

9. DEELPLAN 9 - FRANS SMEYERSSTRAAT 28

ART 3. ZONE VOOR BEDRIJVEN

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Toelichting

ART 3.01. Bestemming

Zone bestemd voor bedrijvigheid, namelijk het oprichten van bedrijfsgebouwen, 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 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 lokaal 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
- discotheken.

ART 3.02. Gebouwen en constructies

Behoudens bestaande toestand zijn volgende bepalingen van toepassing:

Implanting van de gebouwen en constructies

Gebouwen en constructies moeten op minstens 10 meter van de perceelsgrenzen aan de straatkant ingeplant worden, en op minstens 5 van de andere zonegrenzen.

De gebouwen dienen gebundeld ingeplant te worden zodat ze een samenhangend gebouwencomplex vormen. De onderlinge afstand tussen individuele gebouwen bedraagt maximaal 10 meter.

Afmeting van de gebouwen

De zone mag voor max. 35 % bebouwd worden.

Kroonlijsthoogte: max. 6,5 m

Nokhoogte:

- max. 10 meter voor het hoofdgebouw
 - max. 6,5 meter voor bijgebouwen
- Max. 2 volwaardige bouwlagen, met bijkomend eventueel één onderdakse bouwlaag.

De dakvorm 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.

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:

*Gebaseerd op de huidige verhouding bebouwing -- onbebouwde ruimte.
35 % betekent ca. 3.300 m² (huidige bebouwing 2.200 m²)*

Gebaseerd op de huidige afmetingen.

Voorkeur gaat uit naar een afwerking met baksteen.



Verhardingen

De zone mag voor maximaal 35 % verhard worden in functie van de aanleg van parkeerplaatsen, 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.

De verhardingen dienen, met uitzondering van de erfdoegangen, op minimaal 10 meter van de straatkant verwijderd zijn.

De verhardingen dienen aansluitend bij het gebouwencomplex aangelegd te worden. De afstand tussen de gebouwen en de verharde oppervlakte bedraagt, met uitzondering van ontsluitingswegen en paden, maximaal 10 m.

Erfdoegangen

Ten aanzien van de aanpalende straten mag telkens maximaal één erfdoegang gerealiseerd worden zoals indicatief aangegeven onder art. 5.

Groenaanplantingen

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

De strook van 10 m langs de straatzijde dient, met uitzondering van de erfdoegangen ingericht worden als groenzone.

De parkeerterreinen dienen voorzien te worden van hoogstammige bomen. Er dient 1 hoogstammige boom per 5 in te richten parkeerplaatsen aangeplant te worden.



ART 4. ZONE VOOR BOSBUFFER

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Toelichting

ART 4.01. Bestemming

Bouwvrije zone bestemd voor het aanleggen en instandhouden van een dicht visueel groenscherm onder de vorm van een houtkant of bosaanplanting. *Doel is het bedrijf aan zij- en achterkant te bufferen ten opzichte van omliggende woningen en tuinen.*

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

Binnen de bouwvrije zone zijn geen constructies en verhardingen toegelaten.
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. ERFTOEGANG****Verordening 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 één erfdoegang naar elke straatzijde, hetzij een toegang naar de Frans Smeyersstraat, hetzij een toegang naar de Balaarstraat.

ART 5.02. Inrichting

De erfdoegang mag maximaal 6 meter breed zijn.

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