

## 11. DEELPLAN 11 - HOUWAARTSTRAAT 422

### ART 3. ZONE VOOR BEDRIJVEN

#### Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

#### Toelichting

##### ART 3.01. Bestemming

Zone bestemd voor bedrijvigheid, namelijk het oprichten van gebouwen voor bedrijfsdoeleinden, de bijhorende bedrijfswoning(en) en het aanleggen van bijhorende verhardingen en onverharde ruimten.

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. Hierbij worden expliciet uitgesloten:

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

##### ART 3.02. Gebouwen en constructies

Behoudens bestaande toestand zijn volgende bepalingen van toepassing:

###### *Implanting van de gebouwen en constructies*

De gebouwen moeten op een compacte manier ingeplant worden. De gebouwen moeten gegroepeerd worden vanaf de straat en tegen elkaar gebouwd worden.

*Gebouwen worden op een compacte manier ingeplant zodat de diepte van de bebouwing vanaf de straat beperkt blijft, zodanig dat de onbebouwde ruimte op de betreffende percelen zoveel mogelijk deel blijft van de omliggende open ruimte.*

###### *Afmeting van de gebouwen*

De zone mag voor max. 40 % bebouwd worden.

*Gebaseerd op de huidige verhouding bebouwing – onbebouwde ruimte.*



Bouwhoogte: max. 4,5 m

40 % betekent 1.800 m<sup>2</sup> (huidige bebouwing 650 m<sup>2</sup>)

*Indien gebouwen met ongelijke bouwhoogte worden geplaatst dan dient de zijde met de kleinste bouwhoogte deze in de langsrchting van het perceel te zijn. Door het plaatsen van lagere zijdes aan de kant van de woningen komt de bebouwing minder dominant over.*

Nok: max. 6,5 meter

*Om de maximale nokhoogte vast te leggen wordt rekening gehouden met een praktische haalbaarheid van de geplande uitbreiding (overspanning van ongeveer twee maal 16,5m) De nokken worden bij voorkeur gerealiseerd in de langsrchting van het perceel .*

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

Dakhelling: min. 15° : max. 40°

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

*Om eenheid tussen de gebouwen te behouden dient de dakhelling van de verschillende gebouwen, zowel bedrijfsgebouwen als bedrijfswoning op elkaar afgestemd te worden. Het toepassen van verschillende dakvormen en hellingen komt onrustig over in het landschap.*

#### **Materialagebruik**

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.

De daken van de verschillende gebouwen moeten in hetzelfde materiaal uitgevoerd worden. Hierbij moet gebruik gemaakt worden van materialen die donkerder van kleur zijn dan de gevels.

#### **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.

*Er worden geen beperkingen naar verhardingen opgelegd omdat het bedrijf zich op deze locatie, binnen de grenzen van het RUP, optimaal moet kunnen organiseren.*

##### **Erftoegangen**

Ten aanzien van de Houwaartstraat mag er één erftoegang gerealiseerd

worden naar het bedrijventerrein.

#### **Groenaanplantingen**

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

*Bij voorkeur aan de beek.*



### **ART 4. ZONE VOOR GROENBUFFER TYPE 1**

#### **Verordend 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. De groenelementen mogen geen dicht groenscherm vormen rondom het bedrijf. Ze worden geplaatst ter hoogte van / parallel aan de gebouwen.

*Doel is de impact van het bedrijf in het landschap te verlichten. Door een dicht groenscherm zou de impact eerder verzwaren doordat dit als volume in het landschap de openheid zou verstoren. 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 bedrijvzone, 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**

Over de ganse lengte dient een visuele groenbuffer over een breedte van minimaal 1 m aangelegd te worden aansluitend bij de perceelsgrens.

***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. ZONE VOOR BUFFER LANGS DE BEEK****Verordenend stedenbouwkundig voorschrift****Toelichting****ART 6.01. Bestemming**

Bouwwrije zone bestemd voor het aanleggen en instandhouden van een visueel groenscherm onder de vorm van beekbegroeiing, houtkant of bomenrij en voor de inrichting van één of meerdere ruimingzones langs de beek.

De zone is een strook van 5 meter langs de waterloop, te meten vanaf de kruin van de oever van de waterloop.

*Door de ligging langs de waterloop kan ook een ander type begroeiing toegepast worden. Tevens dient voldoende rekening gehouden te worden met de ruimingswerkzaamheden die aan de waterloop dienen te gebeuren. Het bedrijf is visueel nog waarneembaar door de buffer.*

**ART 6.02. 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 6.03. 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.