

## 2. DEELPLAN 2 - LEEMSTRAAT 26

### 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 het aanleggen van bijhorende verhardingen en onverharde ruimten. Het aantal bedrijfswoningen mag niet worden verhoogd. Een bedrijfswoning kan maximaal een volume van 1.000 m<sup>3</sup> innemen, of 1.250 m<sup>3</sup> in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

Bij stopzetting van de bedrijvigheden 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
- transportbedrijven
- kantoren
- commerciële activiteiten
- recreatieve activiteiten.

##### ART 3.02. Gebouwen en constructies

Behoudens bestaande toestand zijn volgende bepalingen van toepassing:

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

Implanting op minimaal 3 meter van de zonegrens. Een doorgang van 4 meter moet bewaard blijven vanaf de Leemstraat naar het achterliggende

Bestand: S:\Projecten\5128\_Zonevreemde\_bedrijven\_SZ\Rapportage\Rapporten\05\_definitief voor DA en BD\5128\_rap\_053c.doc

Dossier: Deelplan 1 t.e.m. deelplan 6

Deelplan 8 t.e.m. deelplan 11

Versie C

Pagina: 121/183

*Toegankelijkheid in functie van brandveiligheid achterliggende bebouwing*



bosgebied, conform art. 4.

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

De zone mag voor max. 50 % bebouwd worden.

en bosgebied.

*Gebaseerd op de huidige verhouding bebouwing – onbebouwde ruimte en rekening houdend met de geplande uitbreiding van ca. 1.000 m<sup>2</sup>.*

*50% betekent ca. 2.250 m<sup>2</sup> (huidige bebouwing ca. 1.100 m<sup>2</sup>)*

*Gebaseerd op de huidige situatie.*

Kroonlijsthoogte: max. 5 m

Nokhoogte: max. 7 meter

De gebouwen in de eerste strook van 50 meter: Max. 2 volwaardige bouwlagen, met bijkomend één onderdakse bouwlaag.

De dakvorm is vrij.

Dakhelling: max. 40°

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 in de eerste strook van 50 meter vanaf de straat 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 in de eerste strook van 50 meter vanaf de straat 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.*

### **Erfonstluitingen**

Ten aanzien van de Leemstraat mogen maximaal twee erfvoegingen aangelegd worden zoals in overdruk aangeduid in art. 5.

### **Groenaanplantingen**

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

Behoudens de in te richten erfvoegingen dient ten aanzien van de Leemstraat een groenzone aangelegd te worden over een minimale strook van 5 m diep.



## **ART 4. ZONE VOOR BOSGEBIED**

### **Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**

### **Toelichting**

#### **ART 4.01. Bestemming**

Gebied bestemd voor het aanleggen en instandhouden van een bos, waarbij het recreatief medegebruik en ondergeschikte functie is.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van een bos zijn toegelaten.

*Doel is ter compensatie van de mogelijke uitbreiding van het bedrijf achteraan een bos aan te planten (herschikking van de afbakening van het bosgebied volgens het gewestplan). Zo wordt bosuitbreiding beoogd.*

#### **ART 4.02. Inrichting**

##### **Constructies en verhardingen**

Binnen de bouwvrije zone zijn geen constructies en verhardingen toegelaten. In functie van de toegankelijkheid voor de brandweer kan een gedeelte van de zone hiertoe ingericht worden.

##### **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 binnen de zone voor bedrijven, conform art. 3, zal de realisatie van de zone voor bosgebied opgelegd worden.

**ART 5. ERFTOEGANG****Verordenend stedenbouwkundig voorschrift****Toelichting****ART 5.01. 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 twee erfdoegangen.*

**ART 5.02. Inrichting**

De erfdoegang mag maximaal 5 meter breed zijn.

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