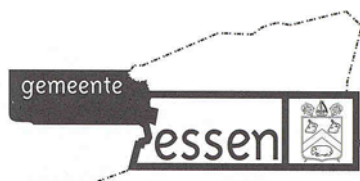


SECTORAAL BPA ZONEVREEMDE BEDRIJVEN



Heuvelplein 23
Tel.: (03)670 01 30 Fax: (03)670 01 55

GEMEENTE ESSEN Provincie Antwerpen

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

augustus 2002

Voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van bij bevel de secretaris de burgemeester-voorzitter Ronny Frederickx Frans Schrauwen	Het College en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van tot Namens het College van Burgemeester en Schepenen bij bevel de secretaris de burgemeester-voorzitter Ronny Frederickx Frans Schrauwen
Bepaald aanvaard door de gemeenteraad in zitting van bij bevel de secretaris de burgemeester-voorzitter Ronny Frederickx Frans Schrauwen	

ARCADIS Gedas NV
Clara Snellingsstraat 27
2100 ANTWERPEN - DEURNE

Tel.: 03 360 83 00
Fax: 03 360 83 01

Ontwerper
Erik Vermeiren



ISO 9001 gecertificeerd voor:
Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, verkeersinfrastructuur en milieu-infrastructuur

BTW BE 426.682.709
HRA 282.933
BBL 320.0687053.72



NHOUDSOPGAVE

DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN.....	3
ART 1. Begripsomschrijving	3
ART 2. Definities bestemmingscategorieën.....	5
ART 3. Wijze van meten	5
ART 4. Algemeen geldende voorschriften	5
DEEL 2: VOORSCHRIFTEN.....	7
DEELBPA 1: GREEFS AUGUST	7
ART 5. Zone voor bedrijfswoning	7
ART 6. Zone voor AGRO-bedrijfsgebouwen	8
ART 7. Zone voor parking, opritten, laad- en losplaatsen en opslag in open lucht	9
ART 8. zone voor tijdelijke opslag in open lucht.....	10
ART 9. Zone voor voortuin en/of zijtuin met bouwverbod.....	10
ART 10. Zone voor tuinen	11
ART 11. zone voor Buffer.....	12
DEELBPA 2: BODEN FRANS	13
ART 5. Zone voor alleenstaande woning	13
ART 6. zone voor bijgebouwen met specifieke bepalingen.....	14
ART 7. zone voor landbouw met specifieke bepalingen	15
ART 8. Zone voor voortuin en/of zijtuin met bouwverbod.....	16
ART 9. Zone voor tuinen	16
ART 10. Bufferzone	17
ART 11. zone voor erfdiensbaarheid.....	18
DEELBPA 3: DANZAS	19
ART 5. Zone voor bedrijfsgebouwen	19
ART 6. Zone voor parking, opritten, laad- en losplaatsen en opslag in open lucht	20
ART 7. zone voor Buffer.....	21
ART 8. zone voor waterweg	21
ART 9. zone voor toegangen	22
DEELBPA 4: AKKERMANS	23
ART 5. Zone voor bedrijfswoning	23
ART 6. Zone voor bedrijfsgebouwen	24
ART 7. Zone voor parking, opritten, laad- en losplaatsen en opslag in open lucht	25
ART 8. Zone voor voortuin en/of zijtuin met bouwverbod.....	26
ART 9. Zone voor tuinen	26
ART 10. zone voor Buffer.....	27
BIJLAGE: BEPLANTINGSLIJST.....	29



DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN

ART 1. BEGRIPSOMSCHRIJVING

Voor de toepassing van de voorschriften wordt verstaan onder:

Alleenstaand (bij)gebouw:	een gebouw, waarvan geen enkele gevel aan het hoofdgebouw grenst of als gemene muur is opgericht;
Bedrijfsgebouw:	een gebouw, dat bedoeld is voor productie en/of distributie en/of bewerking van goederen of het organiseren van diensten. Hierbij worden eveneens de sanitaire voorzieningen en kleed- en eetruimte voor werknemers gerekend;
Bedrijfswoning:	een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een gezin, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
Bijgebouw:	een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
Bouwperceel:	een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
Bouwwerken:	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
Dakuitbouw:	een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.
Dakvenster:	een venster, gelegen in de helling van het schuin dak.
Diensten:	kantoren en diensten zoals banken, verzekeringskantoren, studiebureau, praktijken,
Gebouw:	elk bouwwerk, dat een door mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk, met wanden omsloten ruimte vormt;
Gekoppelde bebouwing:	bebouwingwijze waarbij twee gebouwen een harmonisch geheel vormen, met aaneengesloten voorgevels en waarvan de vrijstaande gevels afgewerkt worden als kopgevels.
Gemene muur:	gemeenschappelijke muur op de perceelsgrens waar tegenaan wordt gebouwd.
Handel:	vestigingen voor kleinhandel, speciaalhandel, grootwarenhuis inclusief de noodzakelijke opslagplaatsen en werkplaatsen voor zover deze bij de bedoelde winkelfunctie horen.
Hoofdbestemming:	bestemming van een pand voor meer dan 50 % van het vloeroppervlak;



Hoofdgebouw:	een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
Horeca:	café, restaurant, feestzaal, frituur.
Kantoor:	een gebouw of ruimte uitsluitend bestemd voor het verrichten van beheers- en administratief werk. Fytosanitaire lokalen en lokalen noodzakelijk in het kader van de algemene, sectoriele of bijzondere voorwaarden ter bevordering van de kwaliteit van het leefmilieu, de gezondheid van de mens, de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen of de bescherming van het welzijn van dieren. Onderricht van werknemers wordt hieronder ook inbegrepen;
Nevenbestemming:	bestemming van een pand voor max. 50 % van het vloeroppervlak, tenzij anders vermeld;
Open bebouwing:	een gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
Perceelsgrens:	een grens van een bouwperceel;
Vloeroppervlakte:	gezamenlijke oppervlakte van de woon- en werkruimtes, exclusief kelder- en niet ingerichte of niet bewoonbare zolderruimtes;
Voorgevelbouwlijn:	de grens tussen de strook voor bebouwing en de voortuinstrook of de wegenis.
Woning:	een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, al dan niet in een gebouw ondergebracht;
Zone:	een deel van een gebied met eigen stedenbouwkundige voorschriften;
Zonegrens:	een grens van een zone.



ART 2. DEFINITIES BESTEMMINGSCATEGORIEËN

- a Agrarisch bedrijf:** een bedrijf dat zich toelegt op het kweken van dieren met uitzondering van intensieve varkenskwekerijen, akkerbouw of tuinbouw in volle grond en in open lucht;
- b Agrarisch dienstverlenend bedrijf:** een bedrijf dat zich ten dienste stelt van de agrarische bedrijven en zorgt voor de toelevering of het verwerken van grondstoffen en / of het leveren van diensten (onder meer loonwerk) ten goede van de agrarische sector;
- c Transportbedrijf:** geheel van gebouwen, inrichtingen en wagenpark voor de opslag en bewaring, al dan niet onder gecontroleerde temperatuur, de distributie en/of de bewerking (verpakken of herverpakken in kleinere hoeveelheden) van goederen of de organisatie van diensten.
- d Ambachtelijk bedrijf** geheel van gebouwen, inrichtingen en installaties waar de vervaardiging van producten of de be- of verwerking van grondstoffen en producten manueel of met gereedschap wordt verricht.
- e Garagebedrijf** een bedrijf voor het herstellen van voertuigen.

ART 3. WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- Afstand tot perceelsgrens:** de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsgrens van het bouwperceel;
- Afstand tot zonegrens:** de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zonegrens zoals aangeduid op het plan;
- De kroonlijsthoogte:** vanaf het straatniveau tot aan de bovenkant van de goot.

ART 4. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

Omgevingsplan

Een omgevingsplan geeft minimaal weer waar zich de verhardingen, parkeerplaatsen, groenaanleg, riolering, buffering van het oppervlaktewater, ...situeren en welke materialen of type beplanting (gazon, bodembedekkers, lage heesters, buffer, hoogstammen, e.d.) wordt gebruikt.

Beplantingsplan

Een beplantingsplan geeft minimaal de soort, het aantal (per m²) en de plantmaat weer van de voorziene beplanting.

Bij de aanplanting van de bufferzones wordt gebruik gemaakt van streekeigen heesters en bomen. In bijlage is een limitatieve beplantingslijst gevoegd. Op advies van de gemeentelijke milieudienst kan



een bepaalde keuze uit de beplantingslijst worden opgelegd teneinde een betere integratie in het landschap te verkrijgen.

Reliëfwijzigingen

Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogteverschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

Uithangborden

Het aanbrengen van uithangborden is vergunningsplichtig. De uithangborden worden aangebracht enkel op de gevelvlakken van de gebouwen en houden rechtstreeks verband met de benaming van de inrichting, het beroep of de activiteit uitgeoefend in het gebouw. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximum 6 m². De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt 0.30 m. Het aanbrengen van uithangborden in de overige zones is verboden.

Afsluitingen

Op de zijdelingse en achterste perceelsgrens zijn afsluitingen toegelaten. Afsluitingen mogen bestaan uit palen met draadwerk of hekwerk, al dan niet voorzien van een betonplaat van max. 40 cm., en levende hagen.

Op de rooilijn mogen afsluitingen, waarvan een gedeelte opendraaiend of openschuivend, worden geplaatst. Volle wanden zijn niet toegelaten.

Indien de veiligheid of een goede bedrijfsvoering dit vereist, mogen afsluitingen eveneens worden opgericht binnen de grenzen van het bedrijfsterrein.

De hoogte van de afsluitingen bedragen maximaal 2,50 m.

Parkeernormen

Binnen de eigen perceelsgrenzen zullen voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd voor alle wagens bestemd voor de werking van het bedrijf: tewerkgestelden, bezoekers, leveranciers, los- en laadplaatsen voor (vracht)wagens... met een minimum van 1 plaats / 200 m² bedrijfsgebouw voor personenwagens.

Enkel bij transportbedrijven wordt een minimum van 1 plaats / 1000 m² bedrijfsgebouw voor vrachtwagens voorzien.

De min. afmetingen van parkeerplaatsen voor auto's bedragen:

- 5,00 m. op 2,50 m. bij haaks parkeren
- 5,75 m. op 2,00 m. bij langsparkeren

De min. afmetingen van een parkeerplaats voor vrachtwagens bedraagt:

- 12,00 m. op 4,00 m. met min. 12,00 m. in- en/of uitrijstrook

De aanleg van de parkeerplaatsen wordt gelijktijdig met de bouwwerken gerealiseerd.

Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen (financiële) voorwaarden worden gekoppeld met het doel de bufferzones of de aanplantingen te herstellen of aan te leggen. Zo kan de opmaak van een omgevingsplan of beplantingsplan worden opgelegd, evenals de boomsoort, de hoeveelheid, de inplanting, de kwaliteit en de diameter van de te planten hoogstammen.



DEEL 2: VOORSCHRIFTEN

<h2>DEELBPA 1: GREEFS AUGUST</h2>

ART 5. ZONE VOOR BEDRIJFSWONING

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming

Eengezinswoning horende bij het bedrijf. De bestaande bedrijfswoningen kunnen worden behouden. De niet bebouwde delen van de zone worden ingericht conform art. 10.

Nevenbestemming

Kantoren en sociale lokalen zoals sanitair, refter,... ten dienste van het bedrijf en het personeel.

2. BEBOUWING

2.1. Plaatsing van de gebouwen

Open of halfopen bebouwing. Inplanting vrij binnen de zone.

2.2. Afmeting van de gebouwen

Bouwdiepte op het gelijkvloers: minimum 9 m. en maximum 15 m.

Kroonlijsthoogte: 1 bouwlaag, minimum 2.50 m. en maximum 3.50 m.

De **maximum vloeroppervlakte** per woning op het gelijkvloers bedraagt 200 m².

2.3. Welstand van de gebouwen

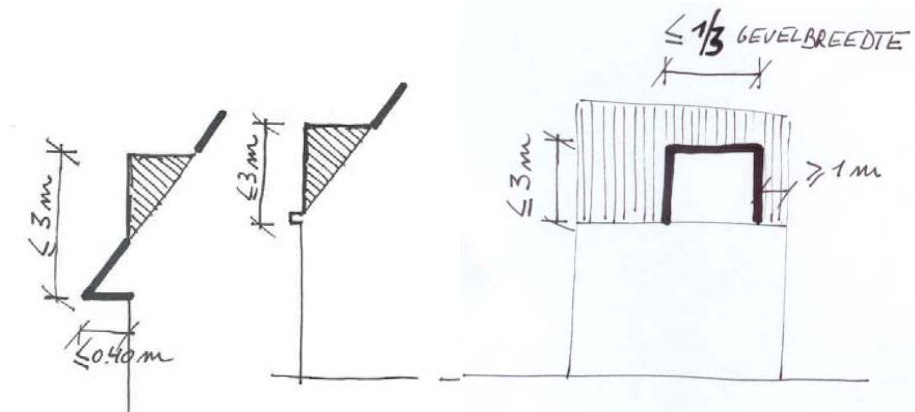
Dakvorm

Hellende daken. Dakhelling tussen 25° en 45°. De nok ligt nooit hoger dan 6 m. boven de onderkant van de kroonlijst.

Max. 25% van de totale dakoppervlakte mag bestaan uit platte daken.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan $1/3^e$ van de gevelbreedte met een maximum van 3 meter per dakuitbouw en de hoogte niet meer dan 3 m. boven de kroonlijst reikt.

Dakoversteken komen max. 0,40 m. voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in gebakken of beton gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten.

ART 6. ZONE VOOR AGRO-BEDRIJFSGEBOUWEN

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming

Bedrijfsgebouwen i.f.v. agrarisch dienstverlenende activiteiten. Toonzalen en verkoopsruimten zijn verboden.

Nevenbestemming

Kantoren en sociale lokalen zoals sanitair, refter,... ten dienste van het bedrijf en het personeel.

Nabestemming

Indien de bestaande bedrijfsactiviteit wordt stopgezet (faling, verval van de milieuvergunning), dan kunnen enkel nog de hieronder vermelde nabestemmingen volgens art. 2 van de voorschriften plaatsvinden:



- agrarisch bedrijf,
- agrarisch dienstverlenend bedrijf.

2. BEBOUWING

2.1. Plaatsing van de gebouwen

Vrij binnen de zone. De meest representatieve bedrijfsruimten (inkom, kantoor, refter...) bevinden zich langs de straatzijde. Deze ruimten maken integraal deel uit van de bedrijfsgebouwen en vormen geen losstaand volume of gebouw.

Technische installaties dienen zoveel mogelijk geïntegreerd te worden in, bij of op het gebouw.

2.2. Afmeting van de gebouwen

De zone mag volledig worden bebouwd.

Maximum kroonlijsthoogte: 4.50 m.

Maximum nokhoogte: 7.50 m.

2.3. Welstand van de gebouwen

De meest representatieve bedrijfsruimten kunnen herkenbaar worden gemaakt door het materiaal- en kleurgebruik en de verhoudingen van de gevelopeningen.

Dakvorm

De bedrijfsgebouwen worden afgewerkt met een plat of licht hellend dak (max. 30°). Boogloodsen zijn verboden.

Materialen

Alle duurzame traditionele en industriële gevelmaterialen en dakbedekking zijn toegelaten. Geprofileerde staalplaten en ytong als gevelmateriaal zijn verboden, evenals roofing voor hellende daken.

ART 7. ZONE VOOR PARKING, OPRITTEN, LAAD- EN LOSPLAATSEN EN

OPSLAG IN OPEN LUCHT

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming

Parking (privaat, semi-publiek) opritten en rijstroken, brandweg, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen.

Nevenbestemming

Open bufferbekkens of blusvijvers, opstellen van demonstratiemateriaal eigen aan het bedrijf.



2. BEBOUWING

Er worden geen gebouwen en bijgebouwen binnen deze zone toegelaten.

Enkel de opstelling van technische installaties of constructies voor de manipulatie van grondstoffen en zwaar materiaal, zoals rolbruggen of weegbruggen en tank- of wasinstallaties voor het eigen wagenpark zijn toegelaten.

3. INRICHTING

De terreinverhardingen worden uitgevoerd in vaste materialen (KWS, betonverharding, betonplaten, kleinschalige verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen en klinkers...).

Niet verharde delen worden aangelegd en in stand gehouden als groenzone (gazon, plantvakken, heesters, hoogstammen...).

ART 8. ZONE VOOR TIJDELIJKE OPSLAG IN OPEN LUCHT

1. BESTEMMING

Onverharde zone voor tijdelijke opslag in open lucht. Enkel de opslag van zwarte grond en zavel is toegelaten.

2. INRICHTING

Gebouwen, constructies zoals keermuren en verhardingen zijn verboden. Enkel losse betonpanelen als keerwand zijn toegelaten. De hoogte van deze elementen bedraagt max. 2.50 m.

De materialen worden tot een maximum hoogte van 5 m. boven het maaiveld van de aanpalende eigendommen gestapeld.

ART 9. ZONE VOOR VOORTUIN EN/OF ZIJTUIN MET BOUWVERBOD

1. BESTEMMING

Zone met bouwverbod.

2. INRICHTING

Paden, opritten en terrassen die personen toegang verschaffen tot de bedrijfswoning. Maximum 25 % van de zone mag worden verhard.

De niet verharde delen worden voorzien van een groenaanleg bestaande uit overwegend gazon, bodembedekkers en lage heesters aangevuld met hoogstammen.



De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet.

ART 10. ZONE VOOR TUINEN

1. BESTEMMING

Strook voor tuinen, afzonderlijke (tuin)bergingen en autobergplaatsen. Hobbyserres, dierenhokken zijn eveneens toegelaten.

2. BEBOUWING

2.1. Plaatsing van de gebouwen

Inplanting ofwel op de perceelsgrens indien koppeling met de aanpalende bebouwing mogelijk is, ofwel minimum 2 m. van de perceelsgrens.
Steeds op 2 m. van de bouwstrook.

2.2. Afmetingen van de gebouwen

De totale oppervlakte van de bebouwing binnen de tuinstrook bedraagt maximum 50 m² én maximum 25 % van de totale oppervlakte van de tuinstrook.

De bouwhoogte bedraagt maximum 3 m. tot aan de nok of de dakrand.

2.3. Welstand van de gebouwen

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in sierpleister, verduurzaamd hout, baksteen, gebakken of beton gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Gemene muren worden steeds uitgevoerd in vol baksteenmetselwerk.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

3. INRICHTING

Tuinaccommodatie

Pergola's, tuin- en keermuurtjes, zitkuilen, vijvers, paden, e.a. worden voorzien op minimum 2 m. van de perceelsgrenzen.



Verhardingen worden beperkt tot 10% van de oppervlakte van de tuinstrook.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.

Scheidingsmuurtjes op de zijdelingse perceelsgrenzen bij gekoppelde bebouwing reiken max. 3 m. voorbij de bebouwing. De hoogte bedraagt maximum 2.50 m.

ART 11. ZONE VOOR BUFFER

Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen (financiële) voorwaarden worden gekoppeld met het doel de bufferzones of de aanplantingen te herstellen of aan te leggen. Zo kan de opmaak van een omgevingsplan of beplantingsplan worden opgelegd, evenals de boomsoort, de hoeveelheid, de inplanting, de kwaliteit en de diameter van de te planten hoogstammen.

1. BESTEMMING

Groenzone met bouwverbod.

Het opslaan of stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkt producten, afvalstoffen, verpakkingen... binnen deze zone is verboden. Verhardingen zijn niet toegelaten.

2. INRICHTING

De bufferzones worden beplant met streekeigen heesters (plantmaat 60/80) a rato van 1 plant per 2 m², aangevuld met streekeigen bomen (HT 10/12, 1 per 10 m² bufferstrook). De beplanting wordt gekozen uit de beplantingslijst in bijlage. Deze lijst is limitatief.

De bufferzones worden aangeplant ten laatste het plantseizoen volgend op het beëindigen van de bouwwerken. De beplanting wordt in stand gehouden en afgestorven beplanting wordt vervangen.



DEELBPA 2: BODEN FRANS

ART 5. ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONING

1. BESTEMMING

Eengezinswoning.

De niet bebouwde delen van de zone worden ingericht conform art. 9.

2. BEBOUWING

2.1. Plaatsing van de gebouwen

Open bebouwing. Inplanting vrij binnen de zone.

2.2. Afmeting van de gebouwen

Bouwdiepte op het gelijkvloers: minimum 9 m. en maximum 15 m.

Kroonlijsthoogte: 1 bouwlaag, minimum 2.50 m. en maximum 3.50 m.

De **maximum vloeroppervlakte** per woning op het gelijkvloers bedraagt 200 m².

2.3. Welstand van de gebouwen

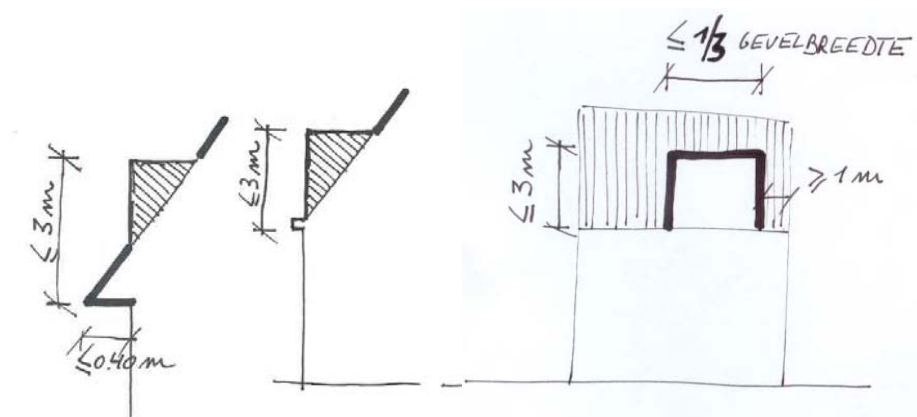
Dakvorm

Hellende daken. Dakhelling tussen 25° en 45°. De nok ligt nooit hoger dan 6 m. boven de onderkant van de kroonlijst.

Max. 25% van de totale dakoppervlakte mag bestaan uit platte daken.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3^e van de gevelbreedte met een maximum van 3 meter per dakuitbouw en de hoogte niet meer dan 3 m. boven de kroonlijst reikt.

Dakoversteken komen max. 0,40 m. voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in gebakken of beton gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken.

Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten.

ART 6. ZONE VOOR BIJGEBOUWEN MET SPECIFIEKE BEPALINGEN

1. BESTEMMING

Afzonderlijke bijgebouwen horende bij de alleenstaande woning en i.f.v. kleinschalige landbouwactiviteiten (hobbylandbouw, houden van dieren,...). Elke vorm van handel, horeca en/of recreatie is verboden.

Overgangsbepalingen

De huidige activiteit zijnde loon- en grondwerken, tuinaanneming, containerverhuur, selecteren bouw- en sloopafval kan voor een periode van maximum 10 jaar vanaf de ministeriële goedkeuring van het BPA blijven uitgeoefend worden. Vanaf dan treedt de hierboven omschreven bestemming in werking.

2. BEBOUWING

2.1. Plaatsing van de gebouwen

Vrij binnen de zone.



2.2. Afmeting van de gebouwen

De zone mag volledig worden bebouwd.

Maximum kroonlijsthoogte: 6.50 m.

Maximum nokhoogte: 12 m.

2.3. Welstand van de gebouwen

Dakvorm

De gebouwen worden afgewerkt met een plat of licht hellend dak (max. 30°). Boogloodsen zijn verboden.

Materialen

Alle duurzame traditionele en industriële gevelmaterialen en dakbedekking zijn toegelaten. Geprofileerde staalplaten en ytong als gevelmateriaal zijn verboden, evenals roofing voor hellende daken.

ART 7. ZONE VOOR LANDBOUW MET SPECIFIEKE BEPALINGEN

1. BESTEMMING

Onverharde en bouwvrije zone i.f.v. kleinschalige landbouwactiviteiten horende bij de zone voor bijgebouwen met specifieke bepalingen (art. 6).

Overgangsbepalingen

De huidige activiteit zijnde loon- en grondwerken, tuinaanneming, containerverhuur, selecteren bouw- en sloopafval kan voor een periode van maximum 10 jaar vanaf de ministeriële goedkeuring van het BPA blijven uitgeoefend worden binnen de daarvoor afgebakende zone (binnen de stippellijnen). Vanaf dan treedt de hierboven omschreven bestemming in werking. Tijdens de periode waarin de overgangsbepalingen van kracht zijn is de tijdelijke opslag van zand, zwarte grond, zuiver bouw- en sloopafval in open lucht toegelaten.

2. INRICHTING

Gebouwen, constructies zoals keermuren en verhardingen zijn verboden.

Tijdelijke constructies in de vorm van losse betonpanelen als keerwand met een hoogte van max. 2.50 m. en tijdelijke verhardingen in de vorm van stiltonbetonplaten om te voldoen aan voorwaarden opgelegd in de milieuvergunning zijn mogelijk gedurende de periode waarin de overgangsbepalingen van toepassing zijn en dit enkel binnen de in de zone met streeplijn afgebakend gedeelte.

De materialen worden tot een maximum hoogte van 5 m. boven het maaiveld van de aanpalende eigendommen gestapeld.



ART 8. ZONE VOOR VOORTUIN EN/OF ZIJTUIN MET BOUWVERBOD

1. BESTEMMING

Zone met bouwverbod.

2. INRICHTING

Paden, opritten en terrassen die personen toegang verschaffen tot de bedrijfswoning. Maximum 25 % van de zone mag worden verhard.

De niet verharde delen worden voorzien van een groenaanleg bestaande uit overwegend gazon, bodembedekkers en lage heesters aangevuld met hoogstammen.

De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet.

ART 9. ZONE VOOR TUIZEN

1. BESTEMMING

Strook voor tuinen, afzonderlijke (tuin)bergingen en autobergplaatsen. Hobbyserres, dierenhokken zijn eveneens toegelaten.

2. BEBOUWING

2.1. Plaatsing van de gebouwen

Inplanting ofwel op de perceelsgrens indien koppeling met de aanpalende bebouwing mogelijk is, ofwel minimum 2 m. van de perceelsgrens.
Steeds op 2 m. van de bouwstrook.

2.2. Afmetingen van de gebouwen

De totale oppervlakte van de bebouwing binnen de tuinstrook bedraagt maximum 50 m² én maximum 25 % van de totale oppervlakte van de tuinstrook.

De bouwhoogte bedraagt maximum 3 m. tot aan de nok of de dakrand.

2.3. Welstand van de gebouwen

Dakvorm

De dakvorm is vrij.



Materialen

De gevels worden uitgevoerd in sierpleister, verduurzaamd hout, baksteen, gebakken of beton gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Gemene muren worden steeds uitgevoerd in vol baksteenmetselwerk.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

3. INRICHTING

Tuinaccommodatie

Pergola's, tuin- en keermuurtjes, zitkuilen, vijvers, paden, e.a. worden voorzien op minimum 2 m. van de perceelsgrenzen.

Verhardingen worden beperkt tot 10% van de oppervlakte van de tuinstrook.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.

Scheidingsmuurtjes op de zijdelingse perceelsgrenzen bij gekoppelde bebouwing reiken max. 3 m. voorbij de bebouwing. De hoogte bedraagt maximum 2.50 m.

ART 10. BUFFERZONE

1. BESTEMMING

Groenzone met bouwverbod.

Het opslaan of stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkt producten, afvalstoffen, verpakkingen... binnen deze zone is verboden. Verhardingen zijn niet toegelaten.

2. INRICHTING

De bufferzones worden beplant met streekeigen heesters (plantmaat 60/80) a rato van 1 plant per 2 m², aangevuld met streekeigen bomen (HT 10/12, 1 per 10 m² bufferstrook). De beplanting wordt gekozen uit de beplantingslijst in bijlage. Deze lijst is limitatief.

De beplanting wordt in stand gehouden en afgestorven beplanting wordt vervangen.



ART 11. ZONE VOOR ERFDIENSTBAARHEID

1. BESTEMMING

Uitweg voor de achtergelegen gronden

2. INRICHTING

Bebouwing en constructies zijn niet toegelaten, evenals het aanbrengen van hindernissen of afsluitingen



DEELBPA 3: DANZAS

ART 5. ZONE VOOR BEDRIJFSGEBOUWEN

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming

Distributiecentrum, bedrijfsgebouwen voor op- en overslag. Toonzalen en verkoopsruimten zijn verboden.

Nevenbestemming

Kantoren en sociale lokalen zoals sanitair, refter,... ten dienste van het bedrijf en het personeel.

Nabestemming

Indien de bestaande bedrijfsactiviteit wordt stopgezet (faling, verval van de milieuvergunning) of bij verkoop van de bedrijfsgebouwen, zal een toetsing aan de op dat ogenblik heersende noden (niet enkel bedrijvigheid) gebeuren die moet bepalen welke functie/nabestemming (delen van) de bestaande bedrijfsgebouwen kunnen krijgen. Het bepalen/vastleggen van de nabestemming gebeurt door het in herziening stellen van het deelBPA 3.

2. BEBOUWING

2.1. Plaatsing van de gebouwen

De inplanting gebeurt zodanig dat een zo efficiënt mogelijk grondgebruik en inrichting van het terrein wordt verkregen.

De meest representatieve bedrijfsruimten (inkom, kantoor, refter...) bevinden zich langs de straatzijde. Deze ruimten maken integraal deel uit van de bedrijfsgebouwen en vormen geen losstaand volume of gebouw.

Technische installaties dienen zoveel mogelijk geïntegreerd te worden in, bij of op het gebouw.

2.2. Afmeting van de gebouwen

De zone mag voor maximum 95% worden bebouwd.

De maximum kroonlijsthoogte bedraagt 7 m.

Maximum nokhoogte: 9.50 m.



2.3. Welstand van de gebouwen

De meest representatieve bedrijfsruimten kunnen herkenbaar worden gemaakt door het materiaal- en kleurgebruik en de verhoudingen van de gevelopeningen.

Dakvorm

De bedrijfsgebouwen worden afgewerkt met een plat of licht hellend dak (max. 40°). Boogloodsen zijn verboden.

Materialen

Alle duurzame traditionele en industriële gevelmaterialen en dakbedekking zijn toegelaten. Geprofileerde staalplaten en ytong als gevelmateriaal zijn verboden, evenals roofing voor hellende daken.

ART 6. ZONE VOOR PARKING, OPRITTEN, LAAD- EN LOSPLAATSEN EN OPSLAG IN OPEN LUCHT

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming

Parking (privaat, semi-publiek), rijstroken, brandweg, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen.

Nevenbestemming

Open bufferbekkens of blusvijvers, opstellen van demonstratiemateriaal eigen aan het bedrijf.

2. BEBOUWING

Er worden geen gebouwen en bijgebouwen binnen deze zone toegelaten.

Enkel de opstelling van technische installaties of constructies voor de manipulatie van grondstoffen en zwaar materiaal, zoals rolbruggen of weegbruggen en tank- of wasinstallaties voor het eigen wagenpark zijn toegelaten.

3. INRICHTING

De terreinverhardingen worden uitgevoerd in vaste materialen (KWS, betonverharding, betonplaten, kleinschalige verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen en klinkers...).

De eventuele brandweg wordt uitgevoerd in grastegels, steenslag-aarde mengsel of soortgelijke materialen; andere verhardingen zoals KWS, betonstraatstenen, kasseien... zijn niet toegelaten. De brandweg is max. 4 m. breed.

Niet verharde delen worden aangelegd en in stand gehouden als groenzone (gazon, plantvakken, heesters, hoogstammen...).



ART 7. ZONE VOOR BUFFER

Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen (financiële) voorwaarden worden gekoppeld met het doel de bufferzones of de aanplantingen te herstellen of aan te leggen. Zo kan de opmaak van een omgevingsplan of beplantingsplan worden opgelegd, evenals de boomsoort, de hoeveelheid, de inplanting, de kwaliteit en de diameter van de te planten hoogstammen.

1. BESTEMMING

Groenzone met bouwverbod.

Het opslaan of stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkt producten, afvalstoffen, verpakkingen... binnen deze zone is verboden. Verhardingen zijn niet toegelaten.

Een brandweg, noodweg of onderhoudsweg kan worden aangelegd in de bufferzones die een breedte hebben van meer dan 6 m.

2. INRICHTING

De eventuele brandweg wordt uitgevoerd in grastegels, steenslag-aarde mengsel of soortgelijke materialen; andere verhardingen zoals KWS, betonstraatstenen, kasseien... zijn niet toegelaten. De brandweg is max. 4 m. breed.

De bufferzones worden beplant met streekeigen heesters (plantmaat 60/80) a rato van 1 plant per 2 m², aangevuld met streekeigen bomen (HT 10/12, 1 per 10 m² bufferstrook). De beplanting wordt gekozen uit de beplantingslijst in bijlage. Deze lijst is limitatief.

De bufferzones worden aangeplant ten laatste het plantseizoen volgend op het beëindigen van de bouwwerken. De beplanting wordt in stand gehouden en afgestorven beplanting wordt vervangen.

ART 8. ZONE VOOR WATERWEG

3. BESTEMMING

Bestaande of heraan te leggen niet gecategoriseerde waterloop i.f.v. het natuurlijk afwateringssysteem.

4. INRICHTING

Bebouwing en constructies zijn niet toegelaten, evenals het aanbrengen van hindernissen of afsluitingen.



ART 9. ZONE VOOR TOEGANGEN

1. BESTEMMING

Zone voor toegang tot het bedrijf.

2. INRICHTING

Bebouwing en constructies zijn niet toegelaten. Enkel verhardingen



DEELBPA 4: AKKERMANS

ART 5. ZONE VOOR BEDRIJFSWONING

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming

Eengezinswoning horende bij het bedrijf.

De niet bebouwde delen van de zone worden ingericht conform art. 10.

Nevenbestemming

Kantoren en sociale lokalen zoals sanitair, refter,... ten dienste van het bedrijf en het personeel.

2. BEBOUWING

2.1. Plaatsing van de gebouwen

Open of halfopen bebouwing. Inplanting vrij binnen de zone.

2.2. Afmeting van de gebouwen

Bouwdiepte op het gelijkvloers: minimum 9 m. en maximum 15 m.

Kroonlijsthoogte: 1 bouwlaag, minimum 2.50 m. en maximum 3.50 m.

De **maximum vloeroppervlakte** per woning op het gelijkvloers bedraagt 200 m².

2.3. Welstand van de gebouwen

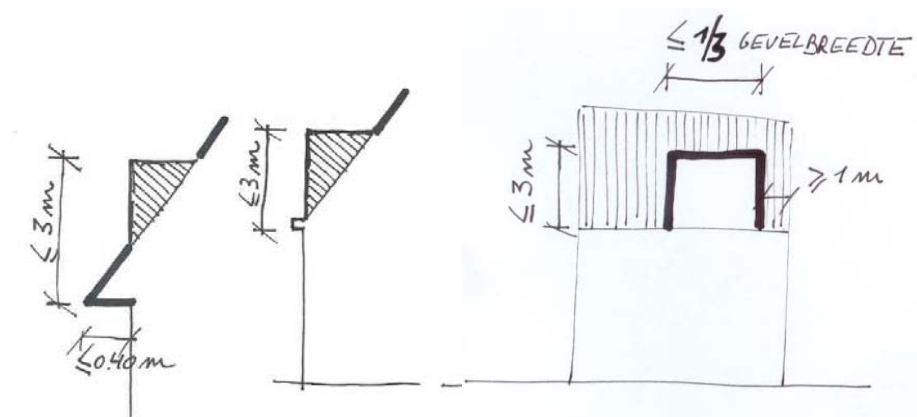
Dakvorm

Hellende daken. Dakhelling tussen 25° en 45°. De nok ligt nooit hoger dan 6 m. boven de onderkant van de kroonlijst.

Max. 25% van de totale dakoppervlakte mag bestaan uit platte daken.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3° van de gevelbreedte met een maximum van 3 meter per dakuitbouw en de hoogte niet meer dan 3 m. boven de kroonlijst reikt.

Dakoversteken komen max. 0,40 m. voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in gebakken of beton gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken.

Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten.

ART 6. ZONE VOOR BEDRIJFSGEBOUWEN

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming

Bedrijfsgebouwen voor garagebedrijf. Toonzalen en verkoopsruimten zijn verboden.

Nevenbestemming

Kantoren en sociale lokalen zoals sanitair, refter,... ten dienste van het bedrijf en het personeel.

Nabestemming

Transportbedrijf, ambachtelijk bedrijf.



2. BEBOUWING

2.1. Plaatsing van de gebouwen

De inplanting gebeurt zodanig dat een zo efficiënt mogelijk grondgebruik en inrichting van het terrein wordt verkregen.

De meest representatieve bedrijfsruimten (inkom, kantoor, refter...) bevinden zich langs de straatzijde. Deze ruimten maken integraal deel uit van de bedrijfsgebouwen en vormen geen losstaand volume of gebouw.

Technische installaties dienen zoveel mogelijk geïntegreerd te worden in, bij of op het gebouw.

2.2. Afmeting van de gebouwen

De zone mag volledig worden bebouwd.

Maximum kroonlijsthoogte: 7 m.

Maximum nokhoogte: 8 m.

2.3. Welstand van de gebouwen

De meest representatieve bedrijfsruimten kunnen herkenbaar worden gemaakt door het materiaal- en kleurgebruik en de verhoudingen van de gevelopeningen.

Dakvorm

De bedrijfsgebouwen worden afgewerkt met een plat of licht hellend dak (max. 30°). Boogloodsen zijn verboden.

Materialen

Alle duurzame traditionele en industriële gevelmaterialen en dakbedekking zijn toegelaten. Geprofileerde staalplaten en ytong als gevelmateriaal zijn verboden, evenals roofing voor hellende daken.

ART 7. ZONE VOOR PARKING, OPRITTEN, LAAD- EN LOSPLAATSEN EN OPSLAG IN OPEN LUCHT

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming

Parking (privaat, semi-publiek) opritten en rijstroken, brandweg, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen.

Nevenbestemming

Open bufferbekkens of blusvijvers, opstellen van demonstratiemateriaal eigen aan het bedrijf.



2. BEBOUWING

Er worden geen gebouwen en bijgebouwen binnen deze zone toegelaten.

Enkel de opstelling van technische installaties of constructies voor de manipulatie van grondstoffen en zwaar materiaal, zoals rolbruggen of weegbruggen en tank- of wasinstallaties voor het eigen wagenpark zijn toegelaten.

3. INRICHTING

De terreinverhardingen worden uitgevoerd in vaste materialen (KWS, betonverharding, betonplaten, kleinschalige verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen en klinkers...).

Niet verharde delen worden aangelegd en in stand gehouden als groenzone (gazon, plantvakken, heesters, hoogstammen...).

ART 8. ZONE VOOR VOORTUIN EN/OF ZIJTUIN MET BOUWVERBOD

1. BESTEMMING

Zone met bouwverbod.

2. INRICHTING

Paden, opritten en terrassen die personen toegang verschaffen tot de bedrijfswoning. Maximum 25 % van de zone mag worden verhard.

De niet verharde delen worden voorzien van een groenaanleg bestaande uit overwegend gazon, bodembedekkers en lage heesters aangevuld met hoogstammen.

De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet.

ART 9. ZONE VOOR TUINEN

1. BESTEMMING

Strook voor tuinen, afzonderlijke (tuin)bergingen en autobergplaatsen. Hobbyserres, dierenhokken zijn eveneens toegelaten.



2. BEBOUWING

2.1. Plaatsing van de gebouwen

Inplanting ofwel op de perceelsgrens indien koppeling met de aanpalende bebouwing mogelijk is, ofwel minimum 2 m. van de perceelsgrens.
Steeds op 2 m. van de bouwstrook.

2.2. Afmetingen van de gebouwen

De totale oppervlakte van de bebouwing binnen de tuinstrook bedraagt maximum 50 m² én maximum 25 % van de totale oppervlakte van de tuinstrook.

De bouwhoogte bedraagt maximum 3 m. tot aan de nok of de dakrand.

2.3. Welstand van de gebouwen

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in sierpleister, verduurzaamd hout, baksteen, gebakken of beton gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Gemene muren worden steeds uitgevoerd in vol baksteenmetselwerk.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

3. INRICHTING

Tuinaccommodatie

Pergola's, tuin- en keermuurtjes, zitkuilen, vijvers, paden, e.a. worden voorzien op minimum 2 m. van de perceelsgrenzen.

Verhardingen worden beperkt tot 10% van de oppervlakte van de tuinstrook.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.

Scheidingsmuurtjes op de zijdelingse perceelsgrenzen bij gekoppelde bebouwing reiken max. 3 m. voorbij de bebouwing. De hoogte bedraagt maximum 2.50 m.

ART 10. ZONE VOOR BUFFER

Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen (financiële) voorwaarden worden gekoppeld met het doel de bufferzones of de aanplantingen te herstellen of aan te leggen. Zo kan de opmaak van een



omgevingsplan of beplantingsplan worden opgelegd, evenals de boomsoort, de hoeveelheid, de inplanting, de kwaliteit en de diameter van de te planten hoogstammen.

1. BESTEMMING

Groenzone met bouwverbod.

Het opslaan of stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkt producten, afvalstoffen, verpakkingen... binnen deze zone is verboden. Verhardingen zijn niet toegelaten.

2. INRICHTING

De bufferzones worden beplant met streekeigen heesters (plantmaat 60/80) a rato van 1 plant per 2 m², aangevuld met streekeigen bomen (HT 10/12, 1 per 10 m² bufferstrook). De beplanting wordt gekozen uit de beplantingslijst in bijlage. Deze lijst is limitatief.

De bufferzones worden aangeplant ten laatste het plantseizoen volgend op het beëindigen van de bouwwerken. De beplanting wordt in stand gehouden en afgestorven beplanting wordt vervangen.

**BIJLAGE: BEPLANTINGSLIJST****Heesters**

Botanische naam	Nederlandse naam
Corylus avellana	Hazelaar
Amelanchier lamarckii	Krentenboompje
Prunus spinosa	Sleedoorn
Crataegus monogyna	Eestijlige meidoorn
Ligustrum vulgare	Wilde ligustrum
Ilex aquifolium	Hulst
Sambucus nigra	Gewone vlier
Viburnum opulus	Gelderse roos
Sorbus aucuparia	Gewone lijsterbes
Prunus padus	Vogelkers

Bomen

Botanische naam	Nederlandse naam
Alnus glutinosa	Zwarte els
Carpinus betulus	Haagbeuk
Acer campestre	Veldesdoorn
Acer platanoïdes	Gewone esdoorn
Fraxinus excelsior	Gewone es
Castanea sativa	Tamme kastanje
Quercus robur	Zomereik
Tilia platyphyllos	Zomerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Salix alba	Schietwilg
Sorbus aucuparia	Lijsterbes
Betula pubescens	Zachte berk
Betula pendula	Ruwe berk
Populus x canadensis	Canadapopulier
Populus tremula	Ratelpopulier
Populus alba	Witte abeel
Prunus avium	Zoete kers