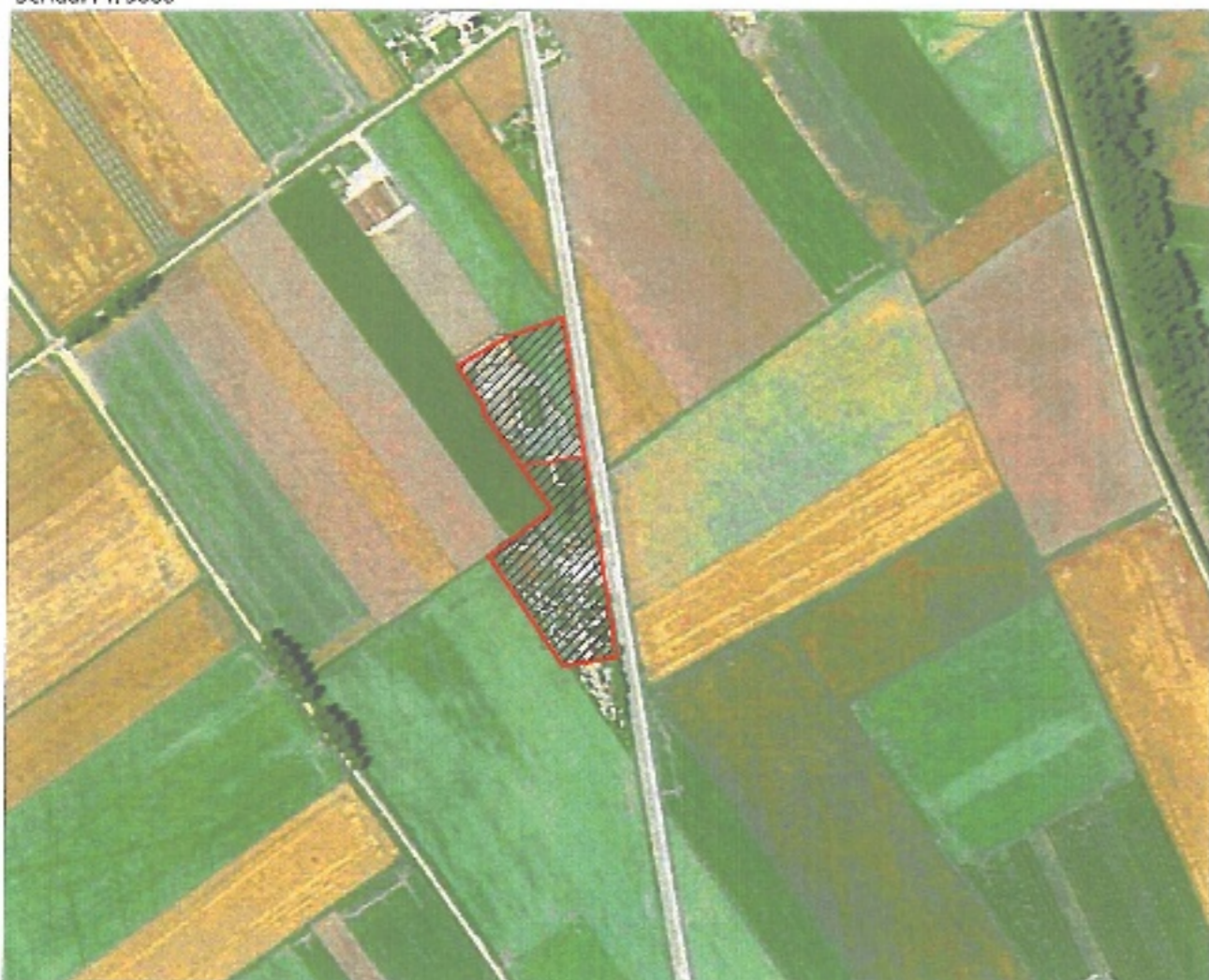
23.10.1989 schrootopslagbedrijf
26.06.1987 OVA v/wp: 600 kg autowrakken - autowrakken (per 1000 kg autowrak) - 1000 > 10 autowrakken - opslag + sorteren van metaalafval

BEVEREN : Sectoraal BPA zonevremde bedrijven



LIJST MET VOORGENOMEN WIJZIGINGEN EN KORTE TOELICHTING

Schaal : 1/5000

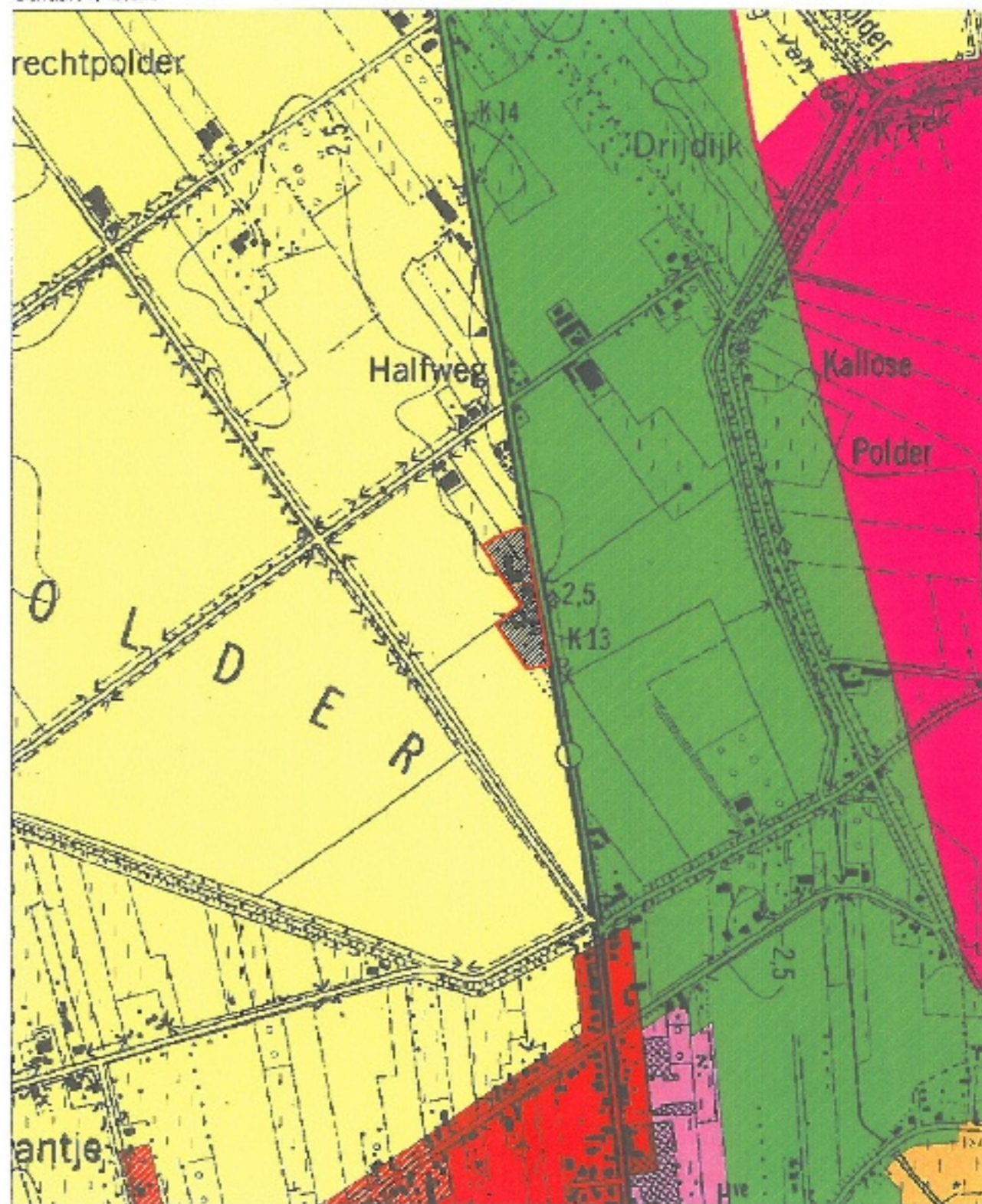


GEWESTPLAN

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

KB : 7/11/1978

Schaal : 1/10.000



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

BEVEREN : Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven



BESTEMMINGSPLAN

Bedrijf: Nummer 12

VER/08 L'TECH NV
Kieldrechtsebaan 88
9130 Verrebroek

Nummer 13

VER/22 VAN BROECK ARNOLD
Kieldrechtsebaan 86
9130 Verrebroek

LEGENDE

- perceel
- gebouw privaat karakter
- grens BPA
- grens herziening
- zonegrens

BESTEMMINGSZONES

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

UITGESLOTEN

BEVEREN : Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BPA nr.: 12/13

Algemene bepalingen

inrichtingsvoorschriften

GLOBAL INRICHTINGSPLAN

Bij elke bouw aanvraag 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, kantoren, opslagplaatsen, bergplaatsen etc. zijnde een bedrijf gespecialiseerd in domotica.

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 die op vandaag aanwezige activiteiten. Nieuwe activiteiten dienen ondersteunend te zijn ten opzichte van de lokale leefgemeenschap.

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 8 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 bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant 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 groenvoorziening.
In de doelzones aangeduid met asterisk (*) is het stapelen van goederen verboden.

3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

3.1 Verharding

De zone mag voor maximaal 70% 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.

Minimaal 50% van de zone dient voorzien te worden van groenaanleg onder de vorm van bomen, struiken, graspartijen etc..

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 toerlitten 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 strakeigen bestand van hoogstammige bomen (minimum 2 per 100 m²) en struiken (minimum 1 per 3 m²). 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 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.

3.3 Dakvorm en materialen

De dakvorm is vrij waarbij de vormgeving, 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.

3.4 Vloerpeil van de gebouwen

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.

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.

De zaken die behoren tot de normale tuininfrastructuur zijn toegelaten (tuinhuisje, serre, siervijver, zwembad, etc.) op minimaal 1 m van de perceelsgrens.

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

3.3. Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte ten opzichte van het referentiepeil bedraagt 10 meter met uitzondering van de zone die paalt aan de gearceerde deelzones waar bij herbouw een maximale kroonlijsthoogte geldt van 5 m waarna het volume kan toenemen onder een hoek van 15° tot een maximale nokhoogte van 6 m.

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

Op de niet bebouwde perceelsdelen wordt de stapelhoogte beperkt tot 5 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. Voor de achterliggende perceelsdelen (vanaf 120 m vanuit de rooilijn gemeten) geldt het bestaande maaiveld als referentiehoogte. Met uitzondering van toegangshellingen mag het bestaande maaiveld met niet meer dan 50 cm worden gewijzigd.

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 bebouwde 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, ofwel naar open oppervlaktewater, 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.