



BPA Bedrijvent centrum te Verrebroek

Ontwerp
Bestemmingsplan

Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid
en Onroerend Erfgoed

Nr *pp 990146003 pr 0*

07 NOV 2007

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

Dirk VAN MECHELEN

Voor een sluitend afschrift

Leus Marleen

Leus Marleen
assistent



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

PLANGEBIED : 2.64 HA DATUM : 08/07/2005

NR	DATUM	AARD
1	15/09/05	Opmaak schetsontwerp
2	14/11/05	Opmaak voorontwerp
3	22/02/06	Voorontwerp : plenaire vergadering
4	01/06/06	Ontwerp
5		

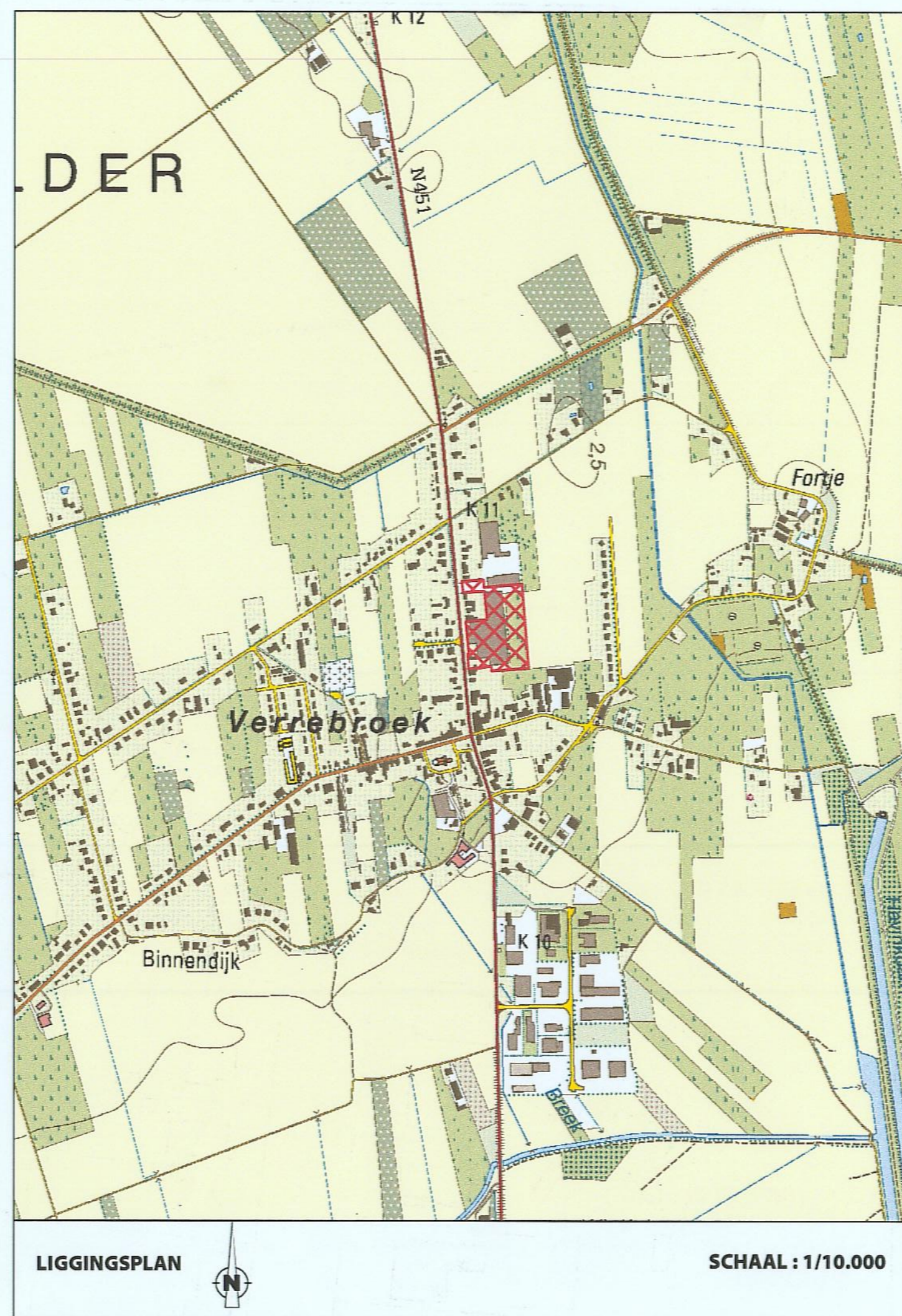
Vestiging Gent
Meersstraat 138 A
9000 Gent
Tel. 09 241 59 20
Fax 09 241 59 30
e-mail: info@grontmij.be
www.grontmij.be

De Ruimtelijke planner :
Katrien Van den Bergh

Projecttekenaar :
Tom De Cubber

Afgevaardigd Bestuurder :
Ir. Jan Bosschem

p:\194383\g\ose10\cod\194383_verreb_ont_pliv.dwg PLANOPP.:0.50 m²



LEGENDE

- Bebouwing privaat karakter
- Luifel
- Perceelsgrens
- Grens BPA
- Zonegrens
- Grens BPA + rooilijn
- Zone voor bedrijvigheid
- Zone voor bedrijvigheid, commerciële activiteiten en dienstverlening
- Zone voor parkeervoorzieningen en circulatie
- Zone voor buffering
- Zone voor wonen
- Voorbouwlijn

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van *27/6/2006*

op bevel,
De Secretaris,
Jan Noppe

De Burgemeester,
Marc Van de Vijver

Zegel van de gemeente

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig BPA voor iedereen ter inzage heeft gelegen van *14/10/06 tot 11/11/06 en met 15/09/2006* namens het college

op bevel,
De Secretaris,
Jan Noppe

De Burgemeester,
Marc Van de Vijver

Zegel van de gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van *27/3/2007*

op bevel,
De Secretaris,
Jan Noppe

De Burgemeester,
Marc Van de Vijver

Zegel van de gemeente



VLAAMSE REGERING

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN BPA "BEDRIJVENCENTRUM
TE VERREBROEK" 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 "Bedrijvencentrum te Verrebroek" 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, geen 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 26 juli 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 lokale behoeften van de kern van Verrebroek;

Overwegende dat de locatie volgens het gewestplan gelegen is in zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO en voor een klein gedeelte in woongebied; 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, dat een bestemmingsverruiming voor deze zone mogelijk maakt, opgenomen is in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;

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 "Bedrijvencentrum te Verrebroek" genaamd van de gemeente Beveren, bestaande uit een plan van de bestaande toestand en een bestemmingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, wordt goedgekeurd.

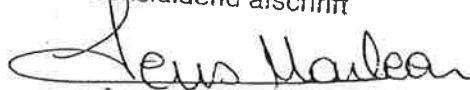
Brussel,

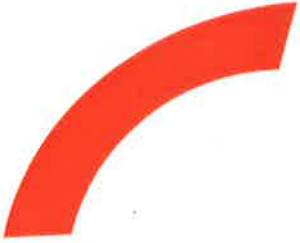
07 NOV. 2007

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


Dirk Van Mechelen

Voor eensluidend afschrift


Leus Marleen
assistent



BEVEREN **BPA Bedrijvencentrum te Verrebroek**

Stedenbouwkundige voorschriften



Gemeente Beveren
Stationsstraat 2
9120 Beveren

Productgroep Verkeer & Ruimte
Gent, 5 mei 2006

BEVEREN

BPA Bedrijvencentrum te Verrebroek

Stedenbouwkundige voorschriften




Gemeente Beveren
Stationsstraat 2
9120 Beveren

Productgroep Verkeer & Ruimte
Gent, 5 mei 2006

Verantwoording

Titel : BEVEREN
BPA Bedrijvencentrum te Verrebroek
Projectnummer : 194383
Documentnummer : 03_Verrebroek_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
0.6	Globaal inrichtingsplan	7
1	Zone 1: Zone voor bedrijvigheid	8
1.1	Bestemmingsomschrijving	8
1.2	Bebouwingsvoorschriften	8
1.2.1	Terreinbezetting	8
1.2.2	Bouwhoogte	8
1.2.3	Bouwvolume, dakvormen en materialen	8
1.2.4	Opvang hemelwater	9
1.3	Inrichtingsvoorschriften	9
1.3.1	Niet-bebouwde ruimten	9
1.3.2	Afsluitingen	9
1.3.3	Andere	9
2	Zone 2: Zone voor bedrijvigheid, commerciële activiteiten en dienstverlening	10
2.1	Bestemmingsomschrijving	10
2.2	Bebouwingsvoorschriften	10
2.2.1	Terreinbezetting – inplanting gebouwen	10
2.2.2	Bouwhoogte	11
2.2.3	Bouwvolume, dakvormen en materialen	11
2.2.4	Opvang hemelwater	11
2.3	Inrichtingsvoorschriften	12
2.3.1	Niet-bebouwde ruimten	12
2.3.2	Afsluitingen	12
2.3.3	Parkeervoorzieningen	12
2.3.4	Andere	12
3	Zone 3: Zone voor parkeervoorzieningen en circulatie	13
3.1	Bestemmingsomschrijving	13
3.2	Inrichtingsvoorschriften	13
4	Zone 4: Zone voor buffering	14
4.1	Bestemmingsomschrijving	14
4.2	Inrichtingsvoorschriften	14

Inhoud (vervolg)

5	Zone 5: zone voor wonen	15
5.1	Bestemmingsomschrijving	15
5.2	Bebouwingsvoorschriften	15
5.2.1	Terreinbezetting - inplanting gebouwen	15
5.2.2	Bouwhoogte	16
5.2.3	Bouwdiepte	16
5.2.4	Bouwvolume, dakvormen en materialen	16
5.3	Inrichtingsvoorschriften	16
5.3.1	Niet-bebouwde oppervlakte	16
5.3.2	Afsluitingen	17

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van : 27/6/2006

op bevel,

De Secretaris
Jan Noppe

get.

De Burgemeester
Marc Van de Vijver

get.

Zegel van de gemeente

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig BPA

voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 16/8/06 tot .../.../... en met

namens het College

15/09/2006

op bevel,

De Secretaris
Jan Noppe

get.

De Burgemeester
Marc Van de Vijver

get.

Zegel van de gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van : 27/3/2007

op bevel,

De Secretaris
Jan Noppe

get.

De Burgemeester
Marc Van de Vijver

get.

Zegel van de gemeente

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

Met uitzondering van de private tuinen dient er steeds gebruik gemaakt te worden van streekeigen en standplaatsgebonden groenvoorzieningen. 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.

0.6 Globaal inrichtingsplan

Bij de eerste vergunningsaanvraag hetzij binnen zone 2 hetzij binnen zone 1, 3 of 4 dient voor het betrokken gebied (zijnde ofwel zone 2 ofwel zone 1, 3 en 4) een globaal inrichtingsplan te worden toegevoegd waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand, minstens de volgende gegevens dienen aangeduid:

- de inplanting en organisatie van de bedrijfsgebouwen;
- het materiaalgebruik van de gebouwen en afsluitingen;
- de interne circulatie voor personenwagens en vrachtwagens;
- de parkeervoorzieningen voor personenwagens en vrachtwagens;
- de laad- en losplaatsen;
- de inrichting van de bouwvrije stroken;
- de verharde en niet-verharde ruimten;
- een beplantingsplan;
- de voorziene verlichting op het terrein;
- de voorzieningen voor brandbestrijding;
- de voorzieningen voor milieuhygiëne;
- de voorzieningen voor waterbuffering en afwatering;
- publicitaire aankondigingen.

Indien bij een volgende vergunningsaanvraag in belangrijke mate wordt afgeweken van het eerste globaal inrichtingsplan, dan dient een nieuw globaal inrichtingsplan te worden toegevoegd aan de desbetreffende vergunningsaanvraag.

1 Zone 1: Zone voor bedrijvigheid

1.1 Bestemmingsomschrijving

De zone voor bedrijvigheid is bestemd voor lokale bedrijfsactiviteiten zoals onder meer nijverheidsinrichtingen, ambachtelijke bedrijven, dienstverlenende bedrijven en toeleveringsbedrijven.

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

- kantoren, nutsgebouwen en diensten in functie van het normaal functioneren van het bedrijf
- activiteiten die complementair en fysisch verbonden zijn met de activiteiten in zone 2 (zone voor bedrijvigheid, commerciële activiteiten en dienstverlening).

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

1.2 Bebouwingsvoorschriften

1.2.1 Terreinbezetting

De bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing. Ook herbouw en uitbreidingen zijn binnen deze zone toegestaan.

Ten aanzien van zone 4 (zone voor buffer) en tussen 2 fysisch gescheiden gebouwen dient een bouwvrije strook van minimum 4,00m te worden gerespecteerd.

In het geval van nieuwbouw dient tussen het bedrijfsgebouw en de achterperceelsgrenzen van de woningen langs de Kieldrechtsebaan een bouwvrije afstand van minimum 6,00m te worden voorzien.

1.2.2 Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte ten opzichte van het referentiepeil bedraagt 12,00m voor de kroonlijst en 16,08m voor de nok in geval van hellende daken en 12,00m in geval van platte daken.

Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor eventueel noodzakelijke schoorstenen, verluchtingskanalen, antennes, etc. voor zover deze maximum 5% van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en op minimum 10,00m afstand ingeplant worden ten aanzien van de perceelsgrenzen.

1.2.3 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.

Tussen de verschillende bouwvolumes op eenzelfde bedrijfsp perceel dient er een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te worden nagestreefd.

1.2.4 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.

1.3 Inrichtingsvoorschriften

1.3.1 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.

1.3.2 Afsluitingen

Tussen afzonderlijke bedrijfsp ercelen zijn volgende afsluitingen toegestaan:

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

1.3.3 Andere

- De toegankelijkheid voor hulpdiensten dient steeds gegarandeerd te worden.
- Het voorzien van zonnepanelen is toegestaan.
- Voor de verlichting van de gebouwen en terreinen zijn verlichtingspalen of lantaarns toegestaan met een maximale hoogte van 6,00m. Bij de inrichting van de bedrijfsp ercelen en de plaatsing van de verlichtingspalen of lantaarns dient rekening gehouden te worden met het beperken van lichtpollutie. Dit impliceert dat de lichtstralen naar de bedrijfsinfrastructuur dienen gericht te worden en niet naar de omgevende landbouwgronden of woningen.
- 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 bedrijfsp erceel. De hoogte van de reclamepanelen mag de bouwhoogte van de bijhorende bedrijfsgebouwen niet overschrijden. Per bedrijfsactiviteit zijn maximaal twee reclameborden toegestaan met een maximale oppervlakte van telkens 3m². Het gebruik van neonverlichting is verboden.

2 Zone 2: Zone voor bedrijvigheid, commerciële activiteiten en dienstverlening

2.1 Bestemmingsomschrijving

De zone voor bedrijvigheid, commerciële activiteiten en dienstverlening is bestemd voor activiteiten met een lokaal karakter waaronder:

- lokale bedrijfsactiviteiten zoals onder meer nijverheidsinrichtingen, ambachtelijke bedrijven, dienstverlenende bedrijven en toeleveringsbedrijven;
- kleinschalige commerciële activiteiten;
- dienstverlening zoals activiteiten die betrekking hebben op dagreactie en socio-culturele activiteiten én die zijn afgestemd op de lokale leefgemeenschap.

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

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

Het oprichten van 3 bedrijfswoningen is toegestaan voor zover deze geïncorporeerd worden in de bedrijfsgebouwen. Ook is het verbouwen, uitbreiden en herbouwen van de bestaande woning toegestaan in de hoedanigheid van een vrijstaande of gekoppelde ééngezinwoning.

2.2 Bebouwingsvoorschriften

2.2.1 Terreinbezetting – inplanting gebouwen

De bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing. Ook herbouw en uitbreidingen zijn binnen deze zone toegestaan.

De voorbouwlijn voor de bedrijfsgebouwen is op plan aangeduid. Indien het bebouwing in functie van lokale bedrijfsactiviteiten betreft, kan de voorbouwlijn met maximum 6,00m worden verruimd (richting straatkant) voor zover een bouwvrije strook van 8,00m ten opzichte van de rooilijn van de Kiel-drechtsebaan blijft gerespecteerd.

In het geval van nieuwbouw dient het bedrijfsgebouw op minimum 4,00m van de zijperceelsgrenzen te worden opgericht.

De totale grondoppervlakte van de vrijstaande of gekoppelde woning bedraagt maximum 200m². De voorbouwlijn bevindt zich hetzij op minimum 5,00m, hetzij in het verlengde van de voorbouwlijn van de aanpalende woning. Ten aanzien van de zijperceelsgrenzen wordt een afstand van hetzij minimum 3,00m gerespecteerd hetzij 0,00m in het geval van gekoppelde bebouwing.

2.2.2 Bouwhoogte

Voor de bedrijfsgebouwen bedraagt de maximale bouwhoogte ten opzichte van het referentiepeil 12,50m voor de kroonlijst en 16,00m voor de nok in geval van hellende daken en 12,50m in geval van platte daken.

Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor eventueel noodzakelijke schoorstenen, verluchtingskanalen, antennes, etc. voor zover deze maximum 5% van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en op minimum 10,00m afstand ingeplant worden ten aanzien van de perceelsgrenzen.

Voor de vrijstaande woning bedraagt de maximale bouwhoogte ten opzichte van het referentiepeil 6,00m voor de kroonlijst en 11,00m voor de nok in geval van hellende daken en 7,00m in geval van platte daken. In het geval de woning gekoppeld wordt bedraagt de bouwhoogte van de overige gevels tot op een diepte van 9,00m dezelfde hoogte als die van de voorgevel en tussen 9,00 en 13,00m diepte maximum dezelfde hoogte als die van de voorgevel. Tussen 13,00 en 17,00m diepte bedraagt de bouwhoogte maximum 3,50m.

2.2.3 Bouwvolume, dakvormen en materialen

Bij de bedrijfsgebouwen is de dakvorm 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.

Tussen de verschillende bouwvolumes op eenzelfde bedrijfspceel dient er een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te worden nagestreefd.

Ook voor de woning is de dakvorm vrij voor zover de bouwhoogte gerespecteerd wordt. In het geval van gekoppelde bebouwing bedraagt de dakbasis van het hoofdgebouw maximum 9,00m.

De materiaalkeuze is vrij voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.

Bij aanbouw moeten alle zichtbare geveldelen, op de gemeenschappelijke kavelgrens, die niet door een bouwdeel worden bedekt in hetzelfde gevelmateriaal als de straatgevel worden uitgevoerd.

2.2.4 Opgang 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.

2.3 Inrichtingsvoorschriften

2.3.1 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.

2.3.2 Afsluitingen

Op de perceelsgrenzen of ten aanzien van de vrijstaande woning zijn volgende afsluitingen toegestaan:

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

2.3.3 Parkeervoorzieningen

In totaal dienen er binnen deze zone minimum 30 parkeerplaatsen te worden voorzien én bovendien moet het aantal parkeerplaatsen minimum gelijk zijn aan de behoeften van de bijhorende bedrijfsactiviteit. Het betreft parkeerplaatsen zowel voor bedrijfswagens en voertuigen van het personeel als voor voertuigen van bezoekers.

Bij de inrichting van de parking dient een verkeersveilige toegang tot de Kieldrechtsebaan worden georganiseerd.

De inrichting van de parking dient op een duurzame en kwalitatieve manier te gebeuren met aanwezigheid van groenvoorzieningen.

2.3.4 Andere

- Stapelen in open lucht is niet toegestaan.
- Het voorzien van zonnepanelen is toegestaan.
- Voor de verlichting van de gebouwen en terreinen zijn verlichtingspalen of lantaarns toegestaan met een maximale hoogte van 6,00m. Bij de inrichting van de bedrijfsperven en de plaatsing van de verlichtingspalen of lantaarns dient rekening gehouden te worden met het beperken van lichtpollutie. Dit impliceert dat de lichtstralen naar de bedrijfsinfrastructuur dienen gericht te worden en niet naar de omgevende woningen of naar de aanpalende weg.
- 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 bedrijfspervel. De hoogte van de reclamepanelen mag de bouwhoogte van de bijhorende bedrijfsgebouwen niet overschrijden. Per bedrijfsactiviteit zijn maximaal twee reclameborden toegestaan met een maximale oppervlakte van telkens 3m². Het gebruik van neonverlichting is verboden.

3 Zone 3: Zone voor parkeervoorzieningen en circulatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De zone is bestemd voor parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen en interne circulatieruimte.

Alle vormen van bebouwing zijn verboden.

3.2 Inrichtingsvoorschriften

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, ofwel naar open oppervlaktewater, zonder dat het op enigerlei wijze kan worden vervuild.

Het stapelen van goederen in open lucht dient beperkt te worden waarbij de maximale stapelhoogte 3,00m niet mag overschrijden. Bovendien kan maximum 20% van de perceelsoppervlakte aangewend worden voor het stapelen van goederen.

Ten aanzien van de woningen langsheen de Kieldrechtsebaan dient op de zijperceelsgrenzen als afsluiting een haag of draadafsluiting gecombineerd met levende groenaanplantingen te worden voorzien.

Het plaatsen van communicatiemasten is toegestaan.

4 Zone 4: Zone voor buffering

4.1 Bestemmingsomschrijving

De zone is bestemd voor de aanleg van een groene buffer rond het bedrijven-centrum.

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

Alle vormen van bebouwing zijn verboden.

4.2 Inrichtingsvoorschriften

De bufferzone moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd bestand van hoogstammige bomen en struiken. Het groenscherm dient ook tijdens de winter zijn bufferend karakter te behouden.

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

Enkel in functie van circulatie kan een beperkte verharding worden toegestaan voor zover deze verharding in waterdoorlatende materialen wordt aangelegd.

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

5 Zone 5: zone voor wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De zone is bestemd voor maximum twee gekoppelde of geschakelde ééngezinswoningen, waarbij de oprichting van bijgebouwen in functie van auto-stalplaats, berging, tuinaccommodatie of private sportinfrastructuur is toegestaan.

De woonfunctie kan worden aangevuld met handel, horeca, vrije beroepen en diensten voor zover ze de draagkracht van de buurt niet overschrijden en voor zover deze activiteiten maximum 100m² van de grondoppervlakte van het hoofdgebouw innemen. Bovendien moet deze oppervlakte kleiner zijn dan deze voor de woonfunctie.

5.2 Bebouwingsvoorschriften

5.2.1 Terreinbezetting - inplanting gebouwen

De totale grondoppervlakte van de woning bedraagt maximum 200m². De totale oppervlakte van al de bijgebouwen bedraagt maximum 75m² én mag bovendien maximaal 10% van de perceelsoppervlakte bedragen.

Hoofdgebouw:

- Plaatsing ten opzichte van de rooilijn: hetzij op minimum 5,00m, hetzij in het verlengde van de voorbouwlijn van de aanpalende woning.
- Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrens: hetzij op minimum 3,00m van de zijperceelsgrens, hetzij op de zijperceelsgrens in het geval van gekoppelde of geschakelde bebouwing.
- Plaatsing ten opzichte van de achterperceelsgrens: de achtergevelbouwlijn is op minimum 5,00m van de achterste perceelsgrens gelegen. Bovendien moet de afstand tot de achterperceelsgrens minimum gelijk zijn aan de bouwhoogte van de achtergevel.

Bijgebouw:

- Plaatsing van de gevel gericht naar het hoofdgebouw t.o.v. de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw: op minimum 5,00m afstand.
- Plaatsing van de overige gevels t.o.v. de perceelsgrenzen: hetzij op minimum 2,00m afstand hetzij op de perceelsgrens in het geval van gekoppelde of geschakelde bebouwing.

5.2.2 Bouwhoogte

Voor het hoofdgebouw bedraagt de maximale bouwhoogte van de voorgevel ten opzichte van het referentiepeil 6,00m voor de kroonlijst en 11,00m voor de nok in geval van hellende daken en 7,00m in geval van platte daken. De bouwhoogte van de overige gevels bedraagt tot op een diepte van 9,00m dezelfde hoogte als die van de voorgevel en tussen 9,00 en 13,00m diepte maximum dezelfde hoogte als die van de voorgevel. Tussen 13,00 en 17,00m diepte bedraagt de bouwhoogte maximum 3,50m.

Voor de bijgebouwen bedraagt de maximale bouwhoogte ten opzichte van het referentiepeil 3,50m.

5.2.3 Bouwdiepte

De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt minimum 9,00m en maximum 17,00m.

5.2.4 Bouwvolume, dakvormen en materialen

De dakbasis van het hoofdgebouw bedraagt maximum 9,00m. Verder is de dakvorm vrij voor zover de maximale bouwhoogte wordt gerespecteerd. Voor de bijgebouwen, met een zijgevel op de kavelgrens, is enkel een plat dak toegestaan. Voor de overige bijgebouwen zijn platte daken en schuine daken met een maximum helling van 45° toegestaan.

Bij geschakelde en gekoppelde bebouwing en in het geval van een verschillende dakvorm en/of bouwhoogte zullen de architecturale overgangen de harmonie in het straatbeeld ondersteunen. De aansluitingsaspecten dienen bij vergunningsaanvragen in detail te worden uitgewerkt zodanig dat de overgangen tussen de verschillende bouwhoogten met bijzondere zorg worden uitgewerkt.

De materiaalkeuze is vrij voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.

Bij aanbouw moeten alle zichtbare geveldelen, op de gemeenschappelijke kavelgrens, die niet door een bouwdeel worden bedekt in hetzelfde gevelmateriaal als de straatgevel worden uitgevoerd.

5.3 Inrichtingsvoorschriften

5.3.1 Niet-bebouwde oppervlakte

De niet-bebouwde oppervlakte van een perceel dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

Maximaal 60% van de niet-bebouwde oppervlakte van een perceel mag worden ingericht met open zwembaden, tuinaccommodatie en verhardingen in functie van opritten, tuinpaden en terrassen voor zover de afwatering gebeurt naar de niet verharde delen, of naar een eigen opvang, of dat er gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen.

5.3.2 Afsluitingen

Op de niet-bebouwde zij- en achterperceelsgrenzen zijn volgende afsluitingen toegestaan:

- Haag
- Draad- en/of metaalafsluiting al dan niet gecombineerd met levende groenaanplantingen
- Houten afsluitingen
- Paaltjes met eventueel een onderste vulplaat in beton en verder met sierdraad afgewerkt

De afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2,00m.

In de voortuinstrook zijn, op minimum 0,50m van de rooilijn, als afsluiting enkel hagen of beplantingen toegestaan met een maximale hoogte van 0,60m.

Bij de keuze van de afsluiting dient rekening te worden gehouden met aspecten als bezonning, esthetisch voorkomen, etc. ten opzichte van de aanpalende percelen.

VLAAMSE OVERHEID

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

[2007/3711]

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 « zonevreemde 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 Hoegaardenstraat (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 « Bedrijfscentrum 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 « KMO-zone Parein » genaamd, van de gemeente Beveren, bestaande uit een plan van de bestaande toestand en een bestemmingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.