

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1. WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1° de hoogte/de nokhoogte van een bouwwerk:

vanaf het gemiddelde peil op de rooilijn van de aangrenzende openbare weg tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en antennes niet meegerekend;

2° de kroonlijsthoogte van een bouwwerk:

vanaf het gemiddelde peil op de rooilijn van de aangrenzende openbare weg tot aan de bovenkant van de kroonlijst, de deksteen, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructieonderdeel, ondergeschikte bouwdelen als dakkapellen niet meegerekend;

3° de oppervlakte van een bouwwerk:

de bebouwde terreinoppervlakte, buitenwerks, bovengrondse overstekende bouwonderdelen meegerekend;

4° de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens.

Artikel 2. ZONE 1: ACHTERUITBOUWZONE

GEBIEDSCATEGORIE : BEDRIJVGHEID

1. Bestemming

De op het grafisch deelplan als achteruitbouwzone aangewezen terreindelen zijn bestemd als bouwvrije strook langs een aanpalende openbare weg.

2. Inrichting en beheer

In deze zone zijn geen werken en handelingen, zoals bedoeld in art. 4.2.1 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening van 15 mei 2009 toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is, behalve de werken en handelingen nodig voor

- het afbreken van bestaande constructies,
- leidingen en nutsvoorzieningen,
- brandbestrijdingsmiddelen,
- toegangen,
- parkeerplaatsen op maximaal 25 % van de oppervlakte van de bestemmingszone,
- afsluitingen en poorten,
- één publiciteitsbord of -totem,
- vlaggenmasten,
- groenaanleg en -beheer,

volgens de voorwaarden van de beheerder van de aanpalende gewestweg.

Opslag van materieel en materialen, verpakkingen of afval, zelfs tijdelijk, is verboden, evenals het uitstallen van voertuigen, materieel of materialen ten behoeve van verkoop of verhuur.

Artikel 3. ZONE 2: ZONE VOOR BEDRIJFSDOELEINDEN VAN KLEINE ONDERNEMINGEN GEBIEDSCATEGORIE : BEDRIJVIGHEID

1. Bestemming

De op het grafisch deelplan voor bedrijfsdoeleinden van kleine ondernemingen aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling volgens de hierna bepaalde omschrijving van kleine ondernemingen, in casu een goederentransportbedrijf, containerdienst en verkoop en verhuur van schaarliften, hoogwerkers en heftrucks, met inbegrip van de infrastructuur en uitrusting nodig voor het goed functioneren van deze ondernemingen.

Wijziging, aanpassing en uitbreiding van bedrijfsactiviteiten zijn mogelijk, mits dit niet leidt tot hogere milieubelasting of tot de ontwikkeling van kleinhandel.

Nieuwe bedrijfsactiviteiten mogen niet meer storend zijn dan de bestaande.

Aard en omvang van de activiteiten zullen, in acht genomen de milieuvergunningsvoorwaarden, geen aantasting tot gevolg hebben van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen,
- de milieusituatie,
- de veiligheidssituatie,
- de verkeersveiligheid.

Verkaveling volgens art. 4.2.15.§1 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening van 15 mei 2009 of feitelijke verdeling voor verhuur voor meer dan 9 jaar is niet toegestaan.

2. Inrichting en beheer

2.1. Inrichtings-en beheersprincipes:

- Toegelaten gebouwen: geen.
- Er wordt op eigen terrein voldoende parkeerruimte voor voertuigen aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte.
- Organisatie, inrichting en beheer zijn zodanig dat voor omgevende woningen en de Scheldevallei een zo geluidsluw mogelijke situatie ontstaat.
- Het bepalen en aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de bevoegde brandweer.
- Verharding op perceel 527 c is zo veel mogelijk waterdoorlatend.
- Hemelwater en afvalwater worden gescheiden.

Van deze principes kan alleen worden afgeweken wegens verplichtingen in andere regelgeving.

2.2. Overige bepalingen

Afsluitingen bestaan uit streekeigen hagen of gaasafsluitingen, al dan niet begroeid met streekeigen klimplanten, van maximum 2,0 m hoogte.

Een streekeigen haag wordt aangelegd en vakkundig in stand gehouden op de plaats aangeduid in het grafisch plan.

De verplichting tot realisatie van de voorzieningen inzake brandpreventie en brandbestrijding, van de bufferzone en van de streekeigen haag wordt opgenomen in de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning.

Bij iedere volgende aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning betreffende het betrokken bedrijfsterrein wordt de feitelijke bestaande toestand van de maatregelen inzake brandpreventie en -bestrijding, van de bufferzone en van de streekeigen haag bij het aanvraagdossier gevoegd.

Artikel 4. ZONE 3: ZONE VOOR BEDRIJFSGEBOUWEN GEBIEDSCATEGORIE : BEDRIJFVIGHEID

1. Bestemming

De op het grafisch deelplan voor bedrijfsgebouwen aangewezen terreindelen zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen van de kleine ondernemingen vermeld in art. 3, met inbegrip van bijbehorende infrastructuur en uitrusting nodig voor het goed functioneren van deze bedrijven,

Wijziging, aanpassing en uitbreiding van bedrijfsactiviteiten zijn mogelijk, mits dit niet leidt tot hogere milieubelasting of tot de ontwikkeling van kleinhandel.

Nieuwe bedrijfsactiviteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande.

Aard en omvang van de activiteiten en gebouwen zullen, in acht genomen de milieuvergunningsvoorwaarden, geen aantasting tot gevolg hebben van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen,
- de milieusituatie,
- de veiligheidssituatie,
- de verkeersveiligheid.

Verkaveling volgens art. 4.2.15 §1 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening van 15 mei 2009 of feitelijke verdeling voor verhuur voor meer dan 9 jaar is niet toegestaan.

2. Inrichting en beheer

2.1. Inrichtings- en beheersprincipes

- Organisatie, inrichting en beheer zijn zodanig dat voor omgevende woningen en de Scheldevallei een zo geluidsluw mogelijke situatie ontstaat.
- Het bepalen en aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de bevoegde brandweer.
- Hemelwater en afvalwater worden gescheiden.

Van deze principes kan alleen worden afgeweken wegens verplichtingen in andere regelgeving.

2.2. Bebouwingsbepalingen

- Maximale bouwhoogte: 9,0 m.
- De hoogte van overige constructies of inrichtingen, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 m.
- Vormgeving en materialen: bij vernieuwing of uitbreiding worden verzorgde vormgeving en duurzame materialen gehanteerd, hoofdzakelijk In harmoniserende kleur(en).

2.3. Overige bepalingen

Onbebouwde delen van deze zone worden ingericht en beheerd volgens art. 3.

De verplichting tot realisatie van de noodzakelijke voorzieningen inzake brandpreventie en brandbestrijding en van de bufferzone wordt opgenomen in de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning.

Bij iedere volgende aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning betreffende het betrokken bedrijfsterrein wordt de feitelijke bestaande toestand van de maatregelen inzake brandpreventie en brandbestrijding en van de bufferzone bij het aanvraagdossier gevoegd.

Artikel 5. ZONE 4: ZONE VOOR WONEN EN KANTOOR GEBIEDSCATEGORIE : BEDRIJVGHEID

1, Bestemming

De op het grafisch deelplan voor wonen en kantoor aangewezen terreindelen zijn bestemd voor één bedrijfswoning en kantoren van de kleine ondernemingen vermeld in art. 3, evenals de bijbehorende infrastructuur en uitrusting. De ontwikkeling van kleinhandel is niet toegestaan.

De niet-bebouwde delen van deze zone zijn bestemd als zone voor bedrijfsdoeleinden van kleine ondernemingen, zone 2 of achteruitbouwzone, zone 1 of tuinzone, zone 6 naar gelang de situering.

2. Inrichting en beheer

2.1. Inrichtings- en beheersprincipes

Hemelwater en afvalwater worden gescheiden.

2.2. Bebouwingsbepalingen

- Maximaal aantal bouwlagen onder kroonlijst: 2.
- Dakvorm vrij.
- Vormgeving en materialen: verzorgde vormgeving en duurzame materialen.

2.3. Overige bepalingen

De niet-bebouwde delen van deze zone worden ingericht en beheerd als zone voor bedrijfsdoeleinden van kleine ondernemingen, zone 2 of achteruitbouwzone, zone 1 of tuinzone, zone 6, naar gelang de situering.

Artikel 6. ZONE 5: BUFFERZONE

GEBIEDSCATEGORIE : BEDRIJVGHEID

1. Bestemming

De op het grafisch deelplan als bufferzone aangewezen terreindelen zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van een dichte schermplanting met volgende functies:

- visuele afscherming,
- landschappelijke inpassing,
- inperking van de bedrijfsactiviteiten.

2. Inrichting en beheer

De schermbeplanting wordt aangelegd en in standgehouden over de volledige oppervlakte van de bestemmingszone,

Beplantingstype: dichte houtkant met bomen en struiken

Bomen:

- Vrij groeiende bomen van 1 en 2e grootte (hoogte in volwassen toestand resp. groter dan 12 m en tussen 6 en 12 m)

Struiken:

- Struiken van 1 e grootte (hoger dan 4 m)
- Struiken van 2e grootte (hoogte tussen 2 en 4 m)

Het aanplanten van een bijkomende haag is toegelaten.

Alle bomen, struiken en haagplanten zijn standplaatsgeschikte, streekeigen soorten.

In deze zone zijn geen werken en handelingen zoals bedoeld in art. 4.2.1 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening van 15 mei 2009 toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is, behalve de werken en handelingen nodig voor

- het afbreken van bestaande constructies,
- de kruising van leidingen,
- afsluitingen,
- groenaanleg en beheer,
- inrichting en beheer van greppels en sloten.

Van deze bepaling kan worden afgeweken wegens verplichtingen in andere regelgeving.

Afsluitingen bestaan uit streekeigen hagen of gaasafsluitingen, al dan niet begroeid met streekeigen klimplanten, van maximum 2,0 m hoogte.

De verplichting tot aanleg en instandhouding wordt opgenomen in de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning. Tenzij anderszins de goede uitvoering van de aanleg wordt gewaarborgd wordt ter garantie van de goede uitvoering van de aanleg binnen 90 dagen na kennisgeving van de vergunning een financiële waarborg gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling verleend. Het bedrag van de financiële waarborg is bepaald op 15,00 EUR per m te realiseren beplantingsscherm, gemeten in de as van het beplantingsscherm. De waarborg komt pas vrij op voorlegging van een conformiteitsattest van de gemeentelijke technische dienst, ten vroegste 3 jaar na de aanleg van het beplantingsscherm.

Bij iedere volgende aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning betreffende het betrokken bedrijfsterrein wordt de feitelijke bestaande toestand van de bufferzone bij het aanvraagdossier gevoegd.

De beplanting wordt vakkundig beheerd. Bij afsterven van planten gebeurt vervanging in het eerste daaropvolgende plantseizoen.

Beplanting mag slechts gekapt worden volgens het goedgekeurde beheersplan, bij gevaar, bij ziekte die leidt tot afsterven of bij ernstige beschadiging. Herbepanting binnen 1 jaar met standplaatsgeschikte, streekeigen soorten is verplicht.

Artikel 7. ZONE 6: TUINZONE

GEBIEDSCATEGORIE : BEDRIJFVIGHEID

1. Bestemming

De op het grafisch deelplan als tuinzone aangewezen terreindelen zijn bestemd als tuin.

2. Inrichting en beheer

2.1. Toegelaten bebouwing:

Tuinberging, autobergplaats, carport, hobbyserre en constructies die tot de normale uitrusting van een tuin behoren.

Maximale totale oppervlakte gebouwen: 50 m²

Inplanting: minimaal 8 m van perceelsgrenzen.

Maximale hoogte: 3,50 m

Dakvorm vrij.

Vormgeving en materialen: verzorgde vormgeving en duurzame materialen.

2.2. Overige bepalingen

Afsluitingen: streekeigen hagen ofwel gaashekwerk, al dan niet begroeid met streekeigen klimplanten. Maximale hoogte' 2,0 m.

In deze zone mag een bovengronds waterbufferbekken worden aangelegd voor de opvang van hemelwater afkomstig van de bedaking en verharding uit zone 2 en 3.