

10. DEELPLAN 10 - HOUWAARTSTRAAT 309



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 bedrijfswoningen 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.

Hierbij worden expliciet uitgesloten:

- SEVESO-bedrijven
- Transport en distributiebedrijven
- kantoren
- commerciële activiteiten
- recreatieve activiteiten
- discotheken.

ART 3.02. Gebouwen en constructies

Behoudens bestaande toestand zijn volgende bepalingen van toepassing:

Inplanting van de gebouwen en constructies

Aan de straatkant moet het bedrijf zich inpassen in de woonomgeving. Het uitzicht van de gebouwen aan de straatkant mag niet dominant overkomen (volume, inplanting, oppervlakte). De eerste 15 meter mogen enkel bedrijfswoningen en bijgebouwen opgetrokken worden.



Op het perceel grenzend aan de achterkant van de school moeten gebouwen en constructies op minimum 4 meter van de perceelsgrens opgetrokken worden.

Afmeting van de gebouwen

De zone mag voor max. 60 % bebouwd worden.

*Gebaseerd op de huidige verhouding bebouwing – onbebouwde ruimte.
60 % betekent 4.400 m² (huidige bebouwing 3.300 m²)
Gebaseerd op de bestaande toestand.*

Voor het hoofdgebouw of siloloods en alleenstaande silo's bedraagt de bouwhoogte max. 20 meter.

Voor bijgebouwen:

- Kroonlijsthoogte max. 6 meter
- Nokhoogte max. 8 meter

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

De dakvorm is vrij.

Dakhelling:

- voor bijgebouwen min. 15° en max. 40°
- voor het hoofdgebouw of siloloods en alleenstaande silo's is de dakhelling vrij

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

Materiaalgebruik

De gevels van de verschillende bedrijfswoningen en bijgebouwen die in elkaars omgeving liggen, moeten in hetzelfde materiaal uitgevoerd worden. De gevels van het hoofdgebouw dienen in hetzelfde materiaal uitgevoerd te worden.

Voorkeur gaat uit naar een afwerking met baksteen.

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 bedrijfswoningen en bijgebouwen die in elkaars omgeving liggen, moeten in hetzelfde materiaal uitgevoerd worden.



Hierbij moet gebruik gemaakt 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.

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



ART 4. ERFTOEGANG

Verordeneerd stedenbouwkundig voorschrift

Toelichting

ART 4.01. Bestemming

Zone bestemd voor het inrichten van een toegang tussen de openbare weg en de achterliggende gronden. De breedte bedraagt minimum 4 meter, behoudens bestaande toestand.

Doel is het vrijwaren van de toegankelijkheid die de bestaande uitweg biedt.

**ART 5. ZONE VOOR GROENBUFFER TYPE 1****Verordenend stedenbouwkundig voorschrift****Toelichting****ART 5.01. Bestemming**

Bouwwijze 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 5.02. Inrichting***Constructies en verhardingen***

Binnen de bouwwijze zone 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 verbouwen of uitbreiden of realiseren van een bedrijfsgebouw conform art. 3, zal de realisatie van de bufferzone opgelegd worden.

**ART 6. GROENBUFFER – TYPE 2****Verordenend stedenbouwkundig voorschrift****Toelichting****ART 6.01. 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 6.02. 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 perceelsgrens 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 6.03. 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 7. ERFTOEGANG****Verordenend stedenbouwkundig voorschrift****Toelichting****ART 7.01. 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; één in de Houwaartstraat (naast de weg voor erfdoegang) en één langs de Marcel Zeelmaekersstraat.

ART 7.02. 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.