

ONTWERP BPA LA CORBEILLE



Molenstraat 5 - 2310 RIJKEVORSEL
Tel.: 03 340 00 21 Fax: 03 340 00 70

GEMEENTE RIJKEVORSEL Provincie Antwerpen

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Dossiernr.: 06.3082
Projectnr.: 07/3082
Versie: B

oktober 2006

<p>Voorlopig aanvaard door de gemeenteraad in zitting van bij bevel</p> <p>de secretaris de burgemeester-voorzitter</p> <p>R. Vanheuckelom M. Berghmans</p>	<p>Het College en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van tot</p> <p>Namens het College van Burgemeester en Schepenen bij bevel</p> <p>de secretaris de burgemeester-voorzitter</p> <p>R. Vanheuckelom M. Berghmans</p>
<p>Definitief aanvaard door de gemeenteraad in zitting van bij bevel</p> <p>de secretaris de burgemeester-voorzitter</p> <p>R. Vanheuckelom M. Berghmans</p>	<p>De ontwerper: Bart Antheunis</p>

ARCADIS Gedas nv
Clara Snellingsstraat 27
2100 ANTWERPEN - DEURNE

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



 ISO 9001 gecertificeerd voor:
Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, infrastructuur, milieu en ruimtelijke ordening

BTW BE 0426.682.709
RPR ANTWERPEN
ING 320.0687053.72

**Revisiestatus:**

Versie	Datum	Opmerking
A	juli 2006	Eerste uitgave
B	okt. 2006	Aanpassingen na plenaire vergadering dd.05/09/2006

Opgesteld:

Afd. / Discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Planologie	Projectmedewerker	Jan Christiaens		

Geverifieerd:

Afd. / Discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Planologie	Projectverantw. Ruimtelijk planner	Bart Antheunis		



INHOUDSOPGAVE

DEEL 1:	ALGEMENE BEPALINGEN	7
ART 0.	BEGRIPSOMSCHRIJVING	7
DEEL 2:	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	9
ART 1.	BUFFERZONE	9
ART 1.01	BESTEMMING	9
ART 1.02	INRICHTING.....	9
ART 2.	ZONE VOOR BEDRIJVEN	10
ART 2.01	BESTEMMING	10
ART 2.02	INRICHTING.....	10
ART 3.	ZONE VOOR WATERZUIVERING	13
ART 3.01	BESTEMMING	13
ART 3.02	INRICHTING.....	13
DEEL 3:	BIJLAGE	15



DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN

ART 0. BEGRIPSOMSCHRIJVING

Bedrijfsgebouw	een gebouw, dat bedoeld is voor productie en/of distributie en/of bewerking van goederen of het organiseren van diensten. Hierbij worden eveneens de sanitaire voorzieningen en kleed- en eetruimte voor werknemers gerekend evenals fyto-sanitaire lokalen en lokalen noodzakelijk in het kader van de algemene, sectoriele of bijzondere voorwaarden ter bevordering van de kwaliteit van het leefmilieu, de gezondheid van de mens, de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen of de bescherming van het welzijn van dieren;
Bedrijfswoning	een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een gezin, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
Bijgebouw	een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
Bouwwerken	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
Hoofdbestemming	bestemming van een pand voor meer dan 50 % van het vloeroppervlak;
Hoofdgebouw	een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
Kantoorruimte	een ruimte uitsluitend bestemd voor het verrichten van beheers- en administratief werk, onderricht van personeel, vergaderruimte;
Regionaal bedrijventerrein	bedrijventerrein voor de vestiging van regionale bedrijven en te herlokaliseren regionale bedrijven;
Lokaal bedrijventerrein	bedrijventerrein voor de vestiging van lokale bedrijven en te herlokaliseren lokale bedrijven;
Nevenbestemming	bestemming van een pand voor max. 50 % van het vloeroppervlak, tenzij anders vermeld;
Vloeroppervlakte	gezamenlijke oppervlakte van alle bedrijfsruimtes, woon- en werkruimtes, exclusief ruimte voor technieken;
Zone	een deel van een gebied met eigen stedenbouwkundige voorschriften;
Zonegrens	een grens van een zone.



DEEL 2: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ART 1. BUFFERZONE**Art 1.01 Bestemming**

De zone is bestemd voor de aanleg van een groenscherm ten aanzien van het achterliggende agrarisch gebied. De bufferzone draagt bij tot de landschappelijke integratie van het bedrijventerrein in het algemeen en het bedrijf in het bijzonder

Art 1.02 Inrichting

De minimale breedte van de bufferzone wordt aangegeven op het verordenend grafisch plan.

De bufferzone is een bouwvrije zone. Het plaatsen van gebouwen en constructies in deze zone is verboden. Ook het stapelen van goederen is niet toegelaten.

De bufferzone is een visuele groenbuffer bestaande uit streekeigen beplanting. Het aanbrengen van verhardingen in deze zone is niet toegelaten. Ook het voorzien van toegangen via de bufferzone tot de zone voor bedrijven is niet toegelaten.

De bufferzone wordt kwalitatief ingericht en aangelegd en onderhouden als een houtkant (bomen in combinatie met struiken). De buffer wordt aangelegd met streekeigen beplanting zoals opgenomen in de beplantingslijst in bijlage.

De groenbuffers worden gerealiseerd ten laatste in het plantseizoen volgend op de afbraak van het geheel of een deel van de bestaande gebouwen.



ART 2. ZONE VOOR BEDRIJVEN

Art 2.01 Bestemming

De zone is bestemd voor het behoud en de verdere ontwikkeling van het bestaande regionaal bedrijf, met hoofdactiviteiten in de productie van geconserveerde groenten en fruit, en de hierbij horende verharde of groene ruimten.

Bij stopzetting van dit bedrijf kan de bedrijfsinfrastructuur in gebruik genomen worden door één (regionaal) of drie (lokale) nieuwe bedrijven. De bedrijfsactiviteiten dienen van die aard te zijn dat geen bijkomende hinder en dynamiek ontstaat naar de omgeving toe. Dit moet aangetoond worden door bij de vergunningsaanvraag een mobiliteitseffectenrapport (MOBER) toe te voegen. Hierbij worden expliciet uitgesloten:

- transportbedrijven
- kantoren
- commerciële activiteiten
- recreatieve activiteiten
- discotheken.

Ondergeschikt aan de hoofdactiviteiten zijn volgende nevenactiviteiten toegelaten:

- Interne wegenis, parkeervoorzieningen voor personeel, tijdelijke opslag in open lucht;
- Eén bedrijfswoning per bedrijf, geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximaal volume van 1 000 m³, of 1 250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin;
- Complementaire functies zoals administratieve ruimten, demonstratieruimten, sociale lokalen en inrichtingen noodzakelijk voor de veiligheid, hygiëne en het welzijn van het personeel (kleedkamers, sanitair, refter...), technische ruimten, kantoorruimte voor onderzoek en ontwikkeling, kwaliteitscontrole, bouwen en testen van machines...
De vloeroppervlakte blijft beperkt tot maximum 25 % van de hoofdfunctie;
- Groenvoorzieningen en waterberging onder de vorm van bovengrondse en ondergrondse constructies in functie van buffering en infiltratie van hemelwater.
- Stedenbouwkundige vergunningen voor het oprichten van bedrijfsgebouwen i.f.v. de uitbreiding van de activiteiten kunnen slechts worden afgeleverd op voorwaarde dat voldoende opvangcapaciteit voor de opvang van hemelwater voorzien is op het terrein.

Art 2.02 Inrichting

Verkavelen

Bij stopzetting van de huidige activiteiten kan de zone voor bedrijventerrein ingedeeld worden in maximaal drie kleinere bedrijfskavels met een maximale oppervlakte van 5.000 m² per kavel.

Bebouwing en constructies

Bebouwingspercentage

Per bedrijfskavel dient de verhouding effectief gebouwde oppervlakte (incl. technische installaties) ten opzichte van de totale bebouwbare oppervlakte van het bedrijfsperceel minimaal 50 % te bedragen.



Verhardingen (zoals toegangswegen, parkings...) worden niet tot de effectief gebouwde oppervlakte gerekend.

Plaatsing van de gebouwen

Ten opzichte van de zonegrenzen gelden volgende bouwvrije afstanden:

- min. 21 meter t.o.v. de as van de N14;
- min. 4 meter t.o.v. de bufferzone (art. 1).

De afstand van de bouwvrije strook kan op advies van de brandweer worden verhoogd.

Afmeting van de gebouwen

De maximale bouwhoogte bedraagt, gemeten vanaf het maaiveld tot bovenkant kroonlijst:

- 11 meter (max. 3 bouwlagen), voor alle gebouwen;
- Bij het plaatsen van de gebouwen dient rekening gehouden te worden met de 45°-regel. Dit houdt in dat bouwhoogte maximaal gelijk dient te zijn aan de afstand tot de perceelsgrens.

Technische installaties worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. Tenzij omwille van specifieke eisen of bedrijfstechnische aspecten noodzakelijk, is een afzonderlijke opstelling mogelijk en vallen ze niet onder de max. opgelegde bouwhoogte.

Welstand van de gebouwen

De dakvorm is vrij. De nok van hellende of gebogen daken dient binnen de maximale bouwhoogte gerealiseerd te worden.

Gevels, daken, dakuitbouwen, liftkokers, lichtkoepels, schouwen, silo's, masten en andere technische installaties moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving.

Bij het beoordelen van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning zal bijzondere aandacht worden besteed aan de manier waarop wordt omgegaan met duurzaam en zuinig ruimtegebruik, het materiaalgebruik en de vormgeving van de bedrijfsgebouwen en de integratie in het landschap.

Daarbij moet de aanvrager aantonen op welke manier de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan volgende principes:

- Bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes, voorzieningen, infrastructuur, constructies, e.d. zodat een zo compact mogelijke inplanting wordt verkregen;
- Voor zover de aard van de activiteiten dit toelaat maximaal gebruik maken van kwalitatieve en duurzame oplossingen en ecologisch verantwoorde technieken wat betreft het stapelen (in open lucht), de opslag en het verwerken van bedrijfsafval, het gebruik van waterdoorlatende verhardingen, waterzuivering, energieverbruik, e.d.

Terreinaanleg

De delen van het terrein die worden gebruikt voor toegangen, parkeerplaatsen, laad- of losplaatsen mogen worden verhard. Verhardingen moeten worden uitgevoerd in een waterdoorlatend materiaal, tenzij dit door andere opgelegde verplichtingen niet mogelijk is.

Bedrijfsopslag dient, indien niet ondergebracht in de gebouwen, afgeschermd te worden van het zicht.

Het niet bebouwde of verharde gedeelte van het perceel wordt ingericht als groenzone. Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting zoals aangegeven in de beplantingslijst in bijlage.

Afsluitingen, hekwerk en poorten zijn toegelaten met een maximale hoogte van 2,60 meter. De afsluitingen, het hekwerk of de poorten worden op de zone- of kavelgrens geplaatst.

Ontsluiting

De zone voor bedrijven mag maximaal voorzien in één rechtstreekse ontsluiting op de N14 (Gammel).



Parkeervoorzieningen

Per 3.000 m² bedrijfsoppervlakte (gebouwen en onbebouwde oppervlakte) mogen er maximaal 5 parkeerplaatsen voor bezoekers ingericht worden.

Voor parkeerplaatsen voor werknemers wordt er minimum 1 parkeerplaats per 1.000 m² bedrijfsoppervlakte (gebouwen en onbebouwde oppervlakte) voorzien.

De parkeerplaatsen mogen zowel ondergronds als bovengronds ingericht worden.

Waterhuishouding

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht.

Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiegebied en de grondoppervlakte.

Indien het hemelwater niet voldoende geïnfilterd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te klein doorlatendheidsfactor van de bodem of omwille van vigerende regelgeving, mag het vertraagd worden via een afvoerbegrenzer.

Regenwater van verhardingen waar mogelijks bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Vuile waters worden in het afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Bij het afleveren van een verkavelingvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning en/of milieuvergunning kunnen er bijkomende voorwaarden worden opgelegd in functie van de waterhuishouding binnen het gebied.



ART 3. ZONE VOOR WATERZUIVERING

Art 3.01 Bestemming

Zone voor inplanting van de noodzakelijke constructies voor de aanleg en het functioneren van een waterzuiveringsinstallatie.

Art 3.02 Inrichting

Bebouwing en constructies

Plaatsing van de gebouwen en constructies

De constructies dienen op minimum 4 meter van de bufferzone (art. 1) worden ingeplant.

De bestaande waterzuiveringsinstallatie kan ten allen tijde behouden blijven. Bij verbouwen of herbouwen dient rekening gehouden te worden met bovenstaande regel.

Afmeting van de gebouwen en constructies

De maximale hoogte van nieuwe constructies bedraagt 4 m t.o.v. het maaiveld. Mits verantwoording, vanuit specifieke technische eisen, kan van deze maximale bouwhoogte afgeweken worden.

Welstand van de gebouwen en constructies

De gebouwen en constructies dienen zich neutraal te integreren in de omringende omgeving en dienen een harmonisch geheel te vormen met de andere gebouwen en constructies van het bedrijventerrein. Dit door een gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, hoogte en profielen.

De gebouwen en constructies worden uitgevoerd in duurzame materialen.

De welstand van bestaande gebouwen en constructies kan behouden blijven.

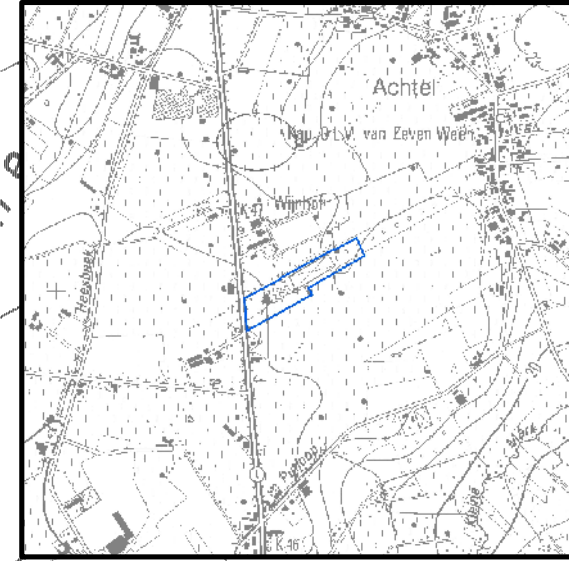


DEEL 3: BIJLAGE

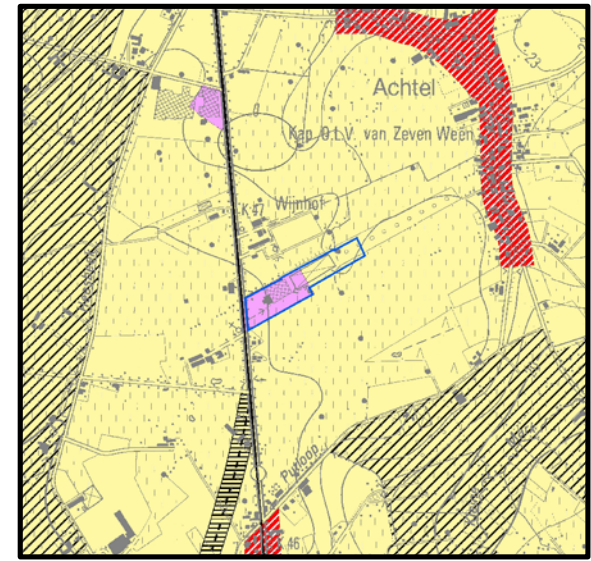
Beplantingslijst

Acer campestre	veldesdoorn of Spaanse aak
Alnus glutinosa	zwarte els
Betula pubescens	zachte berk
Berberis vulgaris	zuurbes
Carpinus betulus	haagbeuk
Cornus mas	gele kornoelje
Cornus sanguinea	rode kornoelje
Corylus avellana	hazelaar
Crataegus laevigata	tweestijlige meidoorn
Crataegus monogyna	eenstijlige meidoorn
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts
Genista anglica	stekelbrem
Genista pilosa	kruipbrem
Ilex aquifolium	hulst
Ligustrum vulgare	gewone liguster
Lonicera periclymenum	wilde kampernoelie
Lonicera xylosteum	rode kampernoelie
Mespilus germanica	mispel
Myrica gale	gewone gagel
Populus tremula	ratelpopulier of esp
Prunus avium	zoete kers
Prunus cerasifera	kerspruim
Prunus institia	kroos
Prunus padus	vogelkers
Prunus spinosa	sleedoorn
Pyrus communis	wilde peer
Quercus petraea	wintereik
Quercus robur	zomereik
Rhamnus catharticus	wegedoorn
Ribes nigrum	zwarte bes
Ribes rubrum	aalbes
Rosa canina	hondsroos
Rosa rubiginosa	egelantier
Salix alba	schietwilg
Salix aurita	geoorde wilg
Salix caprea	waterwilg of boswilg
Salix cenirea	grauwe wilg
Salix fragilis	kraakwilg
Salix purpurea	bittere wilg
Salix viminalis	katwilg
Sambucus nigra	gewone vlier
Sarothamnus scoparius	brem
Sorbus aucuparia	lijsterbes
Tilia cordata	winterlinde/kleinbladige linde
Tilia platyphyllos	zomerlinde/grootbladige linde
Ulmus glabra	ruwe iep
Ulmus minor	gewone of gladde iep of veldiep
Viburnum opulus	Gelderse roos

Situering op topokaart 1/10 000




Situering op gewestplan



Legende:

- BPA grens
- rooilijn
- bufferzone
- zone voor bedrijven
- zone voor waterzuivering



Gemeente Rijkevorsel
 Provincie Antwerpen
 Molenstraat 5 - 2310 Rijkevorsel
 Tel. 03 340 00 00 Fax 03 340 00 70

<p>Voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van bij bevel de secretaris</p> <p>R. Vanhouckelom M. Brughmans</p>	<p>Het College en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter gemeenteraad ter inzage van het publiek werd toegelgd houdende het openbaar onderzoek van not Namens het College van Burgemeester en Schepenen bij bevel de secretaris</p> <p>R. Vanhouckelom M. Brughmans</p>
<p>Definitief aanvaard door de gemeenteraad in zitting van bij bevel de secretaris</p> <p>R. Vanhouckelom M. Brughmans</p>	<p>R. Vanhouckelom M. Brughmans</p>

BPA La Corbeille

ontwerp BPA

Ruimtelijke Planner
Bart Antheunis



Vestigingen te: Antwerpen, Charleroi, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven en Turnhout

Gedelegeerd bestuurder
Ludo Smans

STUDIEBUREAU
 ARCADIS GEDAS N.V.
 Coördinerende vestiging
 Clara Snelingsstraat 27
 2100 Antwerpen-Deurne
 Tel. 03 360 83 00
 Fax 03 360 83 01

Clara Snelingsstraat 27
 2100 Antwerpen
 03 360 83 00
 03 360 83 01
 E-mail: info@arcadisgedas.be
 Website: www.arcadisgedas.be

Index	Datum	Omschrijving	Gekeurd SC	Ontwerper BA	Projectverantw. BA
1	juni 2006	schaalontwerp			1/1000
2	oktober 2006	ontwerp BPA			m ²
					Formaat: A1
					Projectnr. 07/3082
					Tekening 3082_tek_001B.dwg
					Plot 3082-tec-001B.plt

Bestemmingsplan

Volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecodificeerd op 22/10/1996.

Plannr.
2/2

