

Gemeente Brecht
Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan
“Bedrijventerrein de Ring”
Stedenbouwkundige voorschriften

Dossier BRE 152

Opdrachtgevend bestuur:
Gemeentebestuur van Brecht

14 oktober 2011



Provincie: Antwerpen

Gemeente Brecht

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Brecht
Gemeentepark 1
2960 Brecht

Ontwerper: IGEAN dienstverlening
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem
Tel: 03/350.08.11

Dossiergegevens: projectnummer BRE 152
Samengesteld volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
dd. 27.03.2009

Opgemaakt: 27.09.2007 (1° aanzet stedenbouwkundige voorschriften)

Aangepast:

- 16.10.2007 (2° versie stedenbouwkundige voorschriften)
aangepast aan de opmerkingen van de gemeente
- 21.11.2007 (1° concept voorontwerp)
aangepast aan de opmerkingen van de gemeente dd. 12.11.2007
- 19.03.2010 (2° concept voorontwerp)
uitbreiding plangebied met bestaande KMO-zone en afstemming op
aangrenzend RUP "Centrum Brecht" en BPA "ZV bedrijven"
- 17.05.2010 (3° concept voorontwerp)
aanpassingen ingevolge bespreking CBS dd. 29.03.2010 en opmerkingen
GSA dd. 04.05.2010
- 10.03.2011 (ontwerp)
aanpassingen ingevolge plenaire vergadering en verdere afstemming op
aangrenzend RUP "Centrum Brecht"
- 01.06.2011 (2° ontwerp)
aanpassingen ingevolge bespreking dd. 19.04.2011 met gewestelijk
stedenbouwkundig ambtenaar en Dienst Ruimtelijke Planning
- 14.10.2011 (definitief)
aangepast aan het advies van de GECORO dd. 06.10.2011

E. Symens
ruimtelijk planner

J. Van Hoydonck
directeur-zaakvoerder

Inhoudsopgave

Artikel 0: algemene bepalingen	4
0.1. Terminologie	4
0.2. Algemeen geldende voorschriften	6
0.2.1. Reliëfwijzigingen.....	6
0.2.2. Publiciteit	6
0.2.3. Waterbeheer.....	6
0.2.4. Erijscheidingen.....	7
0.2.5. Alternatieve energie.....	7
0.2.6. Hoogspanningscabine	7
0.2.7. Toegankelijkheid.....	7
Artikel 1: zone voor lokale bedrijven	8
1.1. Bestemming	8
1.1.1. Hoofdbestemming	8
1.1.2. Nevenbestemming.....	8
1.1.3. Alternatieve bestemmingen.....	9
1.2. Inrichting	10
1.2.1. Bebouwing.....	10
1.2.2. Aanleg van de zone.....	12
1.3. Recht van voorkoop	14
Artikel 2: zone voor recreatie (overdruk)	15
2.1. Bestemming	15
2.2. Inrichtingsvoorschriften ifv recreatie	15
2.2.1. Bebouwing.....	15
2.2.2. Aanleg van de zone.....	16
2.3. Inrichtingsvoorschriften ifv nabestemming	16
Artikel 3: zone voor grootschalige functies	17
3.1. Bestemming	17
3.1.1. Hoofdbestemming	17
3.1.2. Nevenbestemming.....	17
3.2. Inrichting	17
3.2.1. Terreinbezetting.....	17
3.2.2. Dimensionering en voorkomen van het hoofdgebouw	17
3.2.3. Ontsluiting.....	17
3.2.4. Bijgebouwen en aanhorigheden	18
3.2.5. Inrichting niet bebouwde ruimte	18
Artikel 4: bufferzone	19
4.1. Bestemming	19
4.2. Inrichting	19
4.2.1. Bebouwing.....	19
4.2.2. Aanleg van de zone.....	19
4.3. Recht van voorkoop	19
Artikel 5: zone voor openbare wegenis	20
5.1. Bestemming	20

5.2. Inrichting	20
5.2.1. Bebouwing	20
5.2.2. Aanleg van de zone.....	20
Artikel 6: zone voor waterloop	21
6.1. Bestemming	21
6.2. Inrichting	21
6.2.1. Toegelaten werken.....	21
6.2.2. Verboden werken	21
Artikel 7: bouwvrije strook waterloop.....	22
7.1. Bestemming	22
7.2. Inrichting	22
7.2.1. Toegelaten werken.....	22
7.2.2. Verboden werken	22
Artikel 8: indicatieve aanduiding mogelijke ontsluiting	23
8.1. Bestemming	23
8.2. Inrichting	23
Artikel 9: indicatieve aanduiding gezamenlijke oprit	24
9.1. Bestemming	24
9.2. Inrichting	24
Artikel 10: indicatieve aanduiding langzaam verkeersverbinding	25
10.1. Bestemming	25
10.2. Inrichting	25
10.3. Beheer	25
Artikel 11: indicatieve aanduiding tracé waterloop	26
11.1. Bestemming	26
11.2. Inrichting	26

Figurenlijst

Figuur 1: plaatsing van vrijstaande gebouwen	11
Figuur 2: plaatsing van geschakelde gebouwen	11
Figuur 3: afmetingen van vrijstaande gebouwen	11
Figuur 4: afmetingen van geschakelde gebouwen.....	12

Artikel 0: algemene bepalingen

0.1. Terminologie

Voor de toepassing van het hiernavolgende wordt verstaan onder:

Afstand tot de perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsgrens van de individuele bedrijfskavel;

Afstand tot de zonegrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zonegrens zoals aangeduid op het plan;

Bebouwbare oppervlakte:

de oppervlakte van het (ontworpen) perceel die resteert na het in acht nemen van de op het grafisch plan ingetekende bouwvrije zones en de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen;

Bedrijfstechnische constructies:

alle technische constructies en voorzieningen (bvb. silo's) eigen aan productieprocessen of geldende verplichtingen die voortvloeien uit verordenende regelgeving ter zake;

Bestemming:

een doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel (bv. gebouw), die met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld;

Bijgebouw:

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

Bouwlagen:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

Bouwhoogte:

hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst;

Bouwvrije zone:

zone waarin, behoudens speciale bepalingen, geen constructies mogen worden opgericht;

Constructie:

elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is;

Dienstverlenend bedrijf:

bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein en openbare nutsvoorzieningen en gemeenschappelijke uitrusting van het bedrijventerrein.

Belangrijk bij de overweging of een bedrijf al dan niet als dienstverlenend bedrijf kan beschouwd worden is dat in essentie deze diensten een bepaald synergie-effect dienen teweeg te brengen, met andere woorden, een toegevoegde waarde voor het bedrijvenpark dienen te betekenen. Het betreft voornamelijk diensten die bedrijven steeds meer uitbesteden aan gespecialiseerde dienstverleners. Onder dienstverlening aan ondernemingen verstaan we o.m. :

- Rechtskundige diensten (NACE-code 835)
- Boekhoudbureaus, belastingconsulenten, accountantsbureaus (NACE-code 836)
- Technische adviesbureaus (NACE-code 837)
- Reclamebureaus (NACE-code 838)
- Andere dienstverlening aan ondernemingen (NACE-code 839)
 - Marktonderzoek- en organisatiedeskundigen (NACE-code 839,1)
 - Informatica diensten (NACE-code 839,2)
 - Uitzendbureaus (NACE-code 839,4)

Gebouw:

een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte;

Geschakelde bebouwing:

bebouwingswijze waarbij een gebouw met minstens één gevel op een perceelsgrens geplaatst wordt;

Grootschalige kleinhandel:

detailhandel die een handelsruimte nodig heeft waarvan de vloeroppervlakte minimaal 800m² bedraagt, het gaat hier m.a.w. om voorzieningen die behoefte hebben aan een grote (verkoop) oppervlakte, die sterk wagengebonden zijn en die moeilijk inpasbaar zijn in het centrum om eerder genoemde redenen.

Nevenbestemming:

een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming en daardoor steeds minder dan de helft van de hoofdbestemming bedraagt.

Perceelsgrens:

de grens van een perceel, overeenkomstig de kadastrale aanduidingen;

Rooilijn:

door de overheid vastgestelde scheidingslijn tussen openbare en private grond, die bij de bouw van gebouwen niet mag overschreden worden;

Vloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren van alle ruimten die kunnen worden afgesloten, zonder rekening te houden met de onderbrekingen door scheidingsmuren of verticale dienstwegen. De vloeren van de lokalen die zich beneden het terreinniveau bevinden, worden evenwel niet meegerekend. Wat de vloeren onder het dak betreft, wordt alleen het gedeelte met een binnenwerks gemeten vrije hoogte van tenminste 2,2 meter meegerekend.

Vrijstaande bebouwing:

bebouwingswijze waarbij een gebouw met alle zijgevels op een bepaalde minimale afstand van de perceelsgrenzen is geplaatst;

Zone (of bestemmingszone):

het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

0.2. Algemeen geldende voorschriften

0.2.1. 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 het eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

0.2.2. Publiciteit

Enkel publiciteit die rechtstreeks verband houdt met het plangebied, de daar gevestigde bedrijven en/of activiteiten uitgeoefend op het betrokken goed en/of verhandelde goederen is toegelaten: het betreft de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats of de bekendmaking van goederen die er te koop of te huur zijn.

Plaatsing

- tegen de gevel:
 - de uitsprong van de reclames t.o.v. het gevelvlak bedraagt max. 1 meter;
 - max. oppervlakte van 10 m² per paneel;
 - het hoogste punt van de reclames bevindt zich niet hoger dan de kroonlijst.
- op het dak:
 - geen reclamepanelen toegelaten.
- in de bouwvrije zones :
 - de afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minstens 1,5 maal de totale hoogte van de constructie;
 - indien deze perceelgrens samenvalt met een rooilijn dan mag het publiciteitsbord tot op een afstand van 1 meter tot deze rooilijn geplaatst worden;
 - de totale oppervlakte van de constructie, met inbegrip van de borden blijft beperkt tot 5 m²;
 - de totale hoogte van de constructie blijft beperkt tot 4 m.

Bijkomende bepalingen

- Eventuele verlichting is niet knipperend en niet schreeuwerig (max. 200 lux op de reclames en de gevel). Er mag geen gebruik gemaakt worden van producten die de lichtweerkaatsing versterken.
- De panelen etc. moeten bescheiden zijn: de totale oppervlakte van alle reclames bedraagt niet meer dan 10% van het totale geveloppervlak van de gevel van het gebouw aan welke de reclame geplaatst is.
- Elke publiciteit die storend is voor het landschap en/of het straatbeeld of die de verkeersveiligheid in het gedrang brengt is verboden. Bovendien mag de publiciteit niet gericht zijn naar de hoofdweg E19.

0.2.3. Waterbeheer

Hemelwater en afvalwater dienen gescheiden afgevoerd te worden.

Afvalwater

Afvalwater dient ofwel plaatselijk te worden gezuiverd of verplicht afgevoerd te worden via riolering. Rechtstreekse lozing van het afvalwater in waterlopen is verboden.

Hemelwater

In functie van een integraal waterbeheer dient voldaan te worden aan de volgende richtlijnen:

- het ter plaatse opvangen en bufferen van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken (o.a. parkings, daken, wegen, e.d.);
- het maximaal plaatselijk en tijdig verbruiken van dit gebufferde hemelwater of het plaatselijk infiltreren ervan en het minimaal lozen van dit hemelwater naar het waterlopenstelsel;

0.2.4. Efscheidingen

Enkel afsluitingen die bestaan uit levende hagen en/of draadafsluitingen, al dan niet begroeid, van maximaal 3 m hoogte zijn toegelaten.

0.2.5. Alternatieve energie

Constructies ifv duurzame ontwikkeling en/of de alternatieve opwekking van energie kunnen worden opgericht binnen de zones van het RUP waar bebouwing mogelijk is.

0.2.6. Hoogspanningscabine

In alle zones van het grafisch plan kan, indien noodzakelijk, van de stedenbouwkundige voorschriften afgeweken worden voor het plaatsen van een hoogspanningscabine.

0.2.7. Toegankelijkheid

- De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn worden integraal (her)aangelegd of (her)ingericht met het oog op de toegankelijkheid voor personen met een verminderde mobiliteit, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.
- Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.
- Indien de gebouwen of delen van gebouwen, waar personeel tewerk gesteld wordt, niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kan voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting gevraagd worden, behalve indien deze verplichting reeds bij wet of besluit werd vastgelegd.

Artikel 1: zone voor lokale bedrijven

(categorie van gebiedsaanduiding 2: bedrijvigheid)

1.1. Bestemming

1.1.1. Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor bedrijven van lokaal belang met een van de volgende hoofdactiviteiten :

- productie, verwerking en recyclage van goederen;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- bewerking en verwerking van grondstoffen en delfstoffen;
- bouwnijverheid.
- dienstverlenende bedrijven;
- groothandel.

De zone is eveneens bestemd voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven in de gemeente.

Volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten :

- louter kleinhandel;
- autonome kantoren;
- inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.
- inrichtingen die als klasse 1 zijn ingedeeld overeenkomstig één of meerdere subrubrieken van de hiernavolgende rubrieken van de lijst van als hinderlijk beschouwde inrichtingen (bijlage 1 van VLAREM I):
 - rubriek 1 (aardolie en aardolieproducten);
 - rubriek 2 (afvalstoffen);
 - rubriek 5 (biociden);
 - rubriek 6 (brandstoffen);
 - rubriek 7 (chemicaliën);
 - rubriek 16 (gassen);
 - rubriek 17 (gevaarlijke producten) met uitzondering van subrubriek 17.3.9 (brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen, zijnde installaties voor het vullen van brandstoftanks van motorvoertuigen met vloeibare koolwaterstoffen bestemd voor de voeding van de erop geïnstalleerde motor(en));
 - rubriek 25 (leder (huiden, leder, pelsen, haren, veren, dons));
 - rubriek 38 (springstoffen);
 - rubriek 44 (vetten, wassen, oliën, paraffine, glycerine, stearine, harsen).

1.1.2. Nevenbestemming

Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn toegelaten in zoverre deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering en/of inherent aan het functioneren van een lokaal bedrijventerrein. Deze voorzieningen kunnen o.a. volgende activiteiten omvatten:

- kantoren en beperkte toonzalen die gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit van de bedrijven; (deze activiteiten mogen geen intensieve loketfunctie hebben en mogen slechts een vloeroppervlakte beslaan die 20% bedraagt van de totale vloeroppervlakte op het perceel)
- per bedrijf één woongelegenheden ten behoeve van bewakingspersoneel of van het bedrijfshoofd; (de woongelegenheden moet in voorkomend geval zodanig in het hoofdgebouw geïntegreerd worden dat deze een architectonisch geheel vormen en ze mag maximaal een vloeroppervlakte hebben van 200 m²)
- milieu-inrichtingen die het noodzakelijke gevolg zijn van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning; (namelijk voorgeschreven algemene sectoriële of bijzondere voorwaarden, strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu)
- alle inrichtingen noodzakelijk voor de veiligheid, hygiëne en het welzijn van het personeel;
- alle voorzieningen en constructies (bovengronds en ondergronds) in functie van gebruik, buffering, infiltratie en afvoer van hemelwater;

1.1.3. Alternatieve bestemmingen

Openbaar nut

In de zone die op het grafisch plan aangeduid is als zone met alternatieve bestemming openbaar nut kunnen naast de hoofdbestemmingen vermeld onder paragraaf 1.1.1 ook gemeenschapsvoorzieningen van lokaal niveau als hoofdbestemming worden toegestaan.

In deze zones kunnen alle aan de hoofdbestemming complementaire activiteiten (cfr. 1.1.2) als nevenbestemming worden toegelaten.

Grootschalige functies

In de zone die op het grafisch plan aangeduid is als zone met alternatieve bestemming grootschalige functies kunnen naast de hoofdbestemmingen vermeld onder paragraaf 1.1.1 ook de volgende functies als hoofdbestemming worden toegestaan:

- grootschalige functies met een bruto vloeroppervlakte van minstens 800m²
 - kleinhandel
 - horeca
 - socio-culturele voorzieningen
 - recreatieve voorzieningen
- tankstation met aanhorigheden
- nuts- en gemeenschapsvoorzieningen
- publieke groene en verharde ruimten

In deze zones kunnen ook alle aan de hoofdbestemming complementaire activiteiten (cfr. 1.1.2) als nevenbestemming worden toegelaten.

Deze functies kunnen enkel worden toegestaan op voorwaarde dat:

- deze aansluiten bij Artikel 3: zone voor grootschalige functies van het voorliggende RUP of bij artikel 9 (zone voor grootschalige kleinhandel en bedrijvigheid) van het RUP "Brecht Centrum"
- de gezamenlijke oppervlakte van de terreinen waar deze functies als hoofdbestemming werden toegestaan, nooit meer dan 45% bedraagt van de totale oppervlakte van de zone met alternatieve bestemming grootschalige functies;

- deze functies enkel ontsluiten naar de Veldstraat;
- gebouwen die in deze zone worden opgericht op een tweede bouwlijn ten opzichte van de Veldstraat mogen geen grootschalige functies bevatten, tenzij het gaat om een gebouw dat behoort tot een bedrijf dat gelegen is in Artikel 3: zone voor grootschalige functies van het voorliggende RUP of in artikel 9 (zone voor grootschalige kleinhandel en bedrijvigheid) van het RUP "Brecht Centrum".

1.2. Inrichting

1.2.1. Bebouwing

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal beoordeeld worden op zorgvuldig ruimtegebruik, een kwaliteitsvolle afwerking van de bedrijfsgebouwen en brandveiligheid.

Minimaal volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- a) het bouwen van meerdere lagen
- b) het maximaal groeperen van gebouwen
- c) vrijstaande bebouwing wordt enkel uitzonderlijk (op restpercelen) toegestaan
- d) kavelbreedte minimaal 15 m
- e) kaveloppervlakte maximaal 5000 m²

Plaatsing van de gebouwen en constructies

Gebouwen dienen opgericht te worden binnen de op het grafisch plan aangeduide bestemmingszone rekening houdende met de eveneens op het grafisch plan ingetekende bouwvrije zones.

Bouwvrije zone:

Ten opzichte van de (ontworpen) rooilijnen van de ontsluitingswegen van het bedrijventerrein geldt een bouwvrije zone van minimaal 10 meter (zoals aangeduid op het grafisch plan). Ten opzichte van de autosnelweg E19 geldt een bouwvrije zone van 30 meter (zoals aangeduid op het grafisch plan). Hier is het oprichten van gebouwen niet toegestaan. Het aanbrengen van verhardingen is echter wel toegestaan (bvb. voor brandwegen of parkeerplaatsen). Verder kunnen binnen deze bouwvrije zones eveneens afsluitingen en publiciteit worden opgericht en nutsleidingen, rioleringen, grachten, hemelwaterputten en septische putten worden aangelegd. Ook eventuele andere nutsvoorzieningen (zoals bvb. een GSM-mast) kunnen binnen deze bouwvrije zone worden opgericht.

De bouwvrije zones ten opzichte van de (ontworpen) rooilijnen van de ontsluitingswegen dienen voor minimaal 30 % van de oppervlakte als groene ruimte worden ingericht.

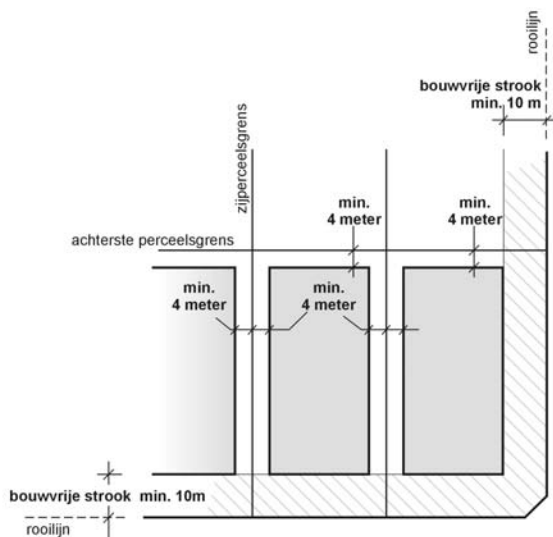
Bouwvrije afstanden:

Volgende bouwvrije afstanden zijn eveneens van toepassing:

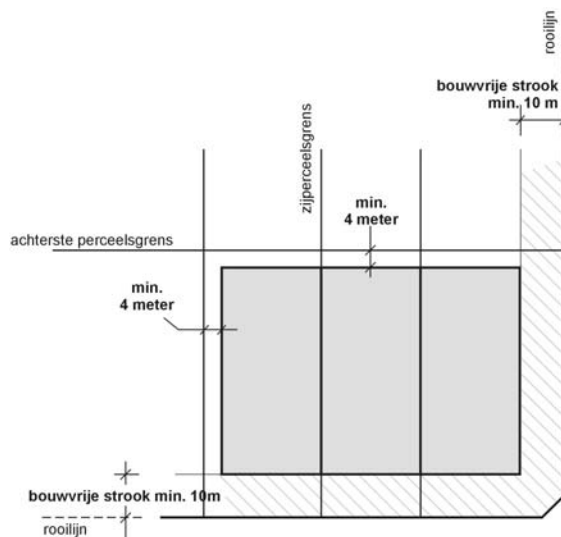
- ten opzichte van achterperceelsgrenzen: minimaal 4 meter
- ten opzichte van zijperceelsgrenzen: minimaal 4 meter of op de perceelsgrens in geval van geschakelde bebouwing;
- ten opzichte van bufferzones: minimaal 4 meter;

Bovendien dienen volgende afstanden van gevels ten opzichte van de rooilijn gerespecteerd te worden:

- min. 15 meter uit de rooilijn voor gevels met poorten;
- min. 25 meter uit de rooilijn voor gevels met laad- en loskades.



Figuur 1: plaatsing van vrijstaande gebouwen

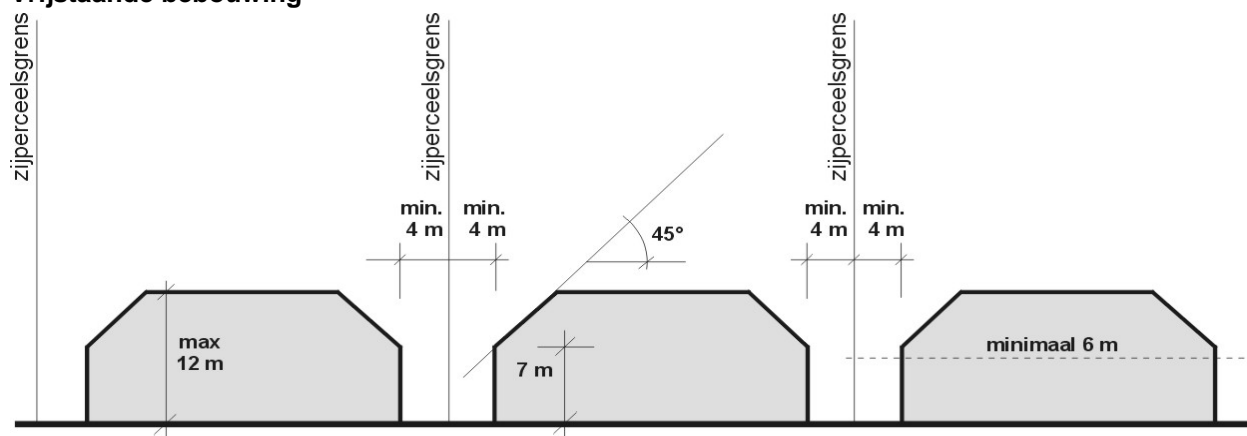


Figuur 2: plaatsing van geschakelde gebouwen

Per bedrijf dient de verhouding tussen effectief bebouwde oppervlakte (met inbegrip van technische installaties en functionele verhardingen, maar met uitsluiting van parkings voor personenwagens) en de totale bebouwbare oppervlakte van het bedrijfsperceel minimaal 2/3 te bedragen.

Afmetingen van de gebouwen en constructies

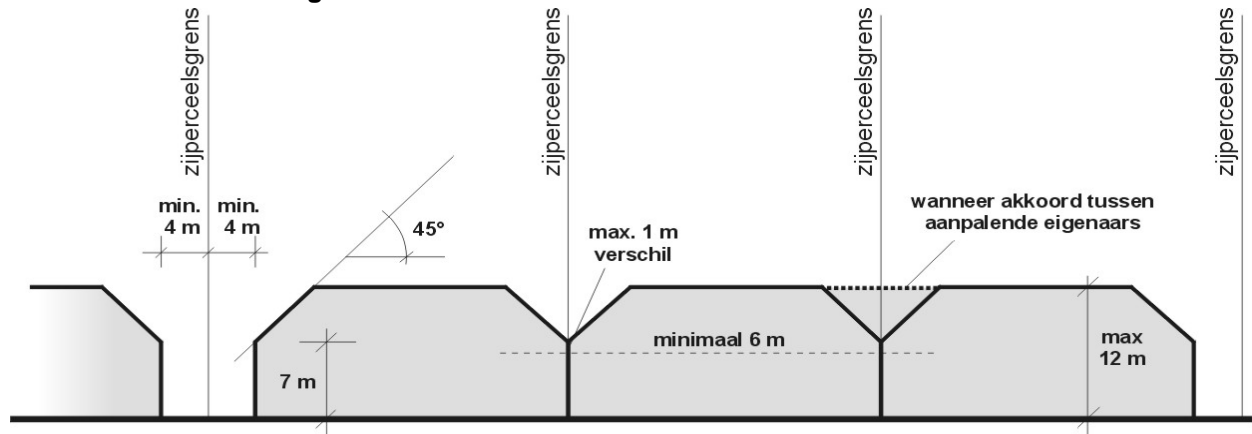
Vrijstaande bebouwing



Figuur 3: afmetingen van vrijstaande gebouwen

De bouwhoogte bedraagt minimaal 6 meter, maximaal 12 meter en dient begrepen te worden binnen een hoek van 45° gemeten vanaf een hoogte van 7 meter op 4 meter van de perceelsgrenzen.

Geschakelde bebouwing



Figuur 4: afmetingen van geschakelde gebouwen

De bouwhoogte bedraagt minimaal 6 meter, maximaal 12 meter en dient steeds begrepen te worden binnen een hoek van 45° gemeten vanaf een hoogte van 7 meter op 4 meter van de perceelsgrenzen (voor vrijstaande gevels) of binnen een hoek van 45° gemeten vanaf een hoogte van 7 meter op de perceelsgrens (voor de gevels of muren geplaatst op de perceelsgrens).

De maximale bouwhoogte van de gevels of muren geplaatst op de perceelsgrens bedraagt 7 meter. Het hoogteverschil tussen gebouwen in geschakelde bebouwing bedraagt dus maximaal 1 meter op de perceelsgrens.

Wanneer aanpalende eigenaars onderling akkoord gaan, kan het aansluiten van gebouwen op de perceelsgrens toegestaan worden tot een maximale hoogte van 12 meter. In dat geval moeten de beide gebouwen op de perceelsgrens op dezelfde hoogte aansluiten.

Algemeen (zowel bij vrijstaande als geschakelde bebouwing)

Voor bedrijfstechnische constructies noodzakelijk voor de bedrijfsvoering mag een grotere hoogte gehanteerd worden, voor zover deze constructies niet meer dan 10% van de bebouwbare oppervlakte op het perceel innemen.

Ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Dakvorm is vrij maar moet binnen het voorgeschreven profiel vallen. Boogloodsen zijn niet toegelaten.

Materialen

Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn.

1.2.2. Aanleg van de zone

Interne wegenis

De aanleg van rijwegen en verhardingen is toegelaten op de hele oppervlakte van het bedrijfspceel gelegen in de zone voor lokale bedrijven, tenzij anders bepaald in deze stedenbouwkundige voorschriften, en in die mate verplicht, dat een normale toegang voor de brandweer rond het gebouw mogelijk is op een breedte van 4 meter. Deze rij- en brandwegen kunnen dus eveneens in de bouwvrije zone worden aangelegd.

Bij geschakelde bebouwing wordt voor de toepassing van deze bepaling de geschakelde gebouwen als één gebouw beschouwd. Rond geschakelde gebouwen dient dus een gemeenschappelijke brandweg aangelegd te worden.

Parkeren

De aanleg van verhardingen voor parkeerruimte is toegelaten op de hele oppervlakte van het bedrijfsperceel gelegen in de zone voor lokale bedrijven, tenzij anders bepaald in deze stedenbouwkundige voorschriften. De parkeerruimte kan dus eveneens in de bouwvrije zone worden aangelegd.

Parkeervoorzieningen kunnen eveneens geïntegreerd worden in het bedrijfsgebouw. Er zijn dus zowel boven- als ondergrondse parkeerplaatsen toegelaten.

Algemene regel

Tegelijkertijd met de oprichting van een gebouw dient parkeerruimte te worden aangelegd met minimaal:

- 1 parkeerplaats per 100 m² vloeroppervlakte in gebruik voor bedrijfsactiviteit (nijverheid, productie, opslag, e.d.);
- 1 parkeerplaats per 50 m² vloeroppervlakte in gebruik als kantoor of toonzaal;
- 1 parkeerplaats per woongelegenheid.

Afwijking

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan een afwijking worden toegestaan, in die zin dat de berekening van het minimale aantal parkeerplaatsen gebeurt naar rato van 1 parkeerplaats per tewerkgestelde persoon, wanneer een nieuw gebouw wordt opgericht, of per supplementair tewerkgestelde persoon, wanneer een bestaande inrichting wordt verbouwd. Het minimale aantal verplicht aan te leggen parkeerplaatsen zal echter nooit minder bedragen dan de helft van het aantal plaatsen zoals berekend volgens de hierboven vermelde algemene regel.

Minimale afmetingen

- voor parkeerplaatsen in afgesloten ruimten: 4,5 m x 2,25 m x 1,8 m hoogte;
- voor parkeerplaatsen in open lucht: 5,5 m x 2,5 m.

Groeperen van parkeerplaatsen

Parkeren kan gegroepeerd worden voor verschillende bedrijven. Er wordt geen minimumafstand opgelegd voor parkeerruimte t.o.v. andere bedrijfspercelen. Op die manier is het voorzien van 2 aan 2 gekoppelde (gemeenschappelijke) parkeerruimten mogelijk.

Fietsenstallingen

Fietsenstallingen worden verplicht aangelegd à rato van 1 stalling per 5 aan te leggen parkeerplaatsen.

Laden en lossen

Laad- en losplaatsen moeten op eigen terrein gesitueerd worden (dus niet op het openbaar domein).

Groenaanleg

Het niet-bebouwde en niet-verharde gedeelte van de bedrijfskavel dient voorzien te worden van een groenaanleg bestaande uit streekeigen beplanting zoals gazon, bodembedekkers en lage heesters aangevuld met hoogstammen. Deze groenaanleg dient ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen na de ingebruikname van de constructies te gebeuren en daarna gehandhaafd te worden.

Bij de beoordeling van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning zal rekening worden gehouden met beplantingsvoorstellen voor deze groenaanleg. Speciale aandacht zal daarbij besteed worden aan de groenaanleg in de bouwvrije zones en bufferzones (indien een deel van het bedrijfsperceel als zone voor buffer werd bestemd volgens het grafisch plan).

Opslag

Opslag in openlucht dient uit het zicht van het openbaar domein te worden onttrokken (vb. ommuren, aanplanten van een haag).

Verhardingen

Alle verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen, tenzij omwille van milieutechnische redenen of omwille van specifieke vereisten van de bedrijfsexploitatie.

1.3. Recht van voorkoop

In de volledige bestemmingszone is gedurende 15 jaar een recht van voorkoop, zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 (en latere wijzigingen), van toepassing.

In uitvoering van artikel 2.4.1, 3° lid VCRO wordt vastgesteld dat IGEAN dienstverlening begunstigd is met het voorkooprecht.

Artikel 2: zone voor recreatie (overdruk)

(categorie van gebiedsaanduiding 2: bedrijvigheid)

2.1. Bestemming

De bestemming recreatie wordt in overdruk aangeduid, waarmee wordt aangeduid dat de bestaande recreatieve voorzieningen binnen deze zone in stand kunnen worden gehouden en ook verder kunnen ontwikkelen.

Als nabestemming gelden echter de bestemmingen zoals aangegeven in de grondkleur (zone voor lokale bedrijven en zone voor openbare wegenis). Deze kunnen pas gerealiseerd worden nadat het gemeentebestuur voor de bestaande recreatieve voorzieningen een alternatieve en evenwaardige locatie voorziet, als de recreatieve activiteiten uit zichzelf stoppen of verhuizen zonder tussenkomst van de gemeente.

De nabestemmingen kunnen eventueel in fasen worden gerealiseerd.

De bestemming recreatie omvat:

- aanleg van sport- en speelterreinen, kleedkamers, kantine en tribune met inbegrip van de accommodatie i.v.m. de sportactiviteiten, inclusief wegen en paden ifv. de toegankelijkheid van terreinen en de gebouwen;
- fietsenstalling;
- nutsvoorzieningen (cabines, glas- en papiercontainers, ...);
- groenelementen.

De nabestemmingen omvatten de bestemmingen zone voor lokale bedrijven en zone voor openbare wegenis, zoals aangeduid op het grafisch plan en zoals omschreven in de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

2.2. Inrichtingsvoorschriften ifv recreatie

2.2.1. Bebouwing

Constructies en gebouwen die rechtstreeks in verband staan met de bestemming.

Plaatsing van de gebouwen

- Op minimaal 4 m van de zonegrens of op de zonegrens, indien geopteerd wordt voor gebouwen die aansluiten bij de sporthal op de hoek van Ambachtslaan en Industrielaan.
- Buiten de bouwvrije stroken, zoals aangeduid op het grafisch plan.

Afmeting van de gebouwen

- Maximale bodembezetting: 5% van de totale oppervlakte van de bestemmingszone.
- De kroonlijsthoogte bedraagt max. 9m t.o.v. het huidige maaiveld.

Welstand van de gebouwen

Ieder gebouw dient architecturaal in harmonie te zijn met de omgeving en dient op zichzelf een harmonisch geheel te vormen door een gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen.

Materialen

Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord, van duurzame aard en in harmonie met de omgeving zijn. Volgende materialen zijn onder andere zeker niet toegestaan: betonplaten, geprofileerde staalplaten, golfplaten.

Bitumineuze dakbedekking wordt enkel toegestaan op platte daken.

Dakvorm

De dakvorm is vrij op voorwaarde dat de dakhelling niet meer dan 60° bedraagt.

2.2.2. Aanleg van de zone

Verharding

Het niet-bebouwde en het niet voor sportterreinen aangewende gedeelte van het terrein mag voor maximaal 10% van de totale oppervlakte van de zone verhard worden, voor de aanleg van parkeerruimte en wegen en paden ivf. de toegankelijkheid van terreinen en de gebouwen.

Binnen de bouwvrije zones aangeduid op het grafisch plan is de aanleg van dergelijke verhardingen toegestaan.

Verhardingen zijn uit te voeren in :

- ofwel waterdoorlatende materialen
- ofwel stenen met waterbufferend vermogen
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater afloopt in een wadi, of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken.

De inrichting van het openbaar domein moet voldoen aan de toegankelijkheidsnormen voor personen met een verminderde mobiliteit.

Groenaanleg

Het niet-verharde, niet-bebouwde en niet voor sportterreinen aangewende gedeelte van het terrein wordt voorzien van een groenaanleg bestaande uit overwegend gazon, bodembedekkers en lage heesters aangevuld met hoogstammen. Deze groenaanleg dient als dusdanig gehandhaafd te worden.

2.3. Inrichtingsvoorschriften ivf nabestemming

Zie de inrichtingsvoorschriften bij de zone voor lokale bedrijven en zone voor openbare wegenis.

Artikel 3: zone voor grootschalige functies

(categorie van gebiedsaanduiding 2: bedrijvigheid)

3.1. Bestemming

3.1.1. Hoofdbestemming

De zone is bestemd voor:

- grootschalige functies met een bruto vloeroppervlakte van minstens 800m² (deze oppervlakte heeft betrekking op de totale vloeroppervlakte per bedrijfskavel)
 - kleinhandel
 - horeca
 - socio-culturele voorzieningen
 - recreatieve voorzieningen
- tankstation met aanhorigheden
- nuts- en gemeenschapsvoorzieningen
- publieke groene en verharde ruimten

3.1.2. Nevenbestemming

Wonen voor directie of bewakingspersoneel is als nevenfunctie toegelaten.

Bedrijfswoningen moeten geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw, en dienen er , zowal qua volume, vorm en materiaalgebruik, één architecturaal geheel mee te vormen. De bedrijfsgebouwen dienen vooraf of gelijktijdig met de woning opgetrokken te worden. er wordt slechts één woning per bedrijf toegelaten met een volume van maximum 1000 m³.

Milieuhinderlijke activiteiten zijn niet toegestaan.

3.2. Inrichting

3.2.1. Terreinbezetting

- Maximum 70% van de oppervlakte mag bebouwd worden.
- De bebouwing wordt ingeplant op minimum 5,00 m van de zijdelingse perceelsgrens.

3.2.2. Dimensionering en voorkomen van het hoofdgebouw

- Dakvorm: enkel platte daken zijn toegelaten.
- De bouwhoogte bedraagt maximum 8,00m.
- Maximaal 2 bouwlagen
- De bouwdiepte minimaal 8,00m en op minimaal 5,00m van de achterste perceelsgrens
- De vrijstaande en zichtbare gevels worden op een kwalitatieve en architecturaal hoogstaande wijze vorm gegeven en worden uitgewerkt als volwaardige gevels.

3.2.3. Ontsluiting

- De zone wordt ontsloten naar de Veldstraat.

3.2.4. Bijgebouwen en aanhorigheden

- Er worden geen losstaande bijgebouwen toegelaten.
- Bergingen en afvalvoorzieningen worden in de gebouwen zelf voorzien

3.2.5. Inrichting niet bebouwde ruimte

- Opslag van materialen in openlucht is niet toegestaan
- Minimum 10% van de niet bebouwde ruimte wordt ingericht als groenzone
- Verhardingen kunnen aangelegd worden in functie van toegangswegen, parkeervoorzieningen, terrassen, publieke ruimten. Voor de afwatering van de verhardingen is het voorzien van eigen opslag en waterbuffers verplicht. Voor de aansluiting op het rioleringsstelsel dienen op het perceel aansluitmogelijkheden te worden voorzien. Voor wat betreft de buffering dient het maximale lozingsdebiet per hectare verharde oppervlakte te worden gerespecteerd.

Artikel 4: bufferzone

(categorie van gebiedsaanduiding 2: bedrijvigheid)

4.1. Bestemming

Buffer.

4.2. Inrichting

4.2.1. Bebouwing

Binnen deze zone worden geen gebouwen, bijgebouwen of constructies toegelaten, met uitzondering van afsluitingen zoals beschreven in de algemene bepalingen.

In de bufferzone kunnen ook constructies die noodzakelijk zijn voor de waterhuishouding, zoals buffer- of infiltratiebekkens, worden geïntegreerd, op voorwaarde dat er steeds een voldoende dicht groenscherm wordt aangelegd.

4.2.2. Aanleg van de zone

De bufferstrook wordt zoveel mogelijk beplant met streekeigen heesters en hoogstammen. De strook moet zodanig worden beplant dat deze zijn schermfunctie vervult.

Binnen deze zone zijn geen verhardingen toegelaten.

Het opslaan of stapelen van materialen binnen deze zone is verboden.

Aanplantingen dienen te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen na de ingebruikname van de gebouwen.

4.3. Recht van voorkoop

In de volledige bestemmingszone is gedurende 15 jaar een recht van voorkoop, zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 (en latere wijzigingen), van toepassing.

In uitvoering van artikel 2.4.1, 3° lid VCRO wordt vastgesteld dat IGEAN dienstverlening begunstigd is met het voorkooprecht.

Artikel 5: zone voor openbare wegenis

(categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur)

5.1. Bestemming

Het gebied is bestemd voor de aanleg van lokale wegen.

Hoofdbestemming

- wegenis allerlei en parkeerplaatsen.

Nevenbestemming

- groenelementen;
- constructies, uitgravingen, e.d. in functie van waterhuishouding;
- constructies, bouwwerken en technische infrastructuur die nodig zijn voor het goed functioneren van het verkeersgebeuren;
- nutsvoorzieningen (cabines, glas- en papiercontainers, ...).

5.2. Inrichting

Alle werken, handelingen en constructies in functie van de aanleg van lokale wegen.

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager minstens aantonen dat voldaan is aan volgende vereisten:

- lokale wegen zijn 2x1 rijwegen;
- het ontwerp van de weg wordt gesteund op een visueel samenhangend totaalbeeld van de weg in het landschap.

5.2.1. Bebouwing

Er worden geen gebouwen en bijgebouwen binnen deze zone toegelaten (behalve fietsenstallingen en kleine gebouwen voor nutsvoorzieningen).

5.2.2. Aanleg van de zone

De eventuele niet verharde delen worden voorzien van een groenaanleg bestaande uit overwegend gazon, bodembedekkers en lage heesters aangevuld met hoogstammen. Deze groenaanleg dient als dusdanig gehandhaafd te worden.

Artikel 6: zone voor waterloop

(categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur)

6.1. Bestemming

Deze bestemming is bedoeld voor het vasthouden, bergen en afvoeren van het water en voor het behoud van de waterlopen met inbegrip van hun natuurlijke waarden.

6.2. Inrichting

6.2.1. Toegelaten werken

- Het plaatselijk overwelden van waterlopen door bruggen en soortgelijke constructies is slechts toegelaten om oversteken voor auto's, voetgangers en fietsers te voorzien.
- Het aanbrengen van constructies met het oog op het regelen van de waterstand en de waterhuishouding (zoals bvb. een verbinding met een bufferbekken). Deze constructies mogen niet leiden tot de vorming van een vismigratieknelpunt.
- Alle oeververstevingswerken; ze dienen met natuurlijk en ecologisch verantwoorde materialen te gebeuren; bij voorkeur door beplanting met inheemse grondvasthoudende oevervegetatie.
- Het ruimen van de waterlopen dient te gebeuren volgens de "Code van de goede natuurpraktijk" (Omzendbrief LNW/98/01 dd. 10.11.98 en latere wijzigingen)

6.2.2. Verboden werken

Volgende werken zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van de waterlopen:

- Het inbuizen van de waterlopen, tenzij plaatselijk om oversteken voor auto's, voetgangers en fietsers te voorzien.
- Het wegnemen of vernietigen van de natuurlijke water- en oevervegetatie; tenzij uit beheersdoeleinden of indien dit de loop van het water zodanig belemmert dat er overstroming dreigt.

Artikel 7: bouwvrije strook waterloop

7.1. Bestemming

Langs de waterloop wordt een strook, zoals aangegeven op het grafisch plan, vrijgehouden van bebouwing en gereserveerd voor het ruimen van de waterloop.

7.2. Inrichting

7.2.1. Toegelaten werken

Afgravingen en andere ingrepen en constructies in functie van de waterhuishouding zijn toegelaten in deze bouwvrije strook. Het ruimen van de waterloop moet echter steeds mogelijk blijven.

7.2.2. Verboden werken

- Alle andere constructies zijn verboden.

Artikel 8: indicatieve aanduiding mogelijke ontsluiting

8.1. Bestemming

Openbare wegenis voor de ontsluiting van dit deel van het bedrijventerrein voor auto- en vrachtverkeer.

8.2. Inrichting

Ter hoogte van de indicatieve pijl aangeduid op het grafisch plan en aansluitend aan de Energielaan kan een weg aangelegd en gehandhaafd worden, volgens de bepalingen van Artikel 5: zone voor openbare wegenis.

De wegenis en zijn aanhorigheden (hieronder vallen de elementen en constructies opgenomen als nevenbestemming in Artikel 5: zone voor openbare wegenis) beslaan een maximale breedte van 15m. Eventuele hoekafschuiningen zijn niet inbegrepen in deze maximale breedte.

De ligging en het dwars- en lengteprofiel dienen door de aanvrager gemotiveerd te worden.

Artikel 9: indicatieve aanduiding gezamenlijke oprit

9.1. Bestemming

Private wegenis voor het nemen van toegang tot de bedrijfskavels vanuit de openbare weg.

9.2. Inrichting

Het gedeelte van de zone voor lokale bedrijven, gelegen tussen de bufferzone, de zone voor openbare wegenis en de zone voor waterloop dat getroffen wordt door de indicatieve aanduiding voor een gezamenlijke oprit kan nog verder verdeeld worden in bedrijfskavels. Deze kavels dienen echter verplicht via één gezamenlijke toegang ontsloten te worden naar het openbaar domein.

Artikel 10: indicatieve aanduiding langzaam verkeersverbinding

10.1. Bestemming

Openbare wegenis voor een langzaam verkeersverbinding tussen de openbare wegenis en de fietstunnel onder de E19.

Na uitvoering is deze verbinding bestemd voor langzaam verkeer zoals onder meer (brom)fietsverkeer en wandelaars.

10.2. Inrichting

De verbinding is indicatief aangeduid, d.w.z. dat er van de ligging zoals aangeduid op het grafisch plan kan afgeweken worden.

De breedte van de te ontwerpen infrastructuur bedraagt minimaal 2,50 m en maximaal 3,00 m.

Het bewegwijzeren en het plaatsen van informatieborden van openbaar nut (zoals wegwijzers en seinborden) is toegelaten.

Ook verlichtingsapparatuur, eventuele kunstwerken, straatmeubilair en infrastructuur van nutsmaatschappijen kan toegelaten worden.

10.3. Beheer

Het beheer en onderhoud van de openbare wegenis voor langzaam verkeer wordt verzorgd door het gemeentebestuur.

Artikel 11: indicatieve aanduiding tracé waterloop

11.1. Bestemming

Het tracé is indicatief aangeduid, d.w.z. dat het exacte tracé nog dient bepaald te worden. De bestaande waterloop kan voor dit gedeelte dus verlegd worden.

Na de realisatie van de verlegging is de bestemming van Artikel 6: zone voor waterloop ook hier geldig.

11.2. Inrichting

De inrichtingsvoorschriften van Artikel 6: zone voor waterloop zijn ook hier geldig.

Bovendien wordt (eventueel na realisatie van de verlegging) langs weerszijden van de waterloop een strook van 5 meter vrijgehouden van bebouwing en gereserveerd voor het ruimen van de waterloop.

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Brecht in zitting van

Bij bevel

De secretaris

De burgemeester

Jozef Wouters

Luc Aerts

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan op het gemeentehuis ter inzage van het publiek is geweest tijdens het openbaar onderzoek van tot

Namens het College

Bij bevel

De secretaris

De burgemeester

Jozef Wouters

Luc Aerts

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Brecht in zitting van

Bij bevel

De secretaris

De burgemeester

Jozef Wouters

Luc Aerts

Gezien en goedgekeurd door de bestendige deputatie in zitting van

In opdracht

De provinciegriffier
Danny Toelen

De gouverneur
Cathy Berx

Bijlage aan het besluit van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen van

In opdracht

De provinciegriffier
(w.g.)
Danny Toelen

De gouverneur
(w.g.)
Cathy Berx

Voor eensluidende kopie;
Voor de provinciegriffier,
Het Departementshoofd,

Wim Lux