



bpa 'uitbreiding bpa stenehei'

(gedeeltelijke wijziging en uitbreiding van het BPA 'Stenehei artikel 17 uitbreiding ambachtelijke zone' – MB van 25/09/1991 ref.: D1026/9)

stedenbouwkundige voorschriften,
aangepast d.d. 12/06/2003

WET VAN 12 JUNI 1991 BETREFFENDE DE SPATIELE ORDENING, HIEROVERTIND
DE WET VAN 12 JUNI 1991 BETREFFENDE DE SPATIELE ORDENING (Wet van 12/06/1991)

Wijziging van de Wet van 12/06/1991 betreffende de stedenbouwkundige voorschriften

RP 9901/3006/0091

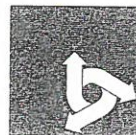
20 JULI 2004

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en
Technologische innovatie

DIRK VAN MECHELEN

Voor oorspronkelijk afschrift

Leus Marleen
assistent



IOK

Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN GEVOEGD BIJ HET BESTEMMINGSPLAN AANGEPAST D.D. 12/06/2003

TOEPASSING VAN ART. 14 VOLGENS HET DECREET BETREFFENDE DE RUIMTELIJKE ORDENING
GECOÖRDINEERD OP 22/10/1996, GEWIJZIGD BIJ DECREET VAN 19/12/1998 HOUDENDE BEPALINGEN TOT
BEGELEIDING VAN DE BEGROTING 1999, BIJ DECREET VAN 18/05/1999 HOUDENDE DE ORGANISATIE VAN DE
RUIMTELIJKE ORDENING, EN BIJ DE DECRETEN VAN 26/04/2000, 13/07/2001, 08/03/2002 EN 19/07/2002.

Inhoud

I	ALGEMENE BEPALINGEN	3
1	TERMINOLOGIE	3
2	ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN, BEHOUDENS ANDERSLUIDENDE BEPALINGEN IN DE SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN	4
2.1	Archeologisch patrimonium	4
2.2	Bij te voegen plannen bij de bouwaanvraag.....	4
2.3	Kwaliteitsbewaking	4
2.4	Uitrusting van het openbaar domein	5
2.5	Verhardingen	5
2.6	Bestaande gebouwen en constructies	5
II	SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN	6
1	LOKAAL BEDRIJVENTERREIN	6
1.1	Bestemming.....	6
1.1.1	Toegelaten hoofdfunctie.....	6
1.1.2	Toegelaten nevenfuncties	6
1.1.3	Niet toegelaten functies.....	6
1.1.4	Bestaande functies.....	6
1.2	Bebouwingswijze	6
1.3	Afmetingen van de percelen.....	7
1.4	Plaatsing van de gebouwen en de constructies	7
1.4.1	Ligging rooilijn, voorgevelbouwlijn en gevels.....	7
1.4.2	Uitsprongen	8
1.4.3	Insprongen	8
1.5	Hoogte van de gebouwen en de constructies	8
1.6	Welstand van de gebouwen en de constructies	8
1.6.1	Dakvorm	8
1.6.2	Materialen.....	8
1.6.2.1	Gevelmaterialen.....	8
1.6.2.2	Dakmaterialen	9
1.7	Buitenstockage/stapelplaats in open lucht	9
1.8	Aanleg van het terrein	9
1.9	Erfscheidingsen en buffering.....	10
2	OPENBARE WEG	11
2.1	Bestemming.....	11
2.2	Bebouwingswijze	11
2.3	Aanleg van de strook.....	11

I ALGEMENE BEPALINGEN

1 Terminologie

Voor de toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder:

- achtergevelbouwlijn
denkbeeldige lijn die de maximale bouwdiepte van de bouwstrook aangeeft
- bouwdiepte
afstand gemeten vanaf de voorgevel tot de achtergevel van een gebouw
- bouwhoogte
afstand gemeten van het grondpeil tot het hoogste punt van een gebouw
- bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat begrensd is door (bij benadering) op gelijke hoogte liggende vloeren en plafonds; kelders en zolders worden niet als bouwlaag meegeteld; de ruimte onder het dak wordt enkel als afzonderlijke bouwlaag geteld als de bruikbare vloeroppervlakte groter is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van de onderliggende bouwlaag
- bouwlijn
denkbeeldige lijn waarop (een deel van) de gevel van een gebouw geplaatst moet worden
- bouwstrook
strook die over de gehele oppervlakte in aanmerking komt voor bebouwing, behoudens specifieke bepalingen
- bouwvrije strook
strook waarin geen constructies opgericht mogen worden, behoudens specifieke bepalingen
- constructie
bouwwerk dat niet zonder voorafgaande voorbereidingen verplaatst kan worden
- erfscheiding
afsluiting tussen de percelen onderling of tussen het perceel en het openbaar domein
- gebouw
bouwwerk dat een toegankelijke overdekte ruimte vormt die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is
- gekoppelde bebouwing
bebouwingswijze waarbij een blok van twee gebouwen wordt gevormd
- gevel
VD: voorgevel of buitenmuur van een gebouw
- hoofdbestemming
de belangrijkste toegelaten activiteit binnen één bestemmingsstrook
- kopgebouw
gebouw aan één der uiteinden van een blok met één vrijstaande zijgevel
- kopgevel
afgewerkte zijgevel van een kopgebouw met raam- en/of deuropeningen
- kroonlijst
horizontale vooruitspringende lijst tussen de gevel en het dak, die de dakgoot draagt
- kroonlijsthoogte
afstand gemeten van het grondpeil tot de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand
- rooilijn
denkbeeldige lijn die de begrenzing vormt van de private eigendommen ten opzichte van het openbaar domein
- scheidingsmuur
muur van een gebouw die op de perceelsgrens is opgericht
- streekeigen beplanting
beplanting samengesteld uit soorten die typisch en eigen aan de streek zijn zodat ze aangepast zijn aan het klimaat en de bodemsamenstelling, bovendien zijn ze beter bestand tegen ziektes
- terreinbezetting
de oppervlakte van de projectie van het hele gebouw op de terreinoppervlakte

- terreinoppervlakte
de werkelijke oppervlakte van een perceel
- uitsprong
uitspringende constructie aan de gevel van een gebouw
- voorgevel
gevel die naar de straat en/of het openbaar domein gericht is, in te planten op de voorgevelbouwlijn
- voorgevelbouwlijn
denkbeeldige lijn waarop (een deel van) de voorgevel gebouwd moet worden
- voorgevelvlak
verticaal vlak dat zich op de voorgevellijn bevindt
- vrijstaand gebouw
gebouw waarvan geen van de zijgevels op de perceelsgrens geplaatst is
- vrijstaande bebouwing
bebouwingwijze waarbij geen van de zijgevels van een gebouw op de perceelsgrens geplaatst is
- vrijstaande gevel
gevel waartegen niet wordt aangebouwd
- woning
gebouw of deel van een gebouw dat bestemd is voor de huisvesting van één gezin

2 Algemeen geldende voorschriften, behoudens andersluidende bepalingen in de specifieke voorschriften

De specifieke voorschriften zijn te vinden in deel II, vanaf blz.6.

2.1 Archeologisch patrimonium

Conform het schriftelijk advies van IAP d.d. 05/06/2003 welk naar aanleiding van de plenaire vergadering d.d. 06/05/2003 werd bezorgd, geldt het volgende:

'De locatie Stenehei betreft een toponiem, refererend naar Stenenheide, wat kan wijzen op archeologische monumenten. Daarnaast gelden ook voor dit gebied gunstige bodemkundige omstandigheden, waardoor het is aangeraden om het IAP in een zo vroeg mogelijk stadium in te lichten zodat een noodzakelijk archeologisch vooronderzoek de geplande werken kan voorafgaan te einde de planning van de werken tijdens de uitvoering niet te vertragen'.

2.2 Bij te voegen plannen bij de bouwaanvraag

- Voor niet-verharde delen van het terrein zal een gedetailleerd beplantingsplan bij de bouwaanvraag gevoegd worden.
- Voor verharde delen van het terrein zal de functie (oprit, parkeerplaats, stapelplaats, laad- en loskade, terras, ...) en materiaalomschrijving duidelijk aangegeven worden.
- Voorzieningen voor brandbestrijding en publiciteit dienen duidelijk vermeld te worden.

2.3 Kwaliteitsbewaking

Er moet gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten die een meerwaarde geven aan de bedrijvzone, door de harmonie tussen de verschillende volumes te bevorderen en het materiaalgebruik op elkaar af te stemmen. Elke bouwaanvraag zal worden beoordeeld op een aantal aspecten die de harmonie in het beeld bevorderen: bouwstijl, bouwhoogte, kleur- en materiaalgebruik,...

Voor gebouwen die op elkaar aansluiten (bij gekoppelde bebouwing) moet hieraan extra aandacht besteed worden. Het kleur- en materiaalgebruik, zoals voorzien in de bouwaanvraag waarvoor de eerste vergunning wordt afgegeven is bindend in die zin dat het kleur- en materiaalgebruik voor maximum 20% van de geveloppervlakte mag afwijken van dit van de aanpalende bebouwing. De vormgeving van beide gebouwen moet op elkaar worden afgestemd.

2.4 Uitrusting van het openbaar domein

Waar nodig mag bewegwijzering, verlichting, signalisatie, straatmeubilair en dergelijke op het openbaar domein voorzien worden, op voorwaarde dat ze het goed functioneren van de verschillende activiteiten op het bedrijventerrein niet belemmeren.

Ook nutsvoorzieningen, zoals electriciteitsverdeelkasten of kasten voor telefonie zijn toegelaten, evenals schouw- of peilputten welke omwille van milieuredenen worden opgelegd.

2.5 Verhardingen

De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan.

In het aanvraagdossier voor een stedenbouwkundige vergunning moet door de aanvrager worden aangetoond dat de voorziene verhardingen en erftoegangen functioneel noodzakelijk zijn. De functie (oprit, parkeerplaats, stapelplaats, laad- en loskade, terras,...) en materiaalomschrijving dienen duidelijk te worden weergegeven op de bouwplannen.

2.6 Bestaande gebouwen en constructies

Bestaande gebouwen of constructies die afwijken van de voorschriften uit dit BPA mogen binnen hun bestaande configuratie en afmetingen behouden, verbouwd en onderhouden worden. Bij uitbreiding of nieuwbouw moet echter aan de voorschriften van dit BPA voldaan worden.

II SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

1 Lokaal bedrijventerrein

1.1 Bestemming

1.1.1 Toegelaten hoofdfunctie

- Ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen voor productie, verwerking of opslag van goederen en diensten, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten, bouwnijverheid, kleinschalige afvalverwerking en recyclage, groothandel, grondwerken. De bedrijven moeten een duidelijk lokale binding (dus in de eerste plaats met de eigen gemeente of omliggende gemeenten) inzake personeelsbestand, leveranciers en/of afzetgebied hebben.
- De zone tussen de rooilijn en op 15m hiervan is bedoeld als zone voor groen/opritten/laden en lossen/parkeren, zoals aangeduid op het bestemmingsplan. Deze zone wordt aangelegd als groenstrook, welke enkel ter plaatse van een oprit, laad- en loskade en parkeerplaats mag onderbroken worden.

1.1.2 Toegelaten nevenfuncties

- Kantoren, beperkte toonzalen en sociale inrichtingen voor het personeel van de bedrijven vormen een beperkte nevenfunctie bij de bedrijven:
 - een oppervlakte van max 25 % van de totale vloeroppervlakte met een maximum van 500 m²
 - de toonzaal mag uitsluitend gebruikt worden voor het uitstellen van producten die ter plaatsen vervaardigd en/of bewerkt zijn. Detailhandel is niet toegelaten.
- Eén woongelegenheid voor de directie en/of het bewakingspersoneel, geïntegreerd in het hoofdvolume van de bedrijven:
 - het volume bedraagt maximaal 500m³
 - de woongelegenheid wordt verplicht op de verdieping voorzien of verspreid over het gelijkvloers en de verdieping
- Voor zover de hoofd- of nevenfunctie van het bedrijf overeenstemt met de krachtens deze bepaling toegelaten bestemming, kunnen ook alle inrichtingen worden vergund die het noodzakelijk gevolg zijn van de geldende wetgeving ter bescherming van het leefmilieu, de volksgezondheid, de flora en het welzijn of de gezondheid van de dieren.

1.1.3 Niet toegelaten functies

- louter commerciële activiteiten, zoals winkels,...
- activiteiten die enkel gericht zijn op dienstverlening, kantorencomplexen
- transportbedrijven

1.1.4 Bestaande functies

Bestaande aanwezige functies, welke momenteel niet in overeenstemming zijn met bovenvermelde voorschriften, mogen blijven bestaan maar mogen niet in oppervlakte toenemen. Nieuwe functies moeten echter beantwoorden aan de nieuwe voorschriften.

1.2 Bebouwingswijze

- Vrijstaande bebouwing en gekoppelde bebouwing.
Ingeval van gekoppelde bebouwing geldt dat de oprichting van een kopgebouw op de zijperceelsgrens slechts kan worden toegestaan op voorwaarde dat door de aanvrager een door

- de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan het kopgebouw zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt:
- dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager
 - dat het hem bekend is dat, bij de oprichting van een gebouw op zijn perceel, aan hem of zijn rechtverkrijgenden, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan tegen het kopgebouw van de aanvrager en op dezelfde bouwlijn
 - dat indien er bij de gekoppelde gebouwen meerdere mogelijkheden zijn voorzien wat de voorgevelhoogte, wat de dakhelling, of wat de te verwerken materialen betreft, dan zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil en de aard van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking, zoals voorzien in de bouwaanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven na het in werking treden van dit BPA, voor de gekoppelde bebouwing waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt, bindend zijn.
 - In de zone voor groen/opritten/laden en lossen/parkeren zijn, behoudens los- en laadkades, parkeerplaatsen en opritten, alle constructies of gebouwen verboden.

1.3 Afmetingen van de percelen

Zie Tabel 1 op blz.7.

Tabel 1: Afmeting percelen en plaatsing gebouwen en constructies

bebouwingswijze		vrijstaand	gekoppeld
percelen	perceelsbreedte	min 30 m	min 25 m
	perceelsoppervlakte	max 5000 m ²	max 4000 m ²
	rooilijn	zoals aangeduid op het bestemmingsplan	
voorgevelbouwlijn		15 m uit de rooilijn	
gevels	voorgevel	- min 80% van de voorgevel moet op de voorgevelbouwlijn gebouwd worden, behoudens de insprongen voorzien in artikel 1.4.3 - het overige deel ligt max 20m dieper dan de voorgevelbouwlijn	
	zijgevel	- vrijstaand zijgevel: min 4 m van de zijperceelsgrens, tenzij dit op verzoek van de brandweer vermeerderd dient te worden - overige zijgevels: op de zijperceelsgrens	
	achtergevel	- min 4 m van de achterperceelsgrens, tenzij dit op verzoek van de brandweer vermeerderd dient te worden	
hoogte	kroonlijsthoogte	min 6 m	
	bouwhoogte	max 12 m	

Bestaande percelen (dewelke zijn weergegeven op het bestemmingsplan), waarvan de oppervlakte hoger is dan de maximale perceelsoppervlakte uit Tabel 1, mogen behouden blijven. Bij een eventuele herverkaveling van de percelen moeten de onderhavige voorschriften wel gerespecteerd worden, tenzij dit omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein niet mogelijk is.

1.4 Plaatsing van de gebouwen en de constructies

Zie Tabel 1 op blz.7.

Minimum 65% van de oppervlakte van het deel van het perceel dat voor bedrijvigheid in aanmerking komt¹ moet bebouwd worden en/of voor infrastructuur of voor buitenactiviteiten ten dienste van de bedrijvigheid (bijv. buitenstockage) gebruikt worden.

1.4.1 Ligging rooilijn, voorgevelbouwlijn en gevels

Zie Tabel 1 op blz.7.

¹ Met de oppervlakte van het deel van het perceel dat voor bedrijvigheid in aanmerking komt wordt bedoeld de oppervlakte van het perceel minus de oppervlakte van de bouwrijke stroken van 4m ten opzichte van de achter- en zijperceelsgrenzen minus de oppervlakte van de zone voor groen/opritten/laden en lossen/parkeren.

De zone tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn, is de zone voor groen/opritten/laden en lossen/parkeren, zoals aangeduid op het bestemmingsplan.

1.4.2 Uitsprongen

Uitsprongen t.o.v. het gevelvlak zijn toegelaten voor luifels, afdaken en terrassen:

- op een min hoogte van: 2,5 m vanaf het grondpeil
- max toegelaten uitsprong t.o.v. de bouwlijn: 1,5 m
- max hoogte van de uitsprong: 1 m

1.4.3 Insprongen

Aan de voorgevels zijn insprongen toegelaten:

- max 25 % van de voorgeveloppervlakte
- een max diepte van 1,5 m

1.5 Hoogte van de gebouwen en de constructies

Zie Tabel 1 op blz.7.

- Een grotere kroonlijsthoogte is aanvaardbaar indien de constructies begrepen zijn binnen een hoek van 45° vanaf de maximale kroonlijsthoogte op de bouwlijn.
Voor kopgebouwen geldt de 45°-regel enkel t.o.v. de voorste en achterste perceelsgrens, en t.o.v. de zijperceelsgrens die langs een bouwvrije strook gelegen is.
- Vrijstaande silo's (zonder omkasting), schoorstenen en verluchtingskanalen worden als afwijking toegestaan indien:
 - hun hoogte beperkt blijft tot 15 m
 - ze worden ingeplant op minimum 7 m van de perceelsgrens
 - ze een gezamenlijke oppervlakte van 1% van de oppervlakte van het deel van het perceel dat voor bedrijvigheid in aanmerking komt² niet overschrijden
- Brandmuren mogen 1 m bovendaks doorgetrokken worden, volgens de richtlijnen van de brandweer.

1.6 Welstand van de gebouwen en de constructies

1.6.1 Dakvorm

plat dak of hellend dak tot 30°

1.6.2 Materialen

Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. De voorkeur wordt gegeven aan materialen welke na verloop van tijd hun uitzicht behouden (baksteenmetselwerk, plaatmaterialen zoals metaal en kunststof, bepleistering). Het gebruik van kleur wordt eveneens aangemoedigd.

1.6.2.1 Gevelmaterialen

Volgende materialen worden toegelaten:

- baksteenmetselwerk netjes opgevoegd

² Met de oppervlakte van het deel van het perceel dat voor bedrijvigheid in aanmerking komt wordt bedoeld de oppervlakte van het perceel minus de oppervlakte van de bouwvrije stroken van 4m ten opzichte van de achter- en zijperceelsgrenzen minus de oppervlakte van de zone voor groen/opritten/laden en lossen/parkeren.

- geprofileerde beplating in staal of aluminium (gemoffeld)
- geëxtrudeerde in de massa gekleurde vezelcementpanelen
- cellenbetonpanelen, in beginsel verticaal geplaatst, voorzien van een aangepaste verf (o.a. kwartsverf) of een bepleistering in een zachte kleur
- sierbeton, silixbetonpanelen
- andere materialen die vanuit esthetisch- en duurzaamheidsoogpunt gelijkwaardig zijn met de hierboven opgesomde materialen, worden toegelaten

1.6.2.2 Dakmaterialen

Volgende materialen worden toegelaten:

- in de massa gekleurde zwarte of donkerbruine vezelcementgolfplaten
- geprofileerde beplating in staal of aluminium
- op platte en zacht hellende daken: roofing, elastische rubber
- zink, koper (al dan niet gepatineerd), pannen
- andere materialen die vanuit esthetisch- en duurzaamheidsoogpunt gelijkwaardig zijn met de hierboven opgesomde materialen, worden toegelaten

1.7 Buitenstockage/stapelplaats in open lucht

- Maximaal 50% van de oppervlakte van het deel van het perceel dat voor bedrijvigheid in aanmerking komt³ mag worden benut voor het stapelen van materialen in open lucht. Hierbij moet aan volgende voorwaarden voldaan worden:
 - Buitenstockage is niet toegelaten in de zone voor groen/opritten/laden en lossen/parkeren
 - Buitenstockage is niet toegelaten in de bouwrijpe strook van 4m ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrens.
 - Een bedrijf mag slechts stapelen in open lucht voor zover dit niet zichtbaar is buiten het bedrijfsterrein. Daarom dient een visuele afscherming voorzien te worden d.m.v. groenaanplantingen (hagen, struiken en/of bomen) of vaste schermen (betonpanelen, metselwerk of hout) die worden begroeid met klimplanten (klimop, wingerd, ...). De hagen en vaste schermen hebben een maximale hoogte van 3 m. De maximale stapelhoogte stemt overeen met deze hoogte en bedraagt dus max 3 m.
- Van bovenstaande maxima mag afwijken worden indien buitenstockage het grootste deel van de bedrijfsactiviteiten inhoudt (bijv. bij grondwerken), en op voorwaarde dat het stapelen in open lucht niet zichtbaar is buiten het bedrijfsterrein. Daarom dient een visuele afscherming voorzien te worden d.m.v. groenaanplantingen (hagen, struiken en/of bomen) of vaste schermen (betonpanelen, metselwerk of hout) die worden begroeid met klimplanten (klimop, wingerd, ...).

1.8 Aanleg van het terrein

- Zone voor groen/opritten/laden en lossen/parkeren, zoals aangeduid op het bestemmingsplan:
 - De zone wordt aangelegd als groenstrook, die enkel ter plaatse van een toegang/oprit, laad- en loskade en parkeerplaatsen mag onderbroken worden.
 - Minimum 25% van deze zone dient met groenvoorzieningen aangelegd te worden.
 - De strook dient zodanig ingericht te worden dat de verschillend functies elkaar niet hinderen.
 - De parkeerplaatsen worden bij voorkeur voor een aantal bedrijfspcelen samen gebundeld ingeplant, na wederzijds akkoord van de betrokken bureu.
 - Voor de aard van de verhardingen wordt verwezen naar de algemene bepalingen (deel I, paragraaf 2.5.).
- Het onbebouwde deel⁴ van het overige deel van het perceel (dus het perceel minus de zone voor groen/opritten/laden en lossen/parkeren) dient als groene ruimte te worden aangelegd (ten

³ Met de oppervlakte van het deel van het perceel dat voor bedrijvigheid in aanmerking komt wordt bedoeld de oppervlakte van het perceel minus de oppervlakte van de bouwrijpe stroken van 4m ten opzichte van de achter- en zijperceelsgrenzen minus de oppervlakte van de zone voor groen/opritten/laden en lossen/parkeren.

⁴ Met het onbebouwde deel wordt bedoeld het deel dat niet bebouwd is en waar geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

laatste het eerstvolgende plantseizoen na ingebruikname van de constructies), en als dusdanig gehandhaafd.

1.9 Erfscheidingsen en buffering

- Behoudens beplantingen mogen erfscheidingsen slechts worden uitgevoerd in palen met draad- of hekwerk, welke begroeid zijn met klimplanten. Poorten mogen, waar nodig, voorzien worden.
- Let wel dat de erfscheidingsen geenszins de brandweer mogen hinderen.
- Op de achterperceelsgrenzen gericht naar de omgeving wordt een visueel dichte buffer voorzien, zoals aangeduid op het bestemmingsplan:
 - Deze visueel dichte buffers moeten enkel aangelegd worden als de aanliggende zone ten zuiden van de zuidelijke buffer en ten oosten van de oostelijke buffer geen zone met een bedrijfsbestemming is.
 - De zuidelijke buffer is 5m breed, de oostelijke is buffer 3m breed.
 - De buffers bestaan uit dichte aan de bodem aangepaste beplantingen (hagen, struiken en/of bomen). De hoogte bedraagt minimum 1,8m.

2 Openbare weg

2.1 Bestemming

De openbare wegen, zoals aangeduid op het bestemmingsplan, verzorgen de ontsluiting van het bedrijventerrein.

De interne wegen (Zandbergen genaamd, zie bestemmingsplan) hebben een breedte van max 12m. Binnen dit profiel worden zowel de rijweg, als de goten en de bermen voorzien. De bermen hebben een min breedte van 2m.

Langs Kastelsedijk mogen fietspaden aangelegd worden.

2.2 Bebouwingswijze

Alle bouwwerken zijn verboden.

2.3 Aanleg van de strook

- Voor de aard van de verhardingen wordt verwezen naar de algemene bepalingen (deel I, paragraaf 2.5).
- De bermen dienen als groenstrook aangelegd en onderhouden te worden en mogen enkel ter hoogte van toegangen onderbroken worden.