

Sectoraal BPA zonevrije bedrijven

Verordenende Stedenbouwkundige voorschriften

Stedenbouwkundig ontwerper
Dirk Lauwers

Gezien door de ondergetekende
Directeur-generaal van de technische
diensten van het hoofdbestuur

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 6/6/2002
DE BURGEMEESTER DE GEMEENTESECRETARIS

K. VAN DEN HEUVEL

R. PARIDAENS

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter
inzage van het publiek op het stadhuis werd neergelegd van 28/6/2002 - 29/7/2002
DE BURGEMEESTER DE GEMEENTESECRETARIS

K. VAN DEN HEUVEL

R. PARIDAENS

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 3/1/2003
DE BURGEMEESTER DE GEMEENTESECRETARIS

K. VAN DEN HEUVEL

R. PARIDAENS

Goedgekeurd bij besluit van de Vlaams Minister op datum van

1. Artikel 1: Inleidende bepalingen

1.1 Leeswijzer

Deze nota bevat de stedenbouwkundige voorschriften voor het sectoraal BPA zonevrije gebied. Deze nota is opgebouwd in vier delen. Artikel 1 tot 3 omvatten algemene bepalingen die geldig zijn doorheen het hele plangebied. Artikel 1 omvat enkele inleidende bepalingen. Artikel 2 omvat de overgangsbepalingen in relatie tot de bestemmingen en de bebouwing. Artikel 3 omvat algemene bepalingen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 4 omvat de bijzondere bepalingen per deelgebied. Een leeswijzer in functie van de bijzondere bepalingen per deelgebied wordt vooraan in Artikel 4 weergegeven.

1.2 Wijze van meten

Bebouwingspercentage: Een op het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

Begroeningspercentage: Een op het plan aangegeven percentage, dat de minimale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.

Bouwhoogte: De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de onderzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhogte wordt hierin niet meegerekend. De totale of maximum bouwhoogte behelst tevens het dakvolume.

Bouwvlak: een terrein waarin gebouwen opgetrokken mogen worden.

Hoogte: de op plan aangeduide hoogte heeft betrekking op de bovenzijde van de kroonlijst.

Netto-vloeroppervlakte: de som van de vloeroppervlakten van alle vloerniveaus gemeten tussen de begrenzendende bouwdelen (inclusief de oppervlakte ingenomen door leidingen, radiatoren en andere verwarmingselementen, kastenwand e.d. alsook de door plinten ingenomen oppervlakten en de inwendige oppervlakten van liftschachten) die voor bewoning in aanmerking komen.

Totale hoogte: de totale of nokhoogte duidt de hoogte aan van het gebouw met inbegrip van dakconstructies.

Oppervlakte van de gebouwen: de oppervlakte wordt gemeten aan de buitenzijde van de gevelvlakken en het midden van de scheidsmuren.

Verhardingspercentage: Een op het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden verhard.

1.2 Gehanteerde begrippen

1.2.1 Algemene begrippen

Bedrijven: Een bedrijf is het gebouw of de 'inrichting' waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. Deze bedrijven zijn gevestigd in een specifieke inrichting en kunnen gerangschikt worden in verschillende categorieën: verzorgende bedrijven, ambachtelijke bedrijven, opslagplaatsen, mens- en milieuvriendelijke bedrijven,

Bedrijfswooning: een woning waarvan eenduidig kan worden aangetoond dat ze er staat ten behoeve van de bewaking van het bedrijf

Bedrijvigheid: het uitoefenen van een economische activiteit in een specifieke inrichting.

Bestemming: de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt.

Buffer: Zone die op een dusdanige wijze ingericht wordt dat zij een afschermende functie kan vervullen tussen een zone die potentiële overlast veroorzaakt voor een andere zone, en die andere zone die onder deze overlast zou kunnen lijden.

Contextualiteit: in het plan opgevat als stedenbouwkundige aanpak die wil dat bouwvormen en detailleringen aansluiten bij de bestaande elementen in de omgeving of er op een creatieve wijze mee corresponderen. Deze contextualiteit heeft een eigen tijd- en ruimtedimensie.

Groothandel: een onderneming die goederen verhandelt die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd.

Handelszaken: gebouwen waar goederen en/of diensten verhandeld worden en gericht zijn op een cliënteel.

Industrie: Grootschalig productiewerk waar machine- en handwerk primeert.

Kantoor: gebouw of deel van een gebouw dat wordt gebruikt voor dienstverlenende of administratieve activiteiten als nevenactiviteit ten behoeve van het daar gevestigde bedrijf.

Kantoorbedrijf: bedrijf dat hoofdzakelijk hoofdarbeid uitvoert (vrijeberoepen, dienstverlenende of administratieve activiteiten.....).

Kleine landschapselementen (KLE's): De kleine landschapselementen zijn de strook-, lijn- en puntvormige elementen gevormd door natuurlijke elementen zoals bomenrijen, grachten, struweel, solitaire bomen..... in het landschap.

Kleinhandel: economische functie die verwijst naar kleinhandelsbedrijvigheid of kleinhandelsactiviteiten. Het Koninklijk Besluit van 31 augustus 1964 tot vaststelling van de lijst van de in het handelsregister te vermelden handelsbedrijvigheden bepaalt dat als kleinhandelsbedrijvigheid wordt beschouwd "het wederverkopen op gewone wijze in eigen naam en voor eigen rekening, van goederen aan verbruikers en kleine gebruikers, zonder deze goederen behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn." De kleinhandel kan zich als functie ruimtelijk uitdrukken in verschillende types zoals winkels, baanwinkels, grootwarenhuizen, shoppingcentra, discounts, Het onderscheid in ruimtelijke types wordt onder meer bepaald door de ligging, het aangeboden assortiment, de vorm van beheer en het voorkomen.

Kroonlijst: een geaccentueerd (dikwijls uitstulpend) deel van het gevelvlak dat het bovenste deel van de gevel aanduidt, de ruimtelijk verticale beëindiging van de gevel van het gebouw naar boven.

Lokaal bedrijf: een bedrijf beperkt van omvang en waarvan het werkzaamheid gericht is op de nabije omgeving.

Natuurvriendelijk oeverbeheer: inrichting en beheer van oevers van stilstaande en stromende waters zodanig dat het gebruik verenigbaar is met een ontwikkeling en herstel van natuurwaarden. Natuurvriendelijk oeverbeheer kan onder meer inhouden: het schuin afgraven van vijveroevers, aanleg van vispaaiplaatsen, creëren van mogelijkheden voor ontwikkeling van rietkragen...

Nokhoogte: de hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen.

Nieuwbouw: wanneer een constructie volledig of grotendeels opgebouwd wordt, of wanneer werken uitgevoerd worden die hiermee gelijkgesteld kunnen worden, betreft het nieuwbouw.

Het plan: het bestemmingsplan van het plangebied.

Opslagruimte: ruimten (ofwel in openlucht ofwel onder een afdak ofwel in een gesloten ruimte) waarin goederen worden bewaard in afwachting van ver- of bewerking, verkoop of verzending of distributie.

Parkeer- en circulatieruimte: een verharde of semi-verharde ruimte gebruikt voor het parkeren, interne verkeersbewegingen en het laden en lossen van goederen.

Tankstation: deel van een garage gebruikt voor het innemen van motorbrandstof, olie, koelwater en lucht.

Rooilijn: deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.

Showroom: ruimte gebruikt voor het tentoonstellen van producten gericht op een directe verkoop.

Streek eigen groen: beplanting of plantengroei die van nature, spontaan voorkomt bij de fysische omstandigheden die zich in een bepaalde streek en/of op een specifieke plaats voordoen.

Verantwoord groenbeheer: Het beheer van groenelementen van diverse aard op een dusdanige wijze dat deze elementen een maximale bijdrage kunnen leveren aan de ecologische waarde van het gebied waarin zij zich bevinden. Dit beheer is tevens gericht op het verhogen van de biodiversiteit en op het eventueel vervullen van een bufferfunctie ten opzichte van omgevende activiteiten.

Vegetatiedaken: vegetatiedaken zijn daken die ontworpen en gebouwd zijn om er een natuurlijke begroeiing op aan te brengen en deze te onderhouden.

Verbouwingen: wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.

Verharding: behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en

dolomiet... Verhardingen die de waterdoorlaatbaarheid slechts in beperkte mate beperken zijn betonrasterstenen, grindpaden en andere aangepaste materialen...

Waardevolle bomen: bomen met een stamomtrek van minimum 50 centimeter op 1,5 meter hoogte of bomen die door hun aard of inplantingsplaats waardevol zijn voor de omgeving.

Werkplaats: ruimte ingericht om er in te werken met gereedschap en/of machines.

Woningen: woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen.

Zone: een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.

1.2.2 Begrippen met betrekking tot lokale bedrijvigheid

Volgende bedrijvigheden worden als lokale bedrijvigheid aangeduid (limitatieve lijst).

Agrarisch toeleverend en verwerkend bedrijf: bedrijf dat een functionele relatie heeft met de landbouw; bedrijf dat de toelevering afkomstig van landbouwactiviteiten verzorgt zoals een lokaal conditioneringsbedrijf voor verse producten, lokale loonwerkers...

Ambachtelijk bedrijf: een productie-technisch bedrijf waar handwerk primeert.

Bouwbedrijf: bedrijf dat bouwwerken uitvoert of in de sector actief is al dan niet met verkoop van goederen en materiaal rechtstreeks aan het publiek.

Carrosseriebedrijf: bedrijf gespecialiseerd in koetswerk van auto's al dan niet gebonden aan een garagebedrijf

Distributiebedrijf: opslag en overslag van goederen, al dan niet met eigen verdeelmogelijkheden (transportmiddelen)

Garagebedrijf: een bedrijf dat reparaties en onderhoud aan motorvoertuigen verricht en/of bepaalde diensten met betrekking tot motorvoertuigen aanbiedt (verkoop, verhuur,.....)

Opslagbedrijf: bedrijf met als voornaamste activiteit het (tijdelijk) opslaan van niet ter plaatse vervaardigde goederen
Recuperatiebedrijf: bedrijf dat erop gericht is om afgedankte goederen, materialen en/of restproducten te verzamelen, en te behandelen voor hergebruik

Reparatiebedrijf: bedrijf dat erop gericht is om goederen te herstellen, te onderhouden en te verhandelen

2. Artikel 2: Overgangsbepalingen

1. in relatie met de bestemmingen

Bestaande bedrijvigheden die op het moment van vaststelling van het plan, binnen de aangeduide deelgebieden rechtsgeldig bestaan, en waarvan de bestemming in strijd met de verordende voorschriften is, kunnen behouden blijven. Een uitbreiding van deze activiteiten of het verlengen van de milieuvergunning is echter niet toegelaten. Wanneer het bestaande bedrijf haar activiteiten stopt of het bedrijf vervreemdt, zijn uitsluitend de aangeduide bestemmingen toegelaten.

2. in relatie met de gebouwen

Bestaande gebouwen die binnen de deelgebieden rechtsgeldig bestaan op het moment van de vaststelling van het plan, maar die niet gesitueerd zijn in een vlak voor bebouwing, kunnen behouden blijven. Alle werken en handelingen nodig voor het uitbaten van de bestaande en toegelaten bedrijven zijn vergunbaar. Uitbreidingen van deze gebouwen zijn echter niet toegestaan.

3. Artikel 3: Algemene bepalingen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit

1. Bepalingen met betrekking tot de kwaliteit van de bebouwde gebieden

Elke verbouwing of nieuwbouw in het plangebied moet op een contextuele wijze ingepast worden in de ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat de kroonlijshoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm (hoogte, hoek, materialen) en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie.

Het functioneel gebruik van de ruimten moet herkenbaar zijn in de architectuur. Dit houdt in dat productieruimten, opslagruimten, kantoren, verkoopruimten en dergelijke op een gevarieerde wijze herkenbaar zijn.

De gebouwen worden opgetrokken in bouwmaterialen eigen aan de bestemming. Dit zijn steen, metaal, ijzer,..... Enkel bouwmaterialen bedoeld als volwaardige afwerking mogen gebruikt worden voor het vormgeven van de buitengevels. Blinde of onafgewerkte gevels mogen niet opgetrokken worden. De gevelpartijen moeten gebroken worden door het werken met vlakken (gevormd door ramen en poorten), het aanbrengen van een gevelgeleding/-bekleding en/of het gebruiken van verschillende bouwmaterialen.

Het kleurenpalet van de materialen moet zoveel mogelijk verbonden worden met de functionaliteit van de gebouwen. Dit houdt in dat schreeuwerige kleuren vermeden worden en dat gebouwen en randinfrastructuur zich integreren in de brede omgeving.

2. Bepalingen met betrekking tot de kwaliteit van de niet-bebouwde gebieden

Op plan zijn bouwvlakken aangeduid met een maximum percentage dat verhard mag worden. Van het aangeduide **verhardingspercentage** mag maximum 75% aangebracht worden met verhardingen die de waterdoorlaatbaarheid sterk beperken. Minimum 25% van dit percentage moet aangebracht worden met verhardingen die de waterdoorlaatbaarheid slechts in geringe mate beperken.

Het aangeduide **minimum begroeiingspercentage** moet verplicht als groengebied aangelegd worden. Deze groenvoorzieningen moeten aangebracht worden op basis van een goede ruimtelijke ordening en verantwoord groenbeheer. Deze voorzieningen kunnen esthetische, functionele (begrenzing, perceelsscheiding, bufferwerking), ecologische en andere functies vervullen. De beplantingen moeten streekeigen zijn.

Bomen en kleine landschapselementen, al dan niet aangeduid op het bestemmingsplan, die beeldbepalend en/of structuurondersteunend zijn, zijn waardevol voor de omgeving en genieten bescherming.

Bouwvergunningplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze bomen en kleine landschapselementen mogen het verder leven van deze bomen of de kleine landschapselementen niet aantasten of bedreigen en evenmin de aanwezige beeld- en belevingskwaliteit aantasten.

3. Afwegingskaders voor het toetsen van de ruimtelijke kwaliteit

Het onderzoek van de geslaagdheid van de contextuele inpassing wordt onder meer gebaseerd op:

- de inplantingsplaats van de gebouwen binnen het bouwvlak. Gebouwen dienen op zowel een functioneel verantwoorde als een ruimtelijk verantwoorde wijze ingeplant te worden;
- de relatie met het openbaar domein en aanpalende gebouwen en functies;
- de relatie met de overige bebouwing in de omgeving (de bebouwing en harde infrastructuur elementen worden zoveel mogelijk gebundeld en sluiten zowel morfologisch als naar opbouw aan met andere bebouwing in de omgeving);
- de relatie met de open ruimte (de gebouwen, uitbreidingen en andere infrastructuur worden ingeplant met oog voor het vrijwaren van kwalitatieve randen van deze open ruimte);
- de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project;
- de duurzaamheid van het project;
- de ruimtelijke draagkracht;
- het intensief ruimtegebruik;
- de architecturale kwaliteit, de verschijningsvorm en de gebruikte bouwmaterialen;
- de behoeften en kwaliteiten van de omgevende functies.

Bij twijfel over de geslaagde contextuele inpassing moet een uitgebreide motivatienota bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning gevoegd worden waarin aangetoond wordt dat de inpassing geslaagd en verantwoord is.

4. Artikel 4: Bijzondere bepalingen voor de verschillende deelgebieden

In dit artikel wordt de gewenste ruimtelijke ordening gedetailleerd vertaald naar bindende stedenbouwkundige voorschriften voor elk deelgebied. Dit deel is opgebouwd uit vier kolommen. Kolom één bevat de naam van de bestemmingszone. Kolom twee beschrijft de gewenste ruimtelijke invulling. Kolom drie duidt de essentiële aspecten aan die zeker gerealiseerd moeten worden. Kolom vier bevat de juridisch verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

Enkel de vierde kolom van deze bepalingen zijn juridisch afdwingbaar. De juridische verordenende delen zijn in het grijs aangeduid.



4.1 Lokaal bedrijventerrein Eikerlandstraat

Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften - inhoudelijke elementen

Inhoudelijke elementen	Toelichting bij inhoudelijke elementen
Zone voor lokale bedrijvigheid	§ 4.1.1 Algemene bepalingen Dit deelgebied is opgenomen om de bestaande lokale bedrijvigheid verder toe te laten. De aard van de bedrijvigheid wordt echter beperkt tot zuiver lokale activiteiten. Zowel de omvang van het bedrijf, het wervingsgebied en het werkgebied zijn aldus beperkt. Ook de aard van de bedrijvigheid is beperkt. Enkel ambachtelijke bedrijvigheden in de brede zin kunnen uitgeoefend worden. De inplanting of het behoud van kantoor-, horeca-, landbouw-, dienstverlenende- en handelsbedrijven (groot- en kleinhandel) is niet wenselijk. De beperking van de activiteiten houdt een vermindering in van mogelijke conflicten met aanpalende functies. § 4.1.2 Bepalingen met betrekking tot de bebouwing en inrichting van het gebied Zowel bebouwing en de uitgeoefende activiteit zijn historisch gegroeid. Verdere bebouwing moet bijdragen tot een verhogen van de economische rationaliteit en de ruimtelijke kwaliteit. Dit houdt in dat er beperkende maatregelen gesteld worden aan bebouwing en verharding. De gewenste inplanting van de bebouwing wordt gericht op de bestaande bebouwing en beperkt tot de aangeduide bouwvlakken. Het is niet wenselijk dat de bestaande gebouwen en activiteiten onbeperkt uitbreiden. Daarom is het nuttig dat er met een aantal kwantitatieve randvoorwaarden gewerkt wordt. Het maximum bebouwingspercentage, een maximum verhardingspercentage en een minimum begroeningspercentage worden daarom op plan aangeduid en dit zowel voor de te bebouwen als de niet te bebouwen gebieden. Een bedrijfswoning kan in het gebied geïntegreerd worden omwille van het beheer van het gebied. De omvang van de woning wordt beperkt. § 4.1.3. Bepalingen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit Het behouden van de bestaande kwaliteiten en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit is een van de basisdoelstellingen van dit ruimtelijk plan van aanleg. Het aangeduide deelgebied moet daarom op een kwaliteitsvolle wijze ingericht worden. In de bebouwde delen moet de architecturale vormgeving bijdragen tot een verhoging van de beeldwaarde. In de niet-bebouwde delen (zowel binnen als buiten de bouwvlakken) dragen kwaliteitsvolle groenvoorzieningen hiertoe bij. Alle gebouwen moeten uitgevoerd worden met oog op de functionaliteit (het gebruik van de ruimten). Dit houdt in dat het herkenbaar maken van de bedrijvigheid ondergeschikt is aan de functionaliteit. Het gebruik van storende omgevingsvreemde bouwmaterialen en het overdadig gebruik van publiciteitsdragers is daarom niet wenselijk. De beeldkwaliteit van de omgeving mag niet geschaad worden door het wijzigen van ruimten, inrichting of activiteit. De niet-bebouwde delen moeten op een kwalitatieve wijze ingericht worden en op een wijze dat de storende factoren ten opzichte van de omgeving zoveel mogelijk verhuld worden. Ook het opslaan van materiaal en goederen moet geordend en kwaliteitsvol ingericht worden. Het is niet wenselijk dat deze activiteiten afbreuk doen aan de beeld- of belevingskwaliteit van de omgeving.

Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften - juridische vertaling

Essentiële aspecten	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
- toelaten van lokale bedrijvigheid;	Art. 4.1.1 Bestemming 1. Deze zone is aangeduid voor het uitvoeren van lokale bedrijvigheid door lokale bedrijven. De aard van de bedrijvigheid mag nooit leiden tot het overschrijden van de ruimtelijke draagkracht. De schaal van de bedrijven mag de aard van de lokale bedrijvigheid niet overtreffen. 2. Een limitatieve lijst van verschillende types van lokale bedrijvigheid is opgenomen in Artikel 1.2.2. Van de in dit artikel vermelde bedrijvigheden kunnen alleen de volgende toegestaan worden: ° ambachtelijk bedrijf; ° carrosseriebedrijf; ° garagebedrijf; ° opslagbedrijf; ° reparatiebedrijf.
- een bedrijfswoning kan aan de straatzijde ingeplant worden;	Art. 4.1.2 Inrichting en bouwvoorschriften Op het bestemmingsplan zijn bouwvlakken aangeduid. Enkel binnen deze bouwvlakken mogen gebouwen opgericht worden. Deze gebouwen zijn niet gebonden aan een opgelegde bouwlijn en mogen de grenzen van het aangeduide bouwvlak niet overschrijden. Het maximum bebouwingspercentage en maximum toegelaten bouwhoogte is aangeduid op plan. Voor de niet te bebouwen ruimten zowel binnen als buiten de bouwvlakken is een maximum verhardingspercentage en een minimum begroeningspercentage aangeduid op plan. De op plan aangeduide waarden mogen niet overschreden worden. Het bouwen van één bedrijfswoning kan toegelaten worden tenzij anders bepaald in de gebiedsspecifieke bepalingen. Het maximum toegelaten bruto bouwvolume van deze woning bedraagt 1000m³.
- uitbreidingsruimte voor de bedrijfsgebouwen voorzien;	Art. 4.1.3 Vrijwaring van de ruimtelijke kwaliteit Elke nieuwbouw in het plangebied moet op een kwaliteitsvolle wijze uitgevoerd worden. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm (hoogte, helling, hoek en materialen) en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd en uitgevoerd moeten worden. Enkel materialen bedoeld als volwaardige bouwmaterialen voor de buitenafwerking mogen gebruikt worden voor gevels en daken. De niet-bebouwde delen worden met oog op de esthetische, duurzame aspecten en functionele aspecten aangelegd. Materialen en goederen mogen enkel opgeslagen worden in openlucht wanneer deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

4.1 Lokaal bedrijventerrein Eikerlandstraat

Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften - inhoudelijke elementen

Inhoudelijke elementen

Toelichting bij inhoudelijke elementen

§ 4.1.4 Gebiedsspecifieke bepalingen

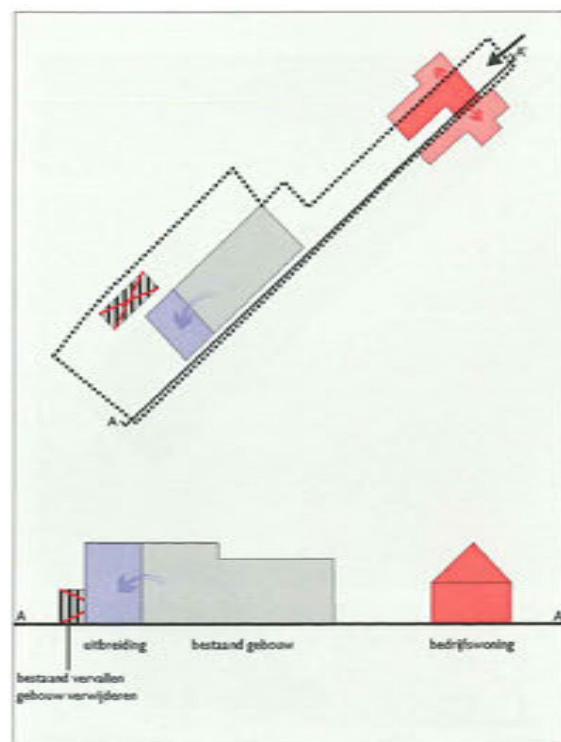
1. Het inplanten van een bedrijfswoning aan de straatzijde is wenselijk om de bebouwing in het woonlint te vervolledigen.

De zone tussen woonbebouwing aan de straat en de bestaande bedrijfsgebouwen kan niet bebouwd worden en moet deels begroend worden.

Toegang naar de achterliggende bedrijfsgebouwen voor het gemotoriseerd verkeer moet mogelijk blijven vanaf de Eikerlandstraat. Wanneer er een bedrijfswoning aan de straatzijde wordt ingeplant, moet er een poort geïntegreerd worden om dergelijke ontsluiting toe te laten.

2. Het bestaande gebouw kan beperkt uitgebreid worden met een werkplaats achteraan. Deze uitbreiding moet echter voorafgegaan worden door het inrichten van een sterke groenbuffer waardoor de bebouwing visueel gescheiden wordt van het open landschap.

De bestaande vervallen bebouwing is niet gebundeld. Het is niet wenselijk dat deze gebouwen behouden blijven. Het toestaan van uitbreidingen aan de overige bedrijfsgebouwen wordt gekoppeld aan het volwaardig inrichten van de buffer met inbegrip van de sloop van de vervallen bebouwing.



Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften - juridische vertaling

Essentiële aspecten

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

- bedrijfswoning enkel aan de weg
- ontsluiting enkel aan de straat.

Art. 4.1.4. Gebiedsspecifieke bepalingen

1. De bedrijfswoning kan enkel toegelaten worden wanneer deze ingeplant wordt in bouwvlak A.

De hoofdbestemming van het gebouw in bouwvlak A is wonen. Maximum 20% van de vloeroppervlakte van het gebouw in bouwvlak A mag worden gebruikt als ruimte voor administratieve taken in functie van de in bouwvlak B gevestigde bedrijf.

Enkel bebouwing in gesloten bebouwing is toegelaten in bouwvlak A.

De bedrijfsgebouwen worden ontsloten vanaf de Eikerlandstraat.

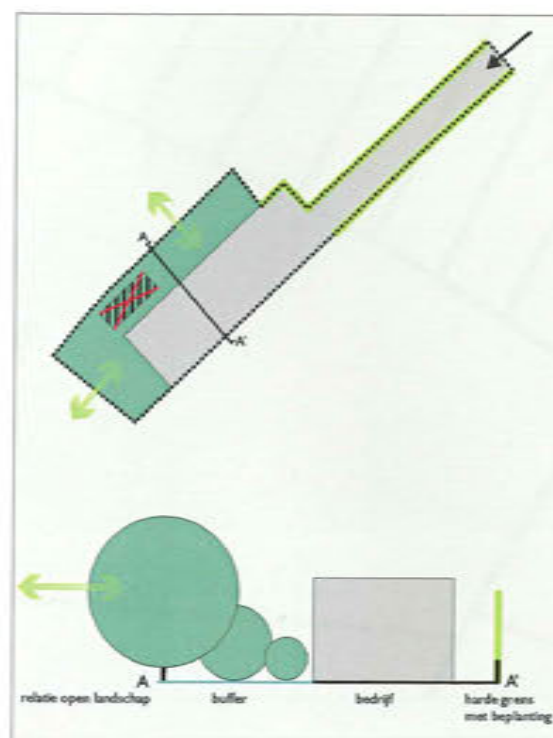
De bedrijfswoning dient herkenbaar te zijn als woning en moet naar morfologie, karakter en de verschijningsvorm in harmonie zijn met de nabij gelegen woningen in de omgeving.

2. In overeenstemming met Art. 105 §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening is nieuwe bebouwing slechts toegestaan wanneer de op plan aangeduide buffer op een kwaliteitsvolle wijze is aangelegd en aldus beheerd wordt.

4.1 Lokaal bedrijventerrein Eikerlandstraat

Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften - inhoudelijke elementen

Inhoudelijke elementen	Toelichting bij inhoudelijke elementen
Buffer	§ 4.1.5 Algemene bepalingen De ruimtelijke scheiding tussen de lokale bedrijvigheid en kwetsbare aanpalende functies wordt beperkt door het creëren van een buffer die als groenscherm is opgebouwd. Naast de visueel-landschappelijke schermfunctie kan deze buffer ook andere (begrenzing, perceelsscheiding), ecologische (beplanting) en esthetische (visuele scheiding) vervullen. § 4.1.6 Bepalingen met betrekking tot de aanleg en inrichting De buffer scheidt de bebouwde en verharde ruimte van de omgevende open ruimte en heeft vooral een visuele functie. Dit houdt in dat een dicht en opgaand groenscherm, samengesteld uit verschillende soorten, wenselijk is. Bebouwen of verharren van de buffer doet afbreuk aan de doelstelling van het inrichten van een dicht en kwaliteitsvol groenscherm en is dus ongewenst. De gehele buffer wordt best structureel en samenhangend ingericht. Dit houdt in dat storende elementen verwijderd worden of een oneigenlijk gebruik gestopt wordt. § 4.1.7 Gebiedsspecifieke bepalingen De bufferstrook omheen de bedrijfsgebouwen wordt aangelegd met de beplantingen die kenmerkend zijn in het valleigebied.



Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften - juridische vertaling

Essentiële aspecten	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
- functionele en esthetische scheiding; - geen bebouwing noch verharding; - hoge beeldwaarde; - streekeigen beplantingen.	Art. 4.1.5 Algemene bepalingen De buffer is aangeduid in functie van het ruimtelijk scheiden van niet-complementaire functies (wonen-bedrijvigheid-open landschap.....) door het dicht beplanten met bomen en heesters. Art. 4.1.6 Aanleg en inrichting Buffers mogen noch geheel noch gedeeltelijk verhard of bebouwd worden tenzij anders aangeduid in de gebiedsspecifieke bepalingen. Ook elke vorm van publiciteit of opslag is verboden. De buffer moet verplicht met bomen en heesters beplant worden. De aanleg en inrichting moet op een samenhangende, kwaliteitsvolle en doordachte wijze uitgevoerd worden. De groenvoorzieningen moeten aangebracht worden op basis van een goede ruimtelijke ordening en verantwoord groenbeheer. De beplantingen moeten streekeigen zijn.



Legende

Juridische elementen

- grens van het plangebied
- grens van de bestemmingszones van het gewestplan
- vergunde constructie
- weergave vergunningstoestand
- niet vergunde constructie
- perceelsgrenzen
- straatnaam

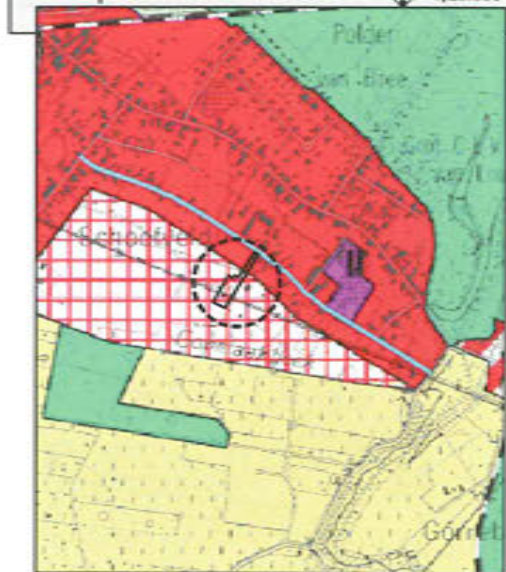
Elementen m.b.t. bebouwing en infrastructuur

- vervallen stal
- loods/werkplaats
- bouwhoogte in meter
- dakvorm (resp. plat dak, zadeldak)

Elementen m.b.t. niet bebouwde delen

- overwegend grasoppervlak
- overwegend verhard oppervlak
- parkeer- en bewegingsruimte
- opslag in open lucht

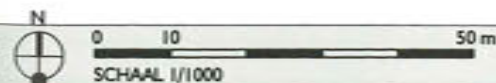
Gewestplan 1/20.000



Uitbreiding van het gewestplan met aanduiding van het plangebied

Legende gewestplan

- woongebied
- woonuitbreidingsgebied
- agrarisch gebied
- industriegebied
- bosgebied



Deelgebied I: Lokaal bedrijventerrein Eikerlandstraat

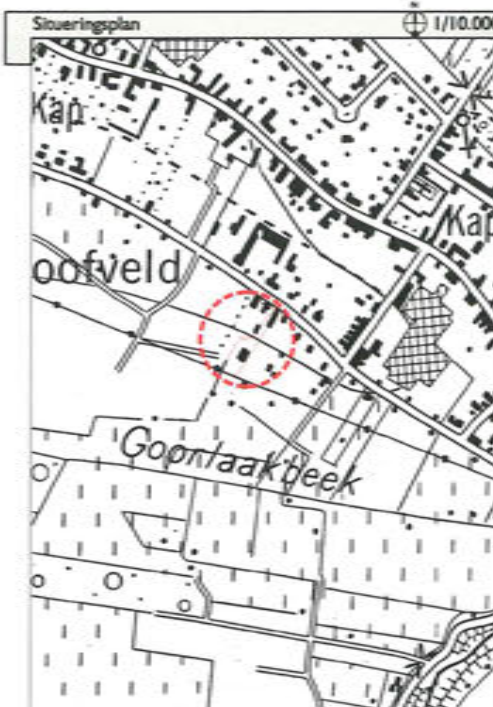
Plan I: Plan van de bestaande juridische & feitelijke toestand

Project: Sectoraal BPA bedrijven Puurs
Opdrachtgever: Gemeente Puurs
Projectleider: L. Steenwegen
Tekenling: Sofie Van Hooft
Bestand / versie: PU-opp-a017
Dossiernummer: L0007

Controle: december 2001
Goedkeuring:
Bron:
Kaartnummer:



Bouwvoorschriften: zone voor lokale bedrijvigheid	
Bouwvoorschriften binnen bouwvlak ▲	
max. hoogte in m	6,5
max. bebouwings%	60
max. verhardings%	100
Bouwvoorschriften binnen bouwvlak ■	
max. hoogte in m	4
max. bebouwings%	100
max. verhardings%	100
Bouwvoorschriften buiten bouwvlakken	
max. verhardings%	90
min. begroenings%	10



Legende	
Basisplan	
	grens van het plangebied
	perceelsgrenzen
	bestaande bebouwing
	max. afstand in meter
Bestemmingen	
	zone voor lokale bedrijvigheid
	buffer
Bouwvoorschriften	
Bouwvoorschriften: zone voor lokale bedrijvigheid	
Bouwvoorschriften binnen bouwvlak ▲	
max. hoogte in m	6,5
max. bebouwings%	60
max. verhardings%	100
Bouwvoorschriften binnen bouwvlak ■	
max. hoogte in m	4
max. bebouwings%	100
max. verhardings%	100
Bouwvoorschriften buiten bouwvlakken	
max. verhardings%	90
min. begroenings%	10
	grens van het bouwvlak
	zonegrens

0 10 50 m
SCHAAL 1/1000

Deelgebied I: Lokaal bedrijventerrein Eikerlandstraat

Plan 2: Bestemmingsplan

Project: Sectoraal BPA bedrijven Puurs
Opdrachtgever: Gemeente Puurs
Projectleider: L. Steenwegen
Tekenings: Sofie Van Hooft
Bestand / versie: PU-opp-2017
Dossiernummer: L0007

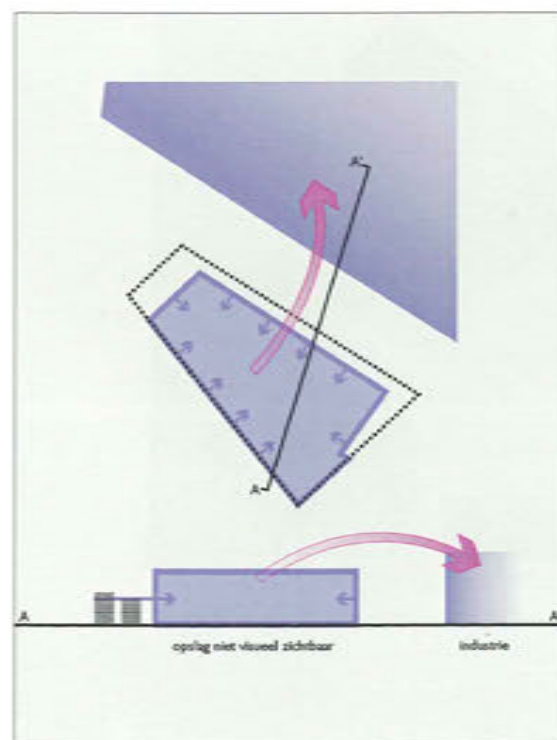
Controle: december 2001
Goedkeuring:
Bron:
Kaartnummer:



4.2 Lokaal bedrijventerrein Gansbroekstraat

Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften - inhoudelijke elementen

Inhoudelijke elementen	Toelichting bij inhoudelijke elementen
Zone voor lokale bedrijvigheid	§ 4.2.1. Algemene bepalingen zie §4.1.1. § 4.2.2 Bepalingen met betrekking tot de bebouwing en inrichting van het gebied Zie §4.1.2. § 4.2.3. Bepalingen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit Zie §4.1.3. § 4.2.4. Gebiedsspecifieke bepalingen 1. De bestaande activiteiten en bebouwing worden behouden. De harde functies (inclusief de bedrijfswoning) worden gericht op de straat en het industriegebied aan de andere zijde van de Gansbroekstraat.



2. Het opslaan van materiaal en goederen in openlucht is niet gewenst. Dergelijke opslag mag niet visueel zichtbaar zijn van buiten het perceel.

3. Het is wenselijk dat de buffer gerealiseerd wordt om de zone voor lokale bedrijvigheid landschappelijk in te passen in de omgeving.

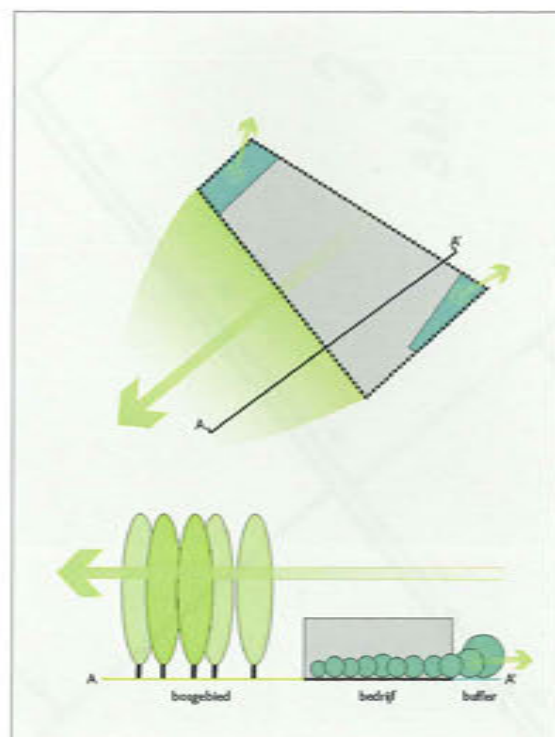
Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften - juridische vertaling

Essentiële aspecten	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
- toelaten lokale bedrijvigheid; - bebouwing beperken; - groenstructuur vrijwaren.	Art.4.2.1. Bestemming 1. zie art. 4.1.1.1 2. Een limitatieve lijst van verschillende types van lokale bedrijvigheid is opgenomen in Artikel 1.2.2 Van de in dit artikel vermelde bedrijvigheden kunnen alleen de volgende toegestaan worden: ° ambachtelijk bedrijf; ° carrosseriebedrijf; ° garagebedrijf. 4.2.2 Inrichting en bouwvoorschriften Zie Art. 4.1.2. Art. 4.2.3. Bepalingen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit Zie Art. 4.1.3. Art. 4.2.4. Gebiedsspecifieke bepalingen 1. De bedrijfswoning moet geïntegreerd worden in het hoofdgebouw. 2. Terreinen gebruikt voor het opslaan van goederen moeten met een groenscherm afgeschermd worden van de omgeving. 3. In overeenstemming met Art. 105 §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening is nieuwe bebouwing slechts is toegestaan wanneer de op plan aangeduide buffer op een kwaliteitsvolle wijze is aangelegd en aldus beheerd wordt.

4.2 Lokaal bedrijventerrein Gansbroekstraat

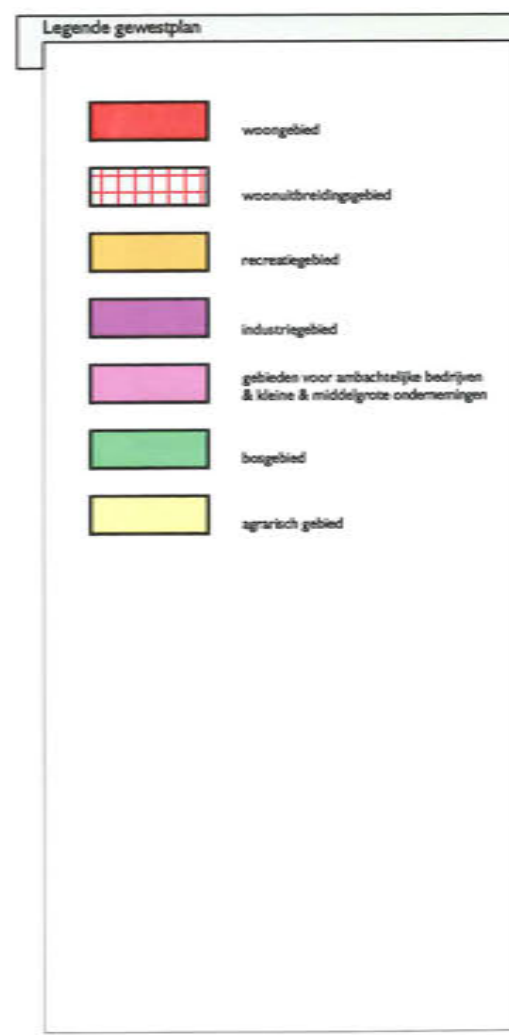
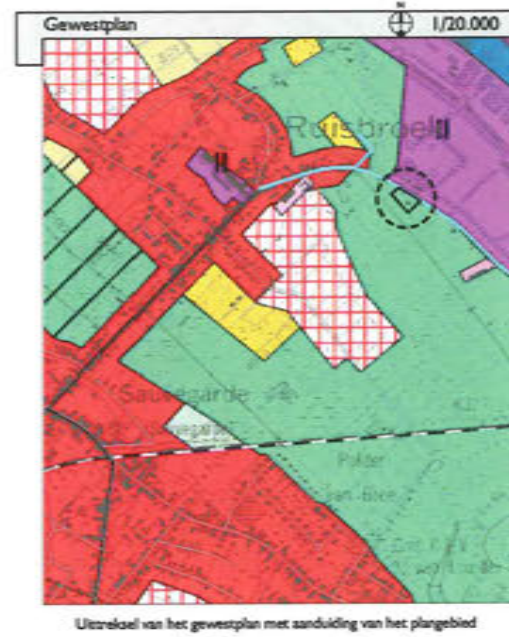
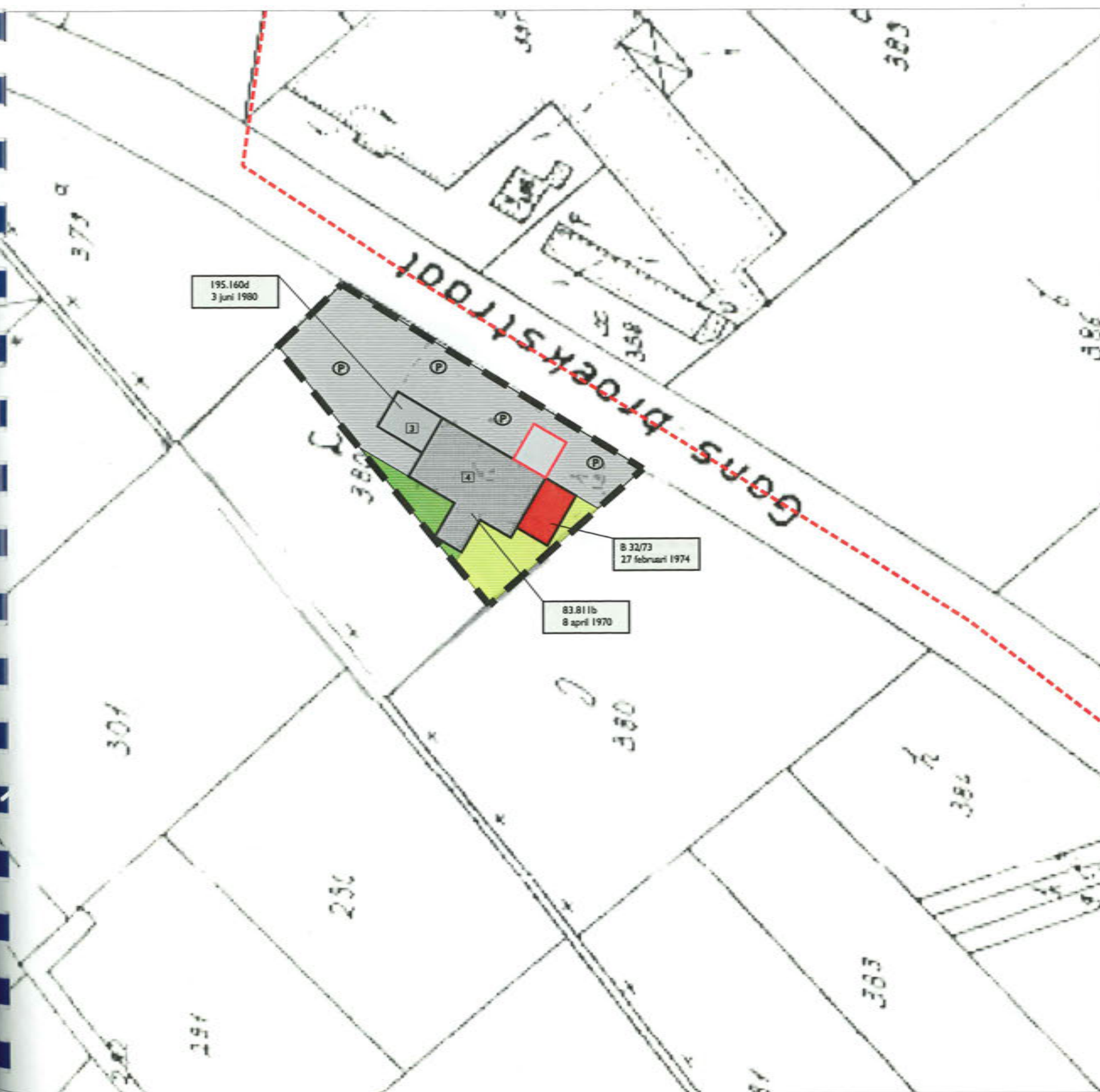
Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften - inhoudelijke elementen

Inhoudelijke elementen	Toelichting bij inhoudelijke elementen
Buffer	§ 4.2.5 Algemene bepalingen Zie §4.1.5. § 4.2.6 Bepalingen met betrekking tot de aanleg en inrichting Zie §4.1.6. § 4.2.7 Gebiedsspecifieke bepalingen De op plan ingetekende bufferstroken langsheen de bestaande bebouwing moeten aangelegd worden om de groene verschijning van de Gansbroekstraat te behouden. Dit houdt in dat de opgaande beplanting tot tegen de rooilijn wordt aangebracht en dat de activiteiten daardoor geïntegreerd worden in het omliggende bosgebied.



Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften - juridische vertaling

Essentiële aspecten	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
- functionele en esthetische scheiding; - geen bebouwing noch verharding; - hoge beeldwaarde; - streekeigen beplantingen.	Art. 4.2.5 Algemene bepalingen Zie Art. 4.1.5. Art. 4.2.6 Aanleg en inrichting Zie Art. 4.1.6. Art. 4.2.7 Gebiedsspecifieke bepalingen De buffer wordt tot aan de rooilijn aangelegd als een dicht groenscherm.



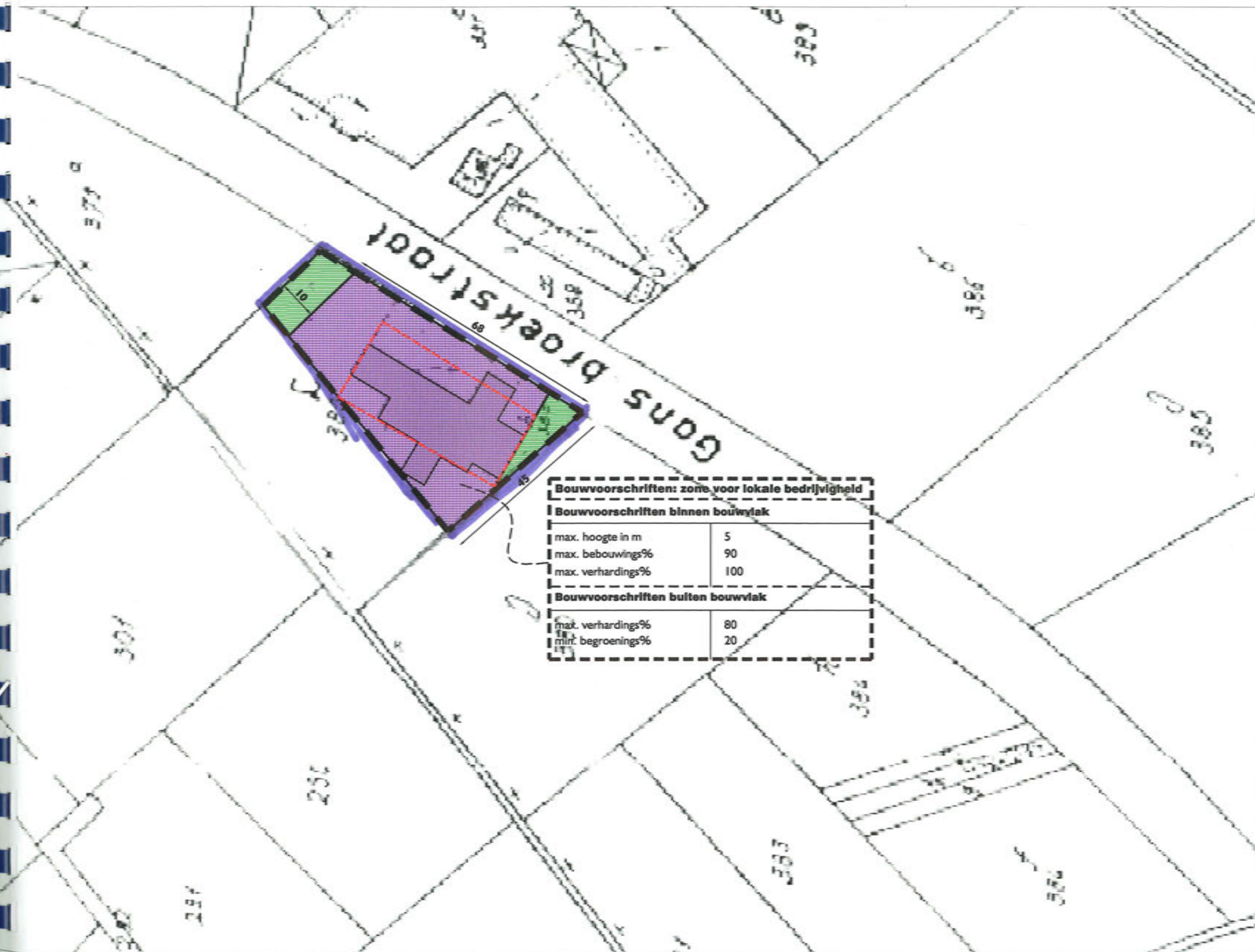
Deelgebied 2: Lokaal bedrijventerrein Gansbroekstraat

Plan 1: Plan van de bestaande juridische & feitelijke toestand

Project: Sectoraal BPA bedrijven Puurs
 Opdrachtgever: Gemeente Puurs
 Projectleider: L. Steenwegen
 Tekening: Sofie Van Hooft
 Bestand / versie: PU-opp-z31
 Dossiernummer: L0007

Controle: december 2001
 Goedgekeurd:
 Bron:
 Kaartnummer:

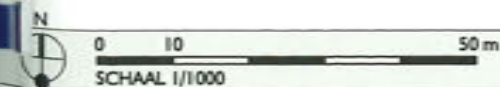




Bouwvoorschriften: zone voor lokale bedrijvigheid	
Bouwvoorschriften binnen bouwvlak	
max. hoogte in m	5
max. bebouwings%	90
max. verhardings%	100
Bouwvoorschriften buiten bouwvlak	
max. verhardings%	80
min. begroenings%	20



Legende	
Basisplan	
	grens van het plangebied
	perceelsgrenzen
	bestaande bebouwing
	maatstafdeling in meter
Gansbroekstraat	straatnaam
Bestemmingen	
	zone voor lokale bedrijvigheid
	buffer
Bouwvoorschriften	
Bouwvoorschriften: zone voor lokale bedrijvigheid	
Bouwvoorschriften binnen bouwvlak	
max. hoogte in m	5
max. bebouwing%	90
max. verharding%	100
Bouwvoorschriften buiten bouwvlak	
max. verharding%	80
min. begroening%	20
	grens van het bouwvlak
	zongrens



Deelgebied 2: Lokaal bedrijventerrein Gansbroekstraat

Plan 2: Bestemmingsplan

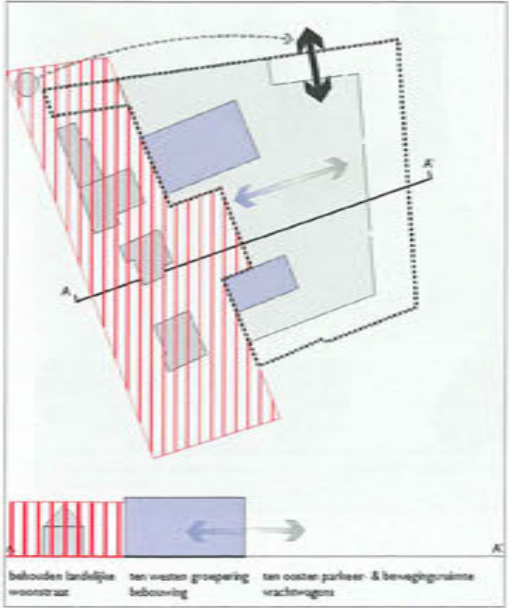
Van goedkeuring onthouden



Project: Sectoraal BPA bedrijven Puurs
Opdrachtgever: Gemeente Puurs
Projectleider: L. Steenwegen
Tekening: Sofie Van Hooft
Bestand / versie: PU-opp-z31
Dossiernummer: L0017

Contract: december 2001
Goedkeuring:
Bron:
Kaartnummer:

4.3 Lokaal bedrijventerrein Dendermondsesteenweg-oost

Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften - inhoudelijke elementen		Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften - juridische vertaling	
Inhoudelijke elementen	Toelichting bij inhoudelijke elementen	Essentiële aspecten	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Zone voor lokale bedrijvigheid	§ 4.3.1 Algemene bepalingen Zie §4.1.1 § 4.3.2 Bepalingen met betrekking tot de bebouwing en inrichting van het gebied Zie §4.1.2. § 4.3.3. Bepalingen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit Zie §4.1.3. § 4.3.4. Gebiedsspecifieke bepalingen 1. De bebouwing wordt geconcentreerd in het westen van het gebied om de open ruimte zoveel mogelijk te vrijwaren. Een nieuwe centrale in- en uitgang vanaf de steenweg is wenselijk. Er moet voldoende parkeer- en bewegingsruimte voor de vrachtwagens in het oostelijke deel van de site voorzien worden waardoor vrachtwagens niet langer op het openbaar domein of in de bermen gestald moeten worden.	- toelaten lokale bedrijvigheid; - wijzigen van de bestaande in- en uitritten; - het beperken van de bebouwing tot het westelijk deel van het gebied.	Art. 4.3.1 Bestemming 1. zie art. 4.1.1 2. Een limitatieve lijst van verschillende types van lokale bedrijvigheid is opgenomen in Artikel 1.2.2. Van de in dit artikel vermelde bedrijvigheden kunnen alleen de volgende toegestaan worden: ° agrarisch toeleverend en -verwerkend bedrijf; ° carrosseriebedrijf; ° garagebedrijf; ° distributiebedrijf. Elke wijziging van de activiteit kan slechts stedenbouwkundig vergund worden wanneer in een uitgebreide motivatienota duidelijk aangetoond wordt dat de nieuwe activiteit als lokale bedrijvigheid bestempeld kan worden. Dit onderzoek wordt gevoerd op basis van de actieradius van de werkzaamheid, de relatie met de omgeving (klanten, werknemers en dienstverlening), en de aard van de activiteit. Deze nota wordt bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning gevoegd. Art. 4.3.2 Inrichting en bouwvoorschriften Zie Art. 4.1.2. Art. 4.3.3 Vrijwaring van de ruimtelijke kwaliteit Zie Art. 4.1.3. Art. 4.3.4 Gebiedsspecifieke bepalingen 1. Het bouwen van een bedrijfswoning is verboden. De hoogte van nieuwe gebouwen mag nooit meer bedragen dan de afstand tot de buffer. Opslaan van materiaal en goederen in open lucht kan slechts toegestaan worden wanneer: ° de opslag beperkt is tot maximum van 10% van de niet bebouwde delen van de aangeduide zone; ° de opgeslagen goederen ten minste 50 meter vanaf de openbare weg verwijderd zijn; ° de opgeslagen goederen nooit hoger opgestapeld worden dan 3 meter boven het maaiveld. 2. In overeenstemming met Art. 105 §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening is nieuwe bebouwing of uitbreiding van bestaande bebouwing slechts is toegestaan wanneer de op plan aangeduide buffer op een kwaliteitsvolle wijze is aangelegd en aldus beheerd wordt.
	 Het karakter van de Groenstraat als landelijke woonstraat wordt behouden. Dit houdt in dat de transport in deze straat gemeden wordt. Het is niet wenselijk dat de woningen aan de Groenstraat geïntegreerd worden in het bedrijfsterrain. 2. Het is wenselijk dat het gebied op een kwalitatieve wijze is ingekleed ten opzichte van de omgevende open ruimte. Het is wenselijk om voorwaarden op te leggen om het realiseren van de buffer te verzekeren.		

4.3 Lokaal bedrijventerrein Dendermondsesteenweg-oost

Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften - inhoudelijke elementen	
Inhoudelijke elementen	Toelichting bij inhoudelijke elementen

Buffer

§ 4.3.5 Algemene bepalingen

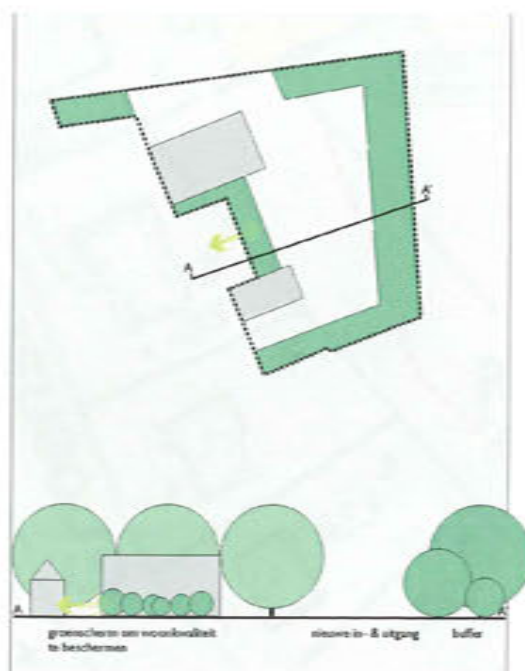
Zie §4.1.5.

§ 4.3.6 Bepalingen met betrekking tot de aanleg en inrichting

Zie §4.1.6.

§ 4.3.7 Gebiedsspecifieke bepalingen

De inrit wordt omwille van de verkeersveiligheid niet in de nabijheid van het bestaande kruispunt ingeplant. Om de negatieve impact op de landschappelijke waarden in de omgeving te beperken is de aanleg van een dicht groenscherm omheen het terrein vereist.



Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften - juridische vertaling	
Essentiële aspecten	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

- geen bebouwing en verharding
- een dicht groenscherm
- hoge beeldwaarde
- streekeigen beplanting

Art. 4.3.5 Vrijwaring van de ruimtelijke kwaliteit

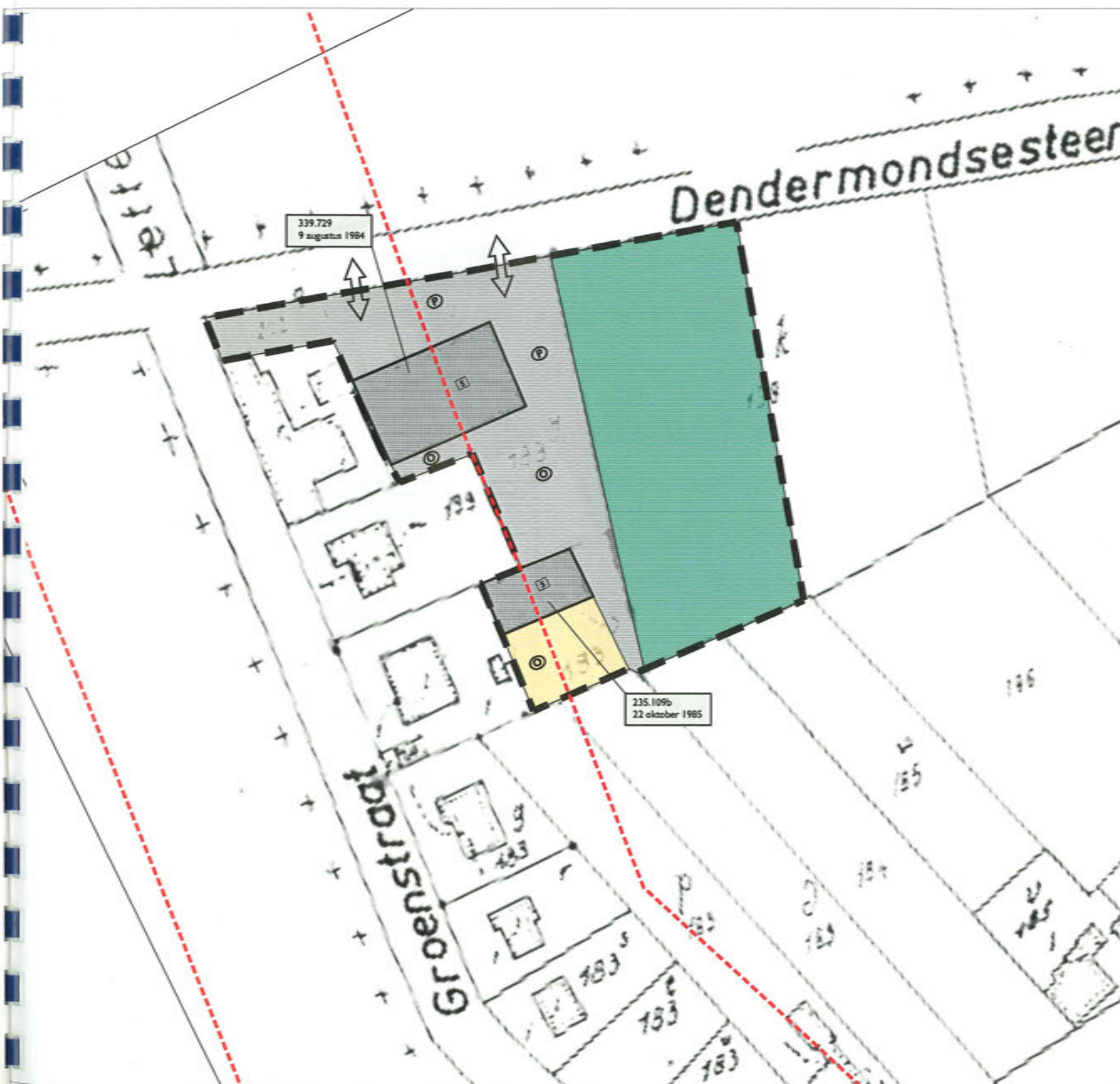
Zie Art. 4.1.5.

Art. 4.3.6 Aanleg en inrichting

Zie Art. 4.1.6.

Art. 4.3.7 Gebiedsspecifieke bepalingen

De buffer wordt tot aan de rooilijn aangelegd als een dicht groenscherm.



Legende

Juridische elementen

- grens van het plangebied
- grens van de bestemmingszones van het gewestplan
- vergunde constructie
- weergave vergunningtoestand
- niet vergunde constructie
- perceelsgrenzen

Dendermondsesteenweg straatnaam

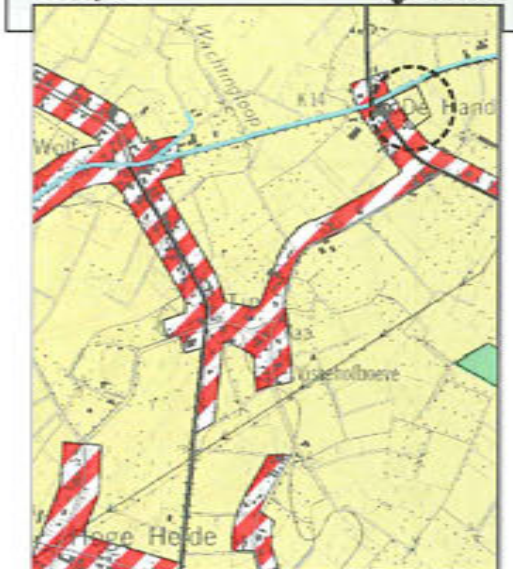
Elementen m.b.t. bebouwing en infrastructuur

- loods
- bouwhoogte in meter
- dakvorm (resp. plat dak, zadeldak)

Elementen m.b.t. niet bebouwde delen

- welland
- overwegend verhard oppervlakte
- semi verhard oppervlakte
- parkeer/bewegingsruimte
- opslag in open lucht
- in-/uitgang

Gewestplan 1/20.000



Uitbreidel van het gewestplan met aanduiding van het plangebied

Legende gewestplan

- woongebied met landelijk karakter
- agrarisch gebied
- parkgebied

Deelgebied 3: Lokaal bedrijventerrein Dendermondsesteenweg Oost

Plan I: Plan van de bestaande juridische & feitelijke toestand

Project: Sectoraal BPA bedrijven Puurs
 Opdrachtgever: Gemeente Puurs
 Projectleider: L. Steenwegen
 Tekenling: Sofie Van Hooft
 Bestand / versie: PU-opp-w37enw38 Bron:
 Dossiernummer: L0007
 Controle: december 2001
 Goedgekeuring:
 Kaartnummer:



Dendermondsesteenweg

Bouwvoorschriften: zone voor lokale bedrijvigheid

Bouwvoorschriften binnen bouwvlak A

max. hoogte in m	6
max. bebouwings%	70
max. verhardings%	100

Bouwvoorschriften binnen bouwvlak B

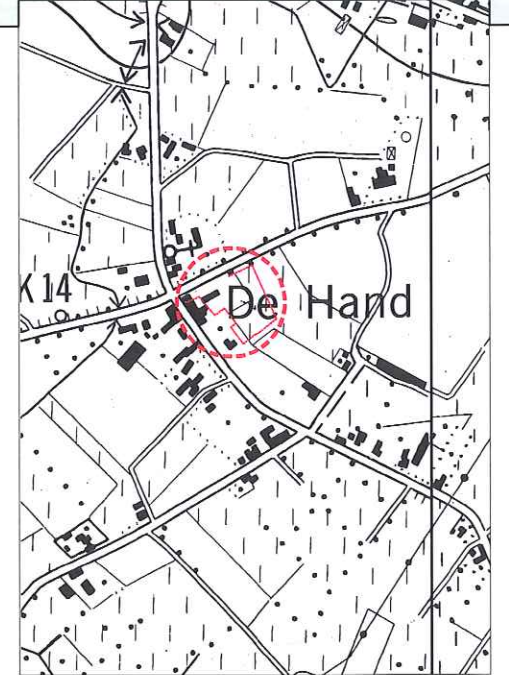
max. hoogte in m	6
max. bebouwings%	60
max. verhardings%	100

Bouwvoorschriften buiten bouwvlakken

max. verhardings%	85
min. begroenings%	15

Groenstraat

Situeringplan 1/10.000



Legende

Basisplan

- grens van het plangebied
- perceelsgrenzen
- bestaande bebouwing
- 10 maataanduiding in meter
- Dendermondsesteenweg straatnaam
- Bestemmingen
- zone voor lokale bedrijvigheid
- buffer
- Indicatieve aanduiding nieuwe toegang

Bouwvoorschriften

Bouwvoorschriften: zone voor lokale bedrijvigheid	
Bouwvoorschriften binnen bouwvlak A	
max. hoogte in m	5
max. bebouwings%	70
max. verhardings%	100
Bouwvoorschriften binnen bouwvlak B	
max. hoogte in m	6
max. bebouwings%	60
max. verhardings%	100
Bouwvoorschriften buiten bouwvlakken	
max. verhardings%	85
min. begroenings%	5

- grens van het bouwvlak
- zongrens

0 10 50 m
SCHAAL 1/1000

Deelgebied 3: Lokaal bedrijventerrein Dendermondsesteenweg Oost

Plan 2: Bestemmingsplan

Project: Sectoraal BPA bedrijven Puurs
Opdrachtgever: Gemeente Puurs
Projectleider: L. Steenwegen
Tekening: Sofie Van Hoof
Bestand / versie: PU-opp-w37enw38
Dossiernummer: L0007
Controler: december 2001
Goedkeuring:
Bron:
Kaartnummer:

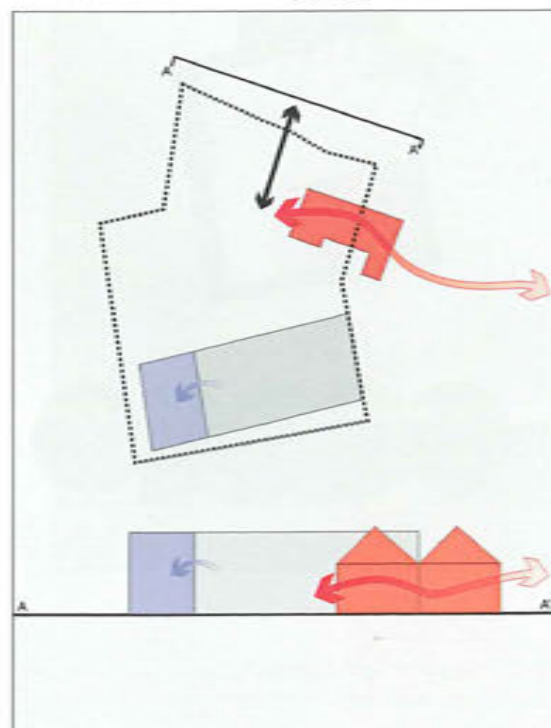
van goedkeuring onthouden



4.4 Lokaal bedrijventerrein Dendermondsesteenweg-west

Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften - inhoudelijke elementen

Inhoudelijke elementen	Toelichting bij inhoudelijke elementen
Zone voor lokale bedrijvigheid	§ 4.4.1 Algemene bepalingen Zie §4.1.1 § 4.4.2 Bepalingen met betrekking tot de bebouwing en inrichting van het gebied Zie §4.1.2. § 4.4.3. Bepalingen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit Zie §4.1.3. § 4.4.4. Gebiedsspecifieke bepalingen 1. De bedrijfsactiviteit mag de woonband niet verbreken. De woning beëindigt de woonband en heeft een visueel bufferende werking door het verhullen van de bedrijfsactiviteit. Er wordt bijkomende parkeer- en circulatieruimte voorzien alsook beperkte uitbreidingsmogelijkheid voor de bedrijfsgebouwen. Een nieuwe toegang tot het terrein is wenselijk. 2. Het is wenselijk dat het gebied op een kwalitatieve wijze is ingekleed ten opzichte van de omgevende open ruimte. Het belang van de landschappelijke inkleeding eist dat er voorwaarden worden opgelegd om het realiseren van de buffer te verzekeren.



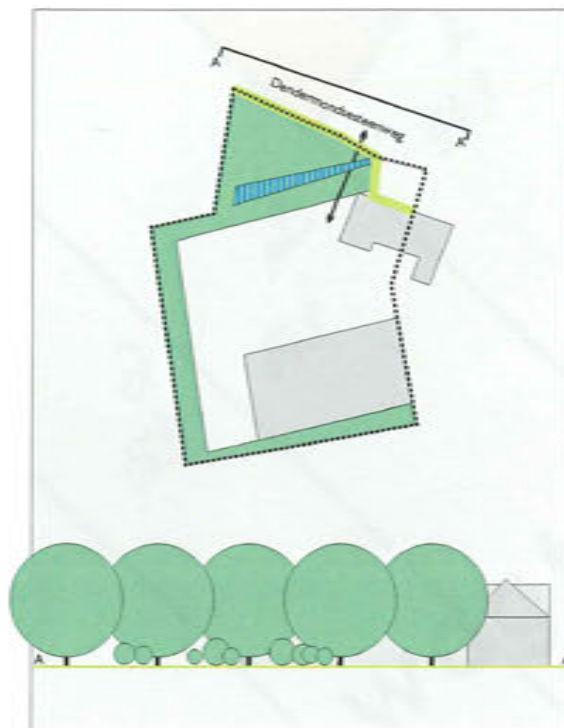
Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften - juridische vertaling

Essentiële aspecten	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
- de bedrijfswoning wordt behouden aan de straatzijde; - ruimte voor uitbreiding van de bedrijfsruimte wordt voorzien in het verlengde van het huidige bedrijfsgebouw; - een nieuwe in- en uitrit wordt voorzien en dit zo kort mogelijk bij de bedrijfswoning;	Art.4.4.1. Bestemming 1. zie art. 4.1.1.1 2. Een limitatieve lijst van verschillende types van lokale bedrijvigheid is opgenomen in Artikel 1.2.2. Van de in dit artikel vermelde bedrijvigheden kunnen alleen de volgende toegestaan worden: ° agrarisch toeleverende en verwerkende bedrijvigheden; ° distributiebedrijf; ° carrosseriebedrijf; ° garagebedrijf. Art. 4.4.2 Inrichting en bouwvoorschriften Zie Art. 4.1.2. Art. 4.2.3. Bepalingen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit Zie Art. 4.1.3. Art. 4.4.4. Gebiedsspecifieke bepalingen 1. De hoofdbestemming van het gebouw in bouwvlak A is wonen. Maximum 20% van de vloeroppervlakte van het gebouw in bouwvlak A mag worden gebruikt als ruimte voor administratieve taken in functie van in de bouwvlak B gevestigde bedrijf. De bedrijfswoning dient herkenbaar te zijn als woning en moet naar morfologie, karakter en de verschijningsvorm in harmonie zijn met de nabijgelegen woningen in de omgeving. Enkel bebouwing in halfopen bebouwing is toegelaten in bouwvlak A. 2. In overeenstemming met Art. 105 §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening is nieuwe bebouwing slechts is toegestaan wanneer de op plan aangeduide buffer op een kwaliteitsvolle wijze is aangelegd en aldus beheerd wordt.

4.4 Lokaal bedrijventerrein Dendermondsesteenweg-west

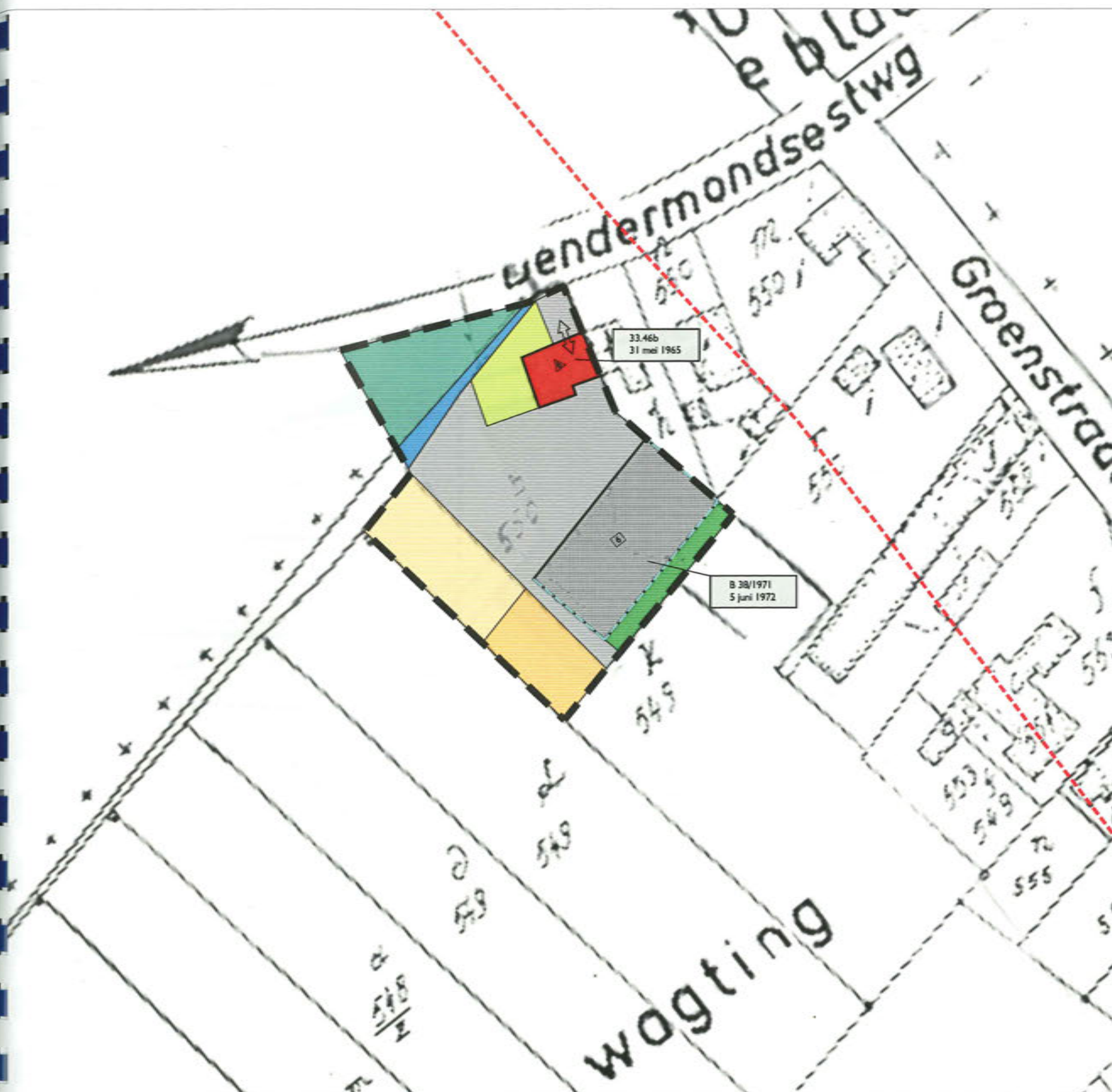
Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften - inhoudelijke elementen

Inhoudelijke elementen	Toelichting bij inhoudelijke elementen
buffer	§ 4.4.5 Algemene bepalingen Zie § 4.1.5 § 4.4.6 Bepalingen met betrekking tot de aanleg en inrichting Zie § 4.1.6. § 4.4.7 Gebiedsspecifieke bepalingen 1. De beek rand blijft vrij van verharding en wordt opgenomen in de buffer. De brede buffer en de bedrijfswoning schermen het gehele bedrijventerrein af van de Dendermondsesteenweg. 2. De buffer kan slechts éénmaal doorbroken worden en dit om een in- en uitrit te voorzien. Deze wordt bij voorkeur zo kort mogelijk bij de bestaande bedrijfswoning ingeplant.



Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften - juridische vertaling

Essentiële aspecten	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
- functionele en esthetische scheiding - geen bebouwing noch verharding - hoge beeldwaarde - streekeigen beplantingen	Art. 4.4.5 Bestemming Zie Art. 4.1.5. Art. 4.4.6 Aanleg en inrichting Zie Art. 4.1.6. Art. 4.4.7 Gebiedsspecifieke bepalingen 1. De beek is ruimtelijk structurerend voor de inrichting van de buffer. 2. De buffer kan éénmaal doorbroken worden voor de aanleg van een toegangsweg naar het bedrijventerrein van op de Dendermondsesteenweg. De breedte van deze verharding is beperkt tot 6 meter.



Legende

Juridische elementen

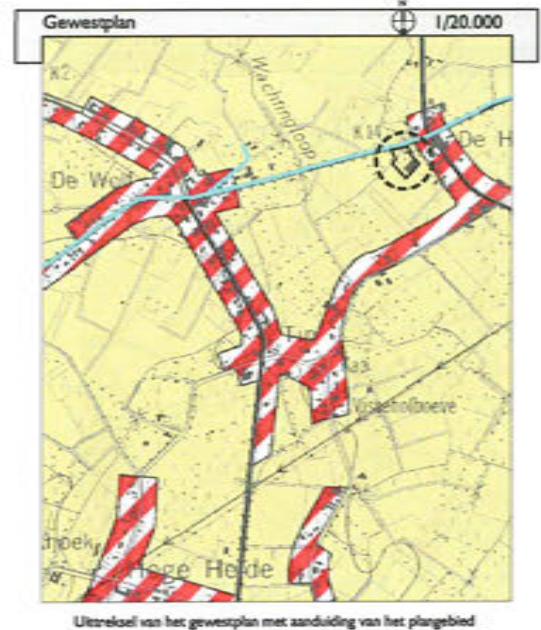
- grens van het plangebied
- grens van de bestemmingszones van het gewestplan
- vergunde constructie
- B 38/1971 5 juni 1972
- weergave vergunningstoestand
- niet vergunde constructie
- perceelgrenzen
- Dendermondsestweg
- straatnaam

Elementen m.b.t. bebouwing en infrastructuur

- woning
- loods
- 3
- bouwhoogte in meter
- dakvorm (resp. plat dak, zadeldak)
- blinde gevel

Elementen m.b.t. niet bebouwde delen

- tuin
- weiland
- groenstrook
- akker
- overwegend verhard oppervlakte
- overwegend semi-verhard oppervlakte
- waterloop nr. 18 Vierbundenloop
- in-/uitgang



Legende gewestplan

- woongebied met landelijk karakter
- agrarisch gebied



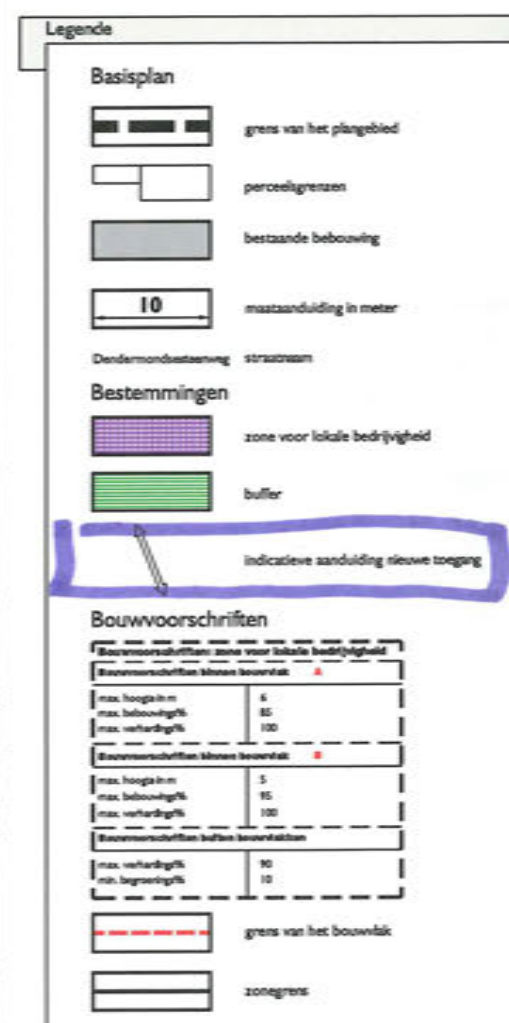
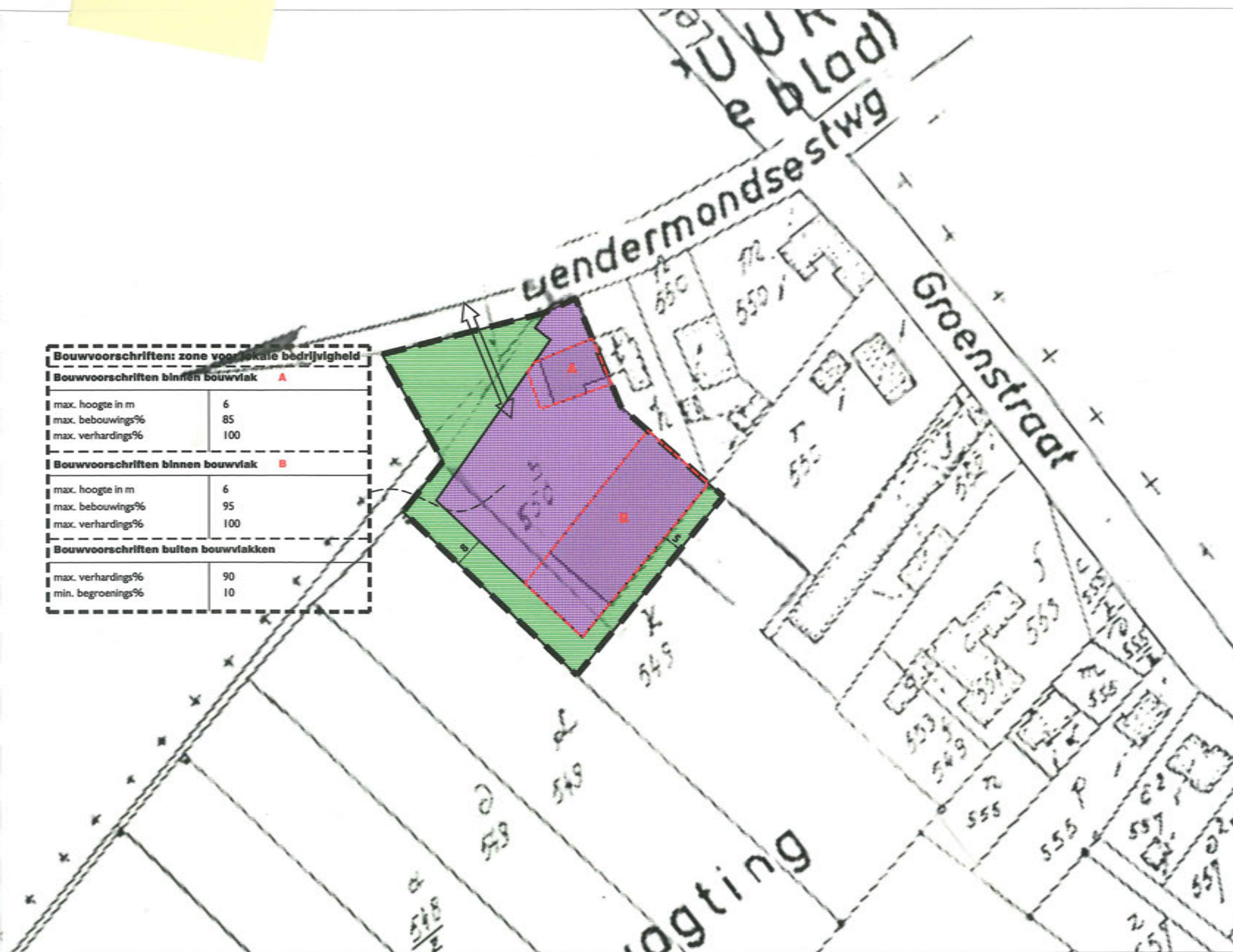
Deelgebied 4: Lokaal bedrijventerrein Dendermondsesteenweg West (Van De Maele, Puurse Bandencentrale)

Plan I: Plan van de bestaande juridische & feitelijke toestand

Project: Sectoraal BPA bedrijven Puurs
 Opdrachtgever: Gemeente Puurs
 Projectleider: L. Steenvogel
 Tekenings: Sofie Van Hooft
 Bestand / versie: PU-opp-z19
 Dossiernummer: L0007

Controle: december 2001
 Goedgekeuring:
 Bron:
 Kaartnummer:





Deelgebied 4: Lokaal bedrijventerrein Dendermondsesteenweg West (Van De Maele, Puurse Bandencentrale)

Plan 2: Bestemmingsplan

Project: Sectoraal BPA bedrijven Puurs
 Opdrachtgever: Gemeente Puurs
 Projectleider: L. Steenwegen
 Tekening: Sofie Van Hoof
 Bestand / versie: PU-opp-z29
 Dossiernummer: L0007

Controle: december 2001
 Goedkeuring:
 Bron:
 Kaartnummer:

van goedkeuring onthouden



4.5 Lokaal bedrijventerrein De Buisseretlaan

Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften - inhoudelijke elementen	
Inhoudelijke elementen	Toelichting bij inhoudelijke elementen

Zone voor lokale bedrijvigheid

4.5.1 Algemene bepalingen

Zie §4.1.1

4.5.2 Bepalingen met betrekking tot de bebouwing en inrichting van het gebied

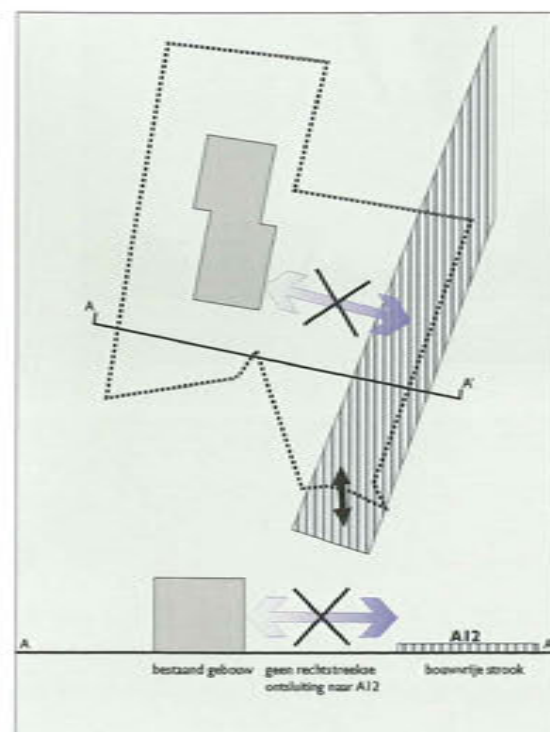
Zie §4.1.2.

4.5.3. Bepalingen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit

Zie §4.1.3.

4.5.4. Gebiedsspecifieke bepalingen

1. De bedrijfsgebouwen mogen beperkt uitgebreid worden. De bouwvrije strook behoudt ruimte voor potentiële ontwikkelingen langs de A12.
2. Er mag geen rechtstreekse ontsluiting van het lokaal bedrijventerrein naar de A12 worden voorzien.



3. Het is wenselijk dat alle bebouwing zoveel mogelijk gebundeld wordt.

4. De buffer versterkt tevens de kwaliteit van het aanpalende woonuitbreidingsgebied. Daarnaast is het wenselijk dat de aanwezigheid van het bedrijfsgebouw niet als storend element wordt ervaren vanaf de A12.

Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften - juridische vertaling	
Essentiële aspecten	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

- toelaten lokale bedrijvigheid

Art. 4.5.1 Bestemming

1. zie art. 4.1.1

2. Een limitatieve lijst van verschillende types van lokale bedrijvigheid is opgenomen in Artikel 1.2.2.

Van de in dit artikel vermelde bedrijvigheden kunnen alleen de volgende toegestaan worden:

- ° bouwbedrijf;
- ° carrosseriebedrijf;
- ° garagebedrijf;
- ° opslagbedrijf;
- ° reparatiebedrijf.

Art. 4.5.2 Inrichting en bouwvoorschriften

Zie Art. 4.1.2.

Art. 4.5.3 Vrijwaring van de ruimtelijke kwaliteit

Zie Art. 4.1.3.

Art. 4.5.4 Gebiedsspecifieke bepalingen

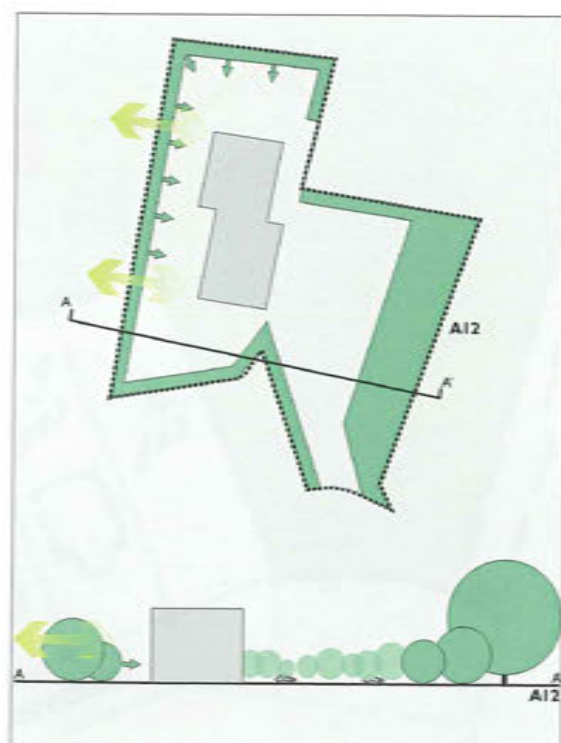
1. Op het bestemmingsplan is een bouwvrije strook van 30 meter vanaf het openbaar domein (A12) aangeduid. In deze strook kunnen geen werken worden vergund die de geplande werken in functie van de A12 kunnen hypothekeren. Binnen deze strook geldt een absoluut bouwverbod.

2. Het gebied mag enkel vanaf de De Buisseretlaan ontsloten worden.
3. De bedrijfswoning moet geïntegreerd worden in het hoofdgebouw.
4. In overeenstemming met Artikel 105 §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening is nieuwe bebouwing slechts toegestaan wanneer de op plan aangeduide buffer op een kwaliteitsvolle wijze is aangelegd en aldus beheerd wordt.

4.5 Lokaal bedrijventerrein De Buisseretlaan

Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften - inhoudelijke elementen

Inhoudelijke elementen	Toelichting bij inhoudelijke elementen
Buffer	4.5.5 Algemene bepalingen Zie §4.1.5. 4.5.6 Bepalingen met betrekking tot de aanleg en inrichting Zie §4.1.6. 4.5.7 Gebiedsspecifieke bepalingen Om de negatieve impact op de landschappelijke waarden in de omgeving en de woonomgeving te beperken is de aanleg van een dicht groenscherm omheen het terrein vereist.



Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften - juridische vertaling

Essentiële aspecten	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
- geen bebouwing en geen verharding - hoge beeldwaarde - streekeigen beplanting	Art. 4.5.5 Bestemming Zie Art. 4.1.5. Art. 4.5.6 Aanleg en inrichting Zie Art. 4.1.6. Art. 4.5.7 Gebiedsspecifieke bepalingen De buffer wordt aangelegd als een dicht groenscherm.



Legende

Juridische elementen

- grens van het plangebied
- grens van de bestemmingszones van het gewestplan
- vergunde constructie
- 215.057d 10 augustus 1983 weergave vergunningtoestand
- niet vergunde constructie
- perceelsgrenzen
- de Buisseretlaan
- vriesstraat

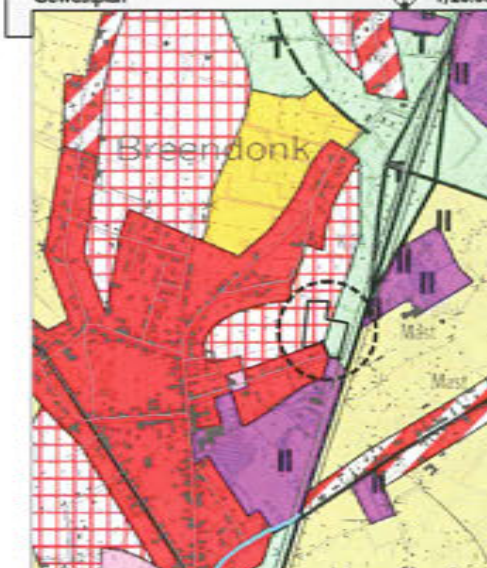
Elementen m.b.t. bebouwing en infrastructuur

- woning
- werkplaats
- toonzaal
- garageboxen
- bouwhoogte in meter
- dakvorm (resp. plat dak, zadeldak)

Elementen m.b.t. niet bebouwde delen

- tuin
- overwegend grasoppervlak
- overwegend semi verhard oppervlakte
- overwegend verhard oppervlakte
- in-/uitgang

Gewestplan



Uitbreiding van het gewestplan met aanduiding van het plangebied

Legende gewestplan

- woongebied
- woonuitbreidingsgebied
- woongebied met landelijk karakter
- agrarisch gebied
- industriegebied
- buffergebied
- recreatiegebied

Deelgebied 5: Lokaal bedrijventerrein de Buisseretlaan

Plan 1: Plan van de bestaande juridische & feitelijke toestand

Project: Sectoraal BPA bedrijven Puurs
 Opdrachtgever: Gemeente Puurs
 Projectleider: L. Steenvogen
 Tekening: Sofie Van Hooft
 Bestand / versie: PU-opp-1106
 Doelnummer: L0007

Controle: december 2001
 Goedkeuring:
 Bren:
 Kaartnummer:



0 10 50 m
SCHAAL 1/1000

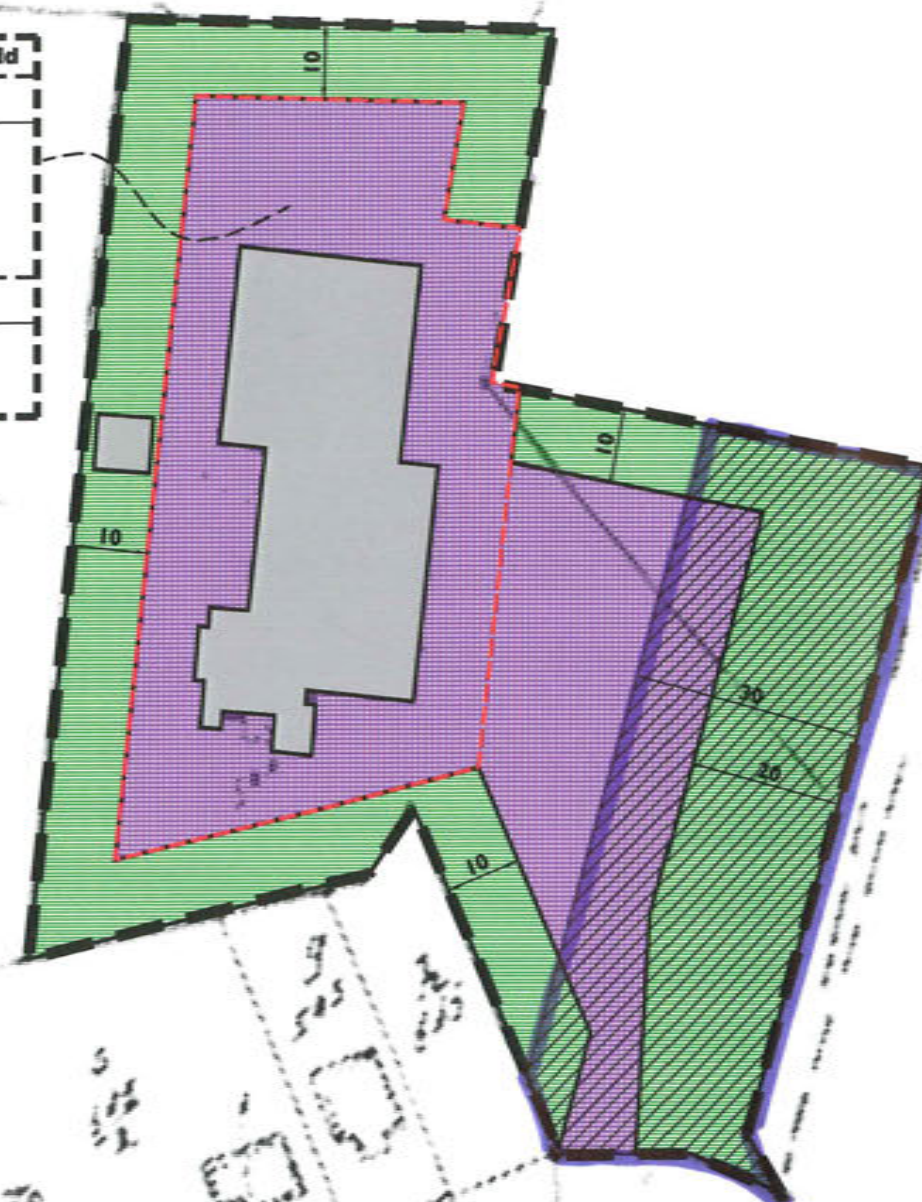
Bouwvoorschriften: zone voor lokale bedrijvigheid

Bouwvoorschriften binnen bouwvlak

max. hoogte in m	5
max. bebouwings%	65
max. verhardings%	80
min. begroenings%	10

Bouwvoorschriften buiten bouwvlak

max. verhardings%	80
min. begroenings%	20



Legende

Basisplan

	grens van het plangebied
	perceelgrenzen
	bestaande bebouwing
	maatstaflijding in meter

de Buisseretlaan straatnaam

Bestemmingen

	zone voor lokale bedrijvigheid
	buffer

Bouwvoorschriften

Bouwvoorschriften zone voor lokale bedrijvigheid	
Bouwvoorschriften binnen bouwvlak	
max. hoogte in m	5
max. bebouwings%	65
max. verhardings%	80
min. begroenings%	10
Bouwvoorschriften buiten bouwvlak	
max. verhardings%	80
min. begroenings%	20

	grens van het bouwvlak
	zonengrens
	bouwrijke strook

Deelgebied 5: Lokaal bedrijventerrein de Buisseretlaan

Plan 2: Bestemmingsplan

Project: Sectoraal BPA bedrijven Puurs
Opdrachtgever: Gemeente Puurs
Projectleider: L. Steenwegen
Tekenster: Sofie Van Hooft
Bestand / versie: PU-opp-1106
Doelnummer: L0007

Controle: december 2001
Goedkeuring:
Bron:
Kaartnummer:

van goedkeuring onthouden