

8. DEELPLAN 8 - GROENSTRAAT 22

ART 3. ZONE VOOR BEDRIJVEN

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Toelichting

ART 3.01. Bestemming

Zone bestemd voor bedrijvigheid, namelijk het oprichten van gebouwen voor bedrijfsdoeleinden, maximum één bijhorende bedrijfswoning en het aanleggen van bijhorende verhardingen en onverharde ruimten. Het aantal bedrijfswoningen mag niet worden verhoogd. Een bedrijfswoning kan maximaal een volume van 1.000 m³ innemen, of 1.250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

Bij stopzetting van het bedrijf kan de bedrijfsinfrastructuur in gebruik genomen worden door een ander bedrijf. De bedrijfsactiviteiten moeten van die aard 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:

- SEVESO-bedrijven
- kantoren
- commerciële activiteiten
- recreatieve activiteiten
- discotheken.

Er moet voldoende ruimte onbebouwd blijven om het parkeren en de verkeersbewegingen vlot te laten verlopen zodat er geen druk ontstaat op het openbaar domein.

ART 3.02. Gebouwen en constructies

Behoudens bestaande toestand zijn volgende bepalingen van toepassing:

Beeldwaarde van de gebouwen

Ten aanzien van de Groenstraat moet het bedrijf zich inpassen in zijn omgeving van landelijke woningen. Het uitzicht van de gebouwen aan de



straatkant mag niet dominant overkomen (volume, inplanting, oppervlakte).

Implanting van de gebouwen en constructies

De bedrijfswoning en administratieve nevenfuncties worden in de eerste 35 meter aan de straatkant voorzien. De gebouwen moeten hier op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens ingeplant worden en op minimum 6 meter van de perceelsgrens aan de straatkant.

Het hoofdgebouw moet ingeplant worden op minimum 35 meter van de perceelsgrens aan de straatkant.

Afmeting van de gebouwen

De zone mag voor max. 50 % bebouwd worden.

*Gebaseerd op de huidige verhouding bebouwing – onbebouwde ruimte.
50% betekent ca. 750 m² (huidige bebouwing ca. 500 m²)*

Nokhoogte:

- max. 8 meter voor het hoofdgebouw
- max. 7 meter voor bijgebouwen

Kroonlijsthoogte:

- max. 6 m voor het hoofdgebouw
- max. 5 m voor bijgebouwen

Max. 2 volwaardige bouwlagen, met bijkomend eventueel één onderdakse bouwlaag.

De dakvorm is vrij.

Dakhelling: min. 5° max. 15°

Om eenheid tussen de bedrijfsgebouwen te bewaken, moet de dakhelling van de gebouwen, exclusief de bedrijfswoning, op elkaar worden afgestemd.

Materialgebruik

De gevels van de verschillende gebouwen moeten in hetzelfde materiaal uitgevoerd worden. Er mag gebruik worden gemaakt van een tweede materiaal voor zover deze ondergeschikt blijft aan het hoofdmateriaal.

Aan de straatkant moet het bedrijf zich naar materiaalgebruik inpassen in zijn omgeving van landelijke woningen.

De daken van de verschillende gebouwen moeten in hetzelfde materiaal uitgevoerd worden. Hierbij moet gebruik gemaakt worden van materialen die

Voorkeur gaat uit naar een afwerking met baksteen.

donkerder van kleur zijn dan de gevels.

Aan de straatkant moet het bedrijf zich naar materiaalgebruik inpassen in zijn omgeving van landelijke woningen.

ART 3.03. Inrichting

Behoudens bestaande toestand zijn volgende bepalingen van toepassing:

Verhardingen

Het terrein mag verhard worden in functie van het functionele gebruik van het bedrijf en de bereikbaarheid van de gebouwen. De verhardingen moeten waterdoorlatend aangelegd worden, tenzij door specifieke sectorale wetgeving anders wordt opgelegd.

Erftoegangen

Ten aanzien van de groenstraat kan er slechts een erftoegang tot het bedrijf gerealiseerd worden zoals indicatief weergegeven conform art. 5.

Groenaanplantingen

De niet verharde en niet bebouwde delen moeten ingericht worden als een groenzone.

De eerste 6 m ten aanzien van de Groenstraat dienen, met uitzondering van de aan te leggen erftoegang als groenzone ingericht te worden.



ART 4. ZONE VOOR GROENBUFFER TYPE 1

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Toelichting

ART 4.01. Bestemming

Bouwvrije zone bestemd voor het aanleggen en instandhouden van een visueel groenscherm onder de vorm van enkele bomen of groepjes struiken en bomen. Doel is de impact van het bedrijf in het landschap te verlichten. Door het plaatsen van enkele bomen wordt de dominantie van het bedrijf doorbroken.

**ART 4.02. Inrichting*****Constructies en verhardingen***

Binnen de bouwvrije zone zijn geen constructies en verhardingen toegelaten.

Groenaanplantingen

Er moet hoofdzakelijk gebruik gemaakt worden van streekeigen beplanting.

ART 4.03. Beheer

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen of uitbreiden of realiseren van een bedrijfsgebouw conform art. 3, zal de realisatie van de bufferzone opgelegd worden.

**ART 5. GROENBUFFER – TYPE 2****Verordenend stedenbouwkundig voorschrift****Toelichting****ART 5.01. Bestemming**

Het betreft een indicatieve weergave van een zone waarbinnen een groenbuffer dient aangelegd te worden. De groenbuffer heeft tot doel de bedrijvenczone, conform art. 3, landschappelijk in te kleden ten aanzien van de aanpalende woonpercelen. Het is een indicatieve zone bestemd voor het aanleggen en instandhouden van een visueel groenscherm.

ART 5.02. Inrichting

Waar momenteel geen gebouwen aanwezig zijn en waar dit geen belemmering veroorzaakt tot toegangen naar bedrijfsgebouwen dient een buffer over een breedte van minimaal 1 m aangelegd te worden aansluitend bij de perceelsgrens.

In alle andere gevallen dient een buffer van minimaal 1 meter aangelegd te

worden aansluitend bij de perceelgrens vanaf het moment dat de mogelijkheden hiertoe gecreëerd worden door herbouw of nieuwbouw van de huidige bedrijfsgebouwen.

Constructies en verhardingen

Binnen deze groenbuffer zijn geen constructies en verhardingen toegelaten.

Groenaanplantingen

Er moet hoofdzakelijk gebruik gemaakt worden van streekeigen beplanting.

ART 5.03. Beheer

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen of realiseren van een nieuwbouw binnen de zone voor bedrijven, conform art. 3, zal de realisatie van de bufferzone opgelegd worden.



ART 6. ERFTOEGANG

Verordend stedenbouwkundig voorschrift

Toelichting

ART 6.01. Bestemming

Het betreft een indicatieve weergave op het plan die aangeeft hoeveel en in welke omgeving een toegang tussen de openbare weg en de zone voor bedrijven, conform art. 3, kunnen ingericht worden.

Er wordt slechts voorzien in de aanleg van één erftoegang.

ART 6.02. Inrichting

De erftoegang mag maximaal 6 meter breed zijn.

De verhardingen worden in waterdoorlatende materialen aangelegd, tenzij door specifieke sectorale wetgeving andere verhardingsmaterialen worden opgelegd.