

## 5. DEELPLAN 5 - STEENWEG SCHERPENHEUVEL 81



### 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. Er kan maximaal 1 bedrijfswoning worden opgericht. De 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 bedrijfsactiviteiten kan de bedrijfsinfrastructuur in gebruik genomen worden door een ander bedrijf. Volgende bedrijfsactiviteiten worden niet toegelaten als hoofdfunctie:

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

##### ART 3.02. Gebouwen en constructies

Behoudens bestaande toestand zijn volgende bepalingen van toepassing:

##### *Beeldwaarde van de gebouwen*

Aan de straatkant 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 gebouwen moeten aan de kant van de Steenweg Scherpenheuvel op minstens 8 meter van de zonegrens worden ingeplant. De bedrijfswoning moet binnen de eerste 30 meter ingeplant worden. Het hoofdgebouw moet op minstens 50 meter ingeplant worden.

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

De zone mag voor max. 70 % bebouwd worden.

*Gebaseerd op de bestaande toestand.  
70% betekent ca. 6.600 m<sup>2</sup> (huidige bebouwing ca. 4.800 m<sup>2</sup>)  
Gebaseerd op de bestaande toestand.*

### ***Kroonlijsthoogte:***

- max. 9 meter voor het hoofdgebouw
- max. 6 meter voor de bijgebouwen

### ***Nokhoogte:***

- max. 13 meter voor het hoofdgebouw
- max. 9 meter voor de bijgebouwen

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

De dakvorm en dakhelling is vrij.

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 gaat de voorkeur uit naar een afwerking met baksteen of pleister.*

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

*Aan de straatkant gaat de voorkeur uit naar een afwerking met dakpannen of leien.*

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

***Groenaanplantingen***

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

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

**ART 4. ZONE VOOR BOSBUFFER****Verordenend stedenbouwkundig voorschrift****Toelichting****ART 4.01. Bestemming**

Bouwvrije zone bestemd voor het aanleggen en instandhouden van een dicht groenscherm onder de vorm van een houtkant of bosaanplanting.

Toegang in functie van het bereiken van constructies voor openbaar nut zoals de elektriciteitskast is toegelaten.

*Doel is het bedrijf maximaal in te kleden als bosachtig volume in het landschap. Het bedrijf is niet meer waarneembaar door de buffer.*

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

Binnen deze groenbuffer zijn geen constructies en verhardingen toegelaten. Bestaande constructies en verhardingen mogen instandgehouden worden.

***Groenaanplantingen***

De groenbuffer moet voor 100% beplant te worden. Hierbij wordt hoofdzakelijk gebruik gemaakt van streekeigen beplanting die in een



kleinmazig beplantingsrooster worden aangeplant.

#### **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. ZONE VOOR GROENBUFFER**

##### **Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**

##### **Toelichting**

#### **ART 5.01. Bestemming**

De zone voor groenbuffer heeft tot doel de zone voor bedrijven, conform art. 3, in te kleden. Het is een zone bestemd voor het aanleggen en instandhouden van een visueel groenscherm.

Toegang in functie van het bereiken van constructies voor openbaar nut zoals de elektriciteitskast is toegelaten.

#### **ART 5.02. Inrichting**

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

Binnen deze groenbuffer zijn geen constructies en verhardingen toegelaten. Bestaande constructies en verhardingen mogen instandgehouden worden.

##### **Groenaanplantingen**

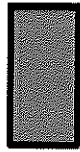
Er moet hoofdzakelijk gebruik gemaakt worden van streekeigen beplanting.

#### **ART 5.03. 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 6. ZONE VOOR WEGENIS**

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**

**Toelichting**

##### **ART 6.01. Bestemming**

Zone bestemd voor de aanleg van de Steenweg Scherpenheuvel. De strook loopt parallel aan de Steenweg Scherpenheuvel tot aan de rooilijn.