

Deelplan 3 Bouwmaterialen Cams-Verwimp (nr. 3)

Artikel 1 Zone voor bedrijfsgebouwen

1.1 Bestemmingsvoorschriften

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid

De zone is bestemd voor de inrichting van

- Een werkplaats en handelszaak voor de verkoop van bouwmaterialen en de bijhorende opslagruimte;
- aan de bestaande activiteiten verwante bedrijfsactiviteiten of vergelijkbare inzake ruimtelijke dynamiek en impact.

Handelsactiviteiten los van de huidige bedrijfsactiviteiten worden hier niet toegestaan.

De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is verboden.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals receptie, toonzaal, een bedrijfswoning en administratieve ruimten. Nevenbestemmingen die niet ondersteunend zijn aan de bedrijfsactiviteiten in functie van de hoofdbestemming zijn niet toegelaten. Deze nevenbestemmingen maken maximaal 20% uit van de bedrijfsgebouwen.

De opdeling van de bedrijfswoning naar meerdere woonegelegenheden is niet toegestaan. Het opsplitsen van eigendom tussen woning en bedrijf is niet mogelijk.

Er kan slechts één bedrijf worden gehuisvest, opsplitsen in meerdere bedrijven of onderverhuren aan een ander bedrijf is niet toegestaan.

De niet bebouwde perceelsdelen kunnen aangewend worden voor parking, circulatie en opslag in open lucht. Andere activiteiten zijn niet toegestaan.

1.2 Inrichtingsvoorschriften

Maximaal 75% van de zone kan worden bebouwd.

De bestaande boogloods dient te worden afgebroken en verwijderd nadat een nieuw bedrijfsgebouw is opgericht in het kader van een stedenbouwkundige vergunning.

Alle constructies in functie van de bestemming zijn toegelaten, zoals onder meer handelsruimte, opslagplaatsen, werkplaats, bedrijfswoning, kantoorruimte, sanitair etc., mits inachtneming van de vigerende veiligheidsvoorschriften. Nevenbestemmingen dienen fysisch te worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen.

Het maximale bouwvolume van een woonelegenheden bedraagt 1.000m³.

Nieuw te bouwen constructies, met inbegrip van herbouw van bestaande constructies, hebben een maximale bouwhoogte van 8.50 m en bestaan uit maximaal 2 bouwlagen. Voor gebouwen die worden opgericht langs het kanaal / brug over het kanaal en dus niet grenzen aan de naastgelegen woningen, wordt een hoogte van maximaal 10 m toegestaan.

Bij integratie van een bedrijfswoning en/of kantoor in het bedrijfsgebouw aan de straatzijde wordt een afwijkend profiel toegestaan waarbij een maximale kroonlijst van 7 m en een maximale nokhoogte van 11,50 m, bij een hellend dak uitgewerkt over een diepte van max. 10 m, worden gehanteerd.

Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen. De verschillende gebouwen dienen wat betreft verschijningsvorm en materiaalgebruik een eenheid na te streven.

Niet-bebouwde perceelsdelen die niet worden aangewend in functie van de bestemming dienen ingericht te worden als groene ruimte.

De aanleg van de gronden met bestemming "zone voor groenbuffer" moet volledig zijn uitgevoerd in het eerstvolgende plantseizoen na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning binnen de "zone voor bedrijfsgebouwen".

Artikel 2 Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte

2.1 Bestemmingsvoorschriften

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid

De bouwvrije zone is bestemd voor circulatie, parking en opslag in open lucht in functie van de bedrijfsactiviteiten zoals vermeld in de "zone voor bedrijfsgebouwen". Andere activiteiten zijn niet toegestaan.

De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is verboden.

Binnen de zone wordt een onderscheid gemaakt tussen deelzone A en deelzone B, deze zijn met de overeenkomstige letter op het grafisch plan aangeduid.

2.2 Inrichtingsvoorschriften

De zone kan volledig worden verhard voor wat betreft de westelijke deelzone A (grondgebied Olen). De oostelijke deelzone B (grondgebied Westerlo) kan slechts tot maximum 25% van de oppervlakte worden verhard, het overige deel blijft onverhard of kan verdicht worden met losse materialen zoals boskiezel of steenslag in functie van infiltratiemogelijkheden.

Voor opslag in open lucht wordt een onderscheid gemaakt per deelzone:

- In de deelzone A wordt opslag beperkt tot een hoogte van 3 m boven het maaiveld;
- In de deelzone B wordt de opslag beperkt tot een hoogte van 5m.

Afsluitingen kunnen worden gerealiseerd met hekwerk of geplastificeerde draad met een maximale hoogte van 3,00 m, al dan niet in combinatie met haagplanten. Gesloten afsluitingen zoals betonplaten zijn niet toegestaan.

De aanleg van de gronden met bestemming "zone voor groenbuffer" moet volledig zijn uitgevoerd in het eerstvolgende plantseizoen na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning binnen de "zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte".

2.3 Toegang

De lijnbestemming 'toegang' duidt op het grafische plan met het overeenkomstige symbool aan waar er een ontsluiting van de zone kan worden gerealiseerd voor het mechanische verkeer.

De toegang is maximaal 10m breed, bestaande hoogstambomen dienen daarbij maximaal te worden behouden.

Artikel 3 Zone voor representatieve bedrijfsruimte

3.1 Bestemmingsvoorschriften

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid

De zone is bestemd voor de inrichting van een groene representatieve ruimte teneinde de integratie van het bedrijf in het publieke domein te verzekeren.

3.2 Inrichtingsvoorschriften

De zone dient te worden ingericht als een niet-overrijdbare representatieve bedrijfsruimte, behoudens de noodzakelijke toegang tot het bedrijf en de noodzakelijke doorgang voor de hulpdiensten. Deze representatieve bedrijfsruimte dient een groene inrichting met lage heesters in combinatie met hoogstammige bomen te krijgen teneinde een fraai straatbeeld te verzekeren. Parkeerruimte of opslag in deze strook is verboden.

Maximaal één aansluiting op Moleneinde is toegelaten, de maximumbreedte is 8,00 m. De inrichting van de ontsluitingsweg dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is. Het is mogelijk om de maximumbreedte gemotiveerd op te trekken omwille van bijzondere omstandigheden zoals reliëf, ligging gebouwen, verkeersveiligheid, etc.

Artikel 4 Zone voor groenbuffer

4.1 Bestemmingsvoorschriften

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid

De bouwvrije zone is bestemd als groenzone en dient als dusdanig te worden aangelegd of in hun staat bewaard met als doel de bedrijfsgebouwen visueel af te schermen en doorgang te verhinderen. De zone is enkel toegankelijk voor onderhoudswerken. Andere activiteiten of opslag in open lucht is niet toegestaan.

4.2 Inrichtingsvoorschriften

De zone dient volledig beplant te worden met overwegend streekeigen hoog- en laagstammige bomen en struiken, in die mate dat een kwalitatief en visueel gesloten groenscherm bekomen wordt van minstens 3,00m hoog (zoals bosgoed, hakhoutmengelingen en heestermassieven).

De effectieve realisatie van de groenbuffer conform grafisch plan en weergegeven voorschriften wordt uiterlijk afgetoetst bij het toekennen van de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning na goedkeuring van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Op plaatsen waar de zone voor groenbuffer 3,00 m of minder breed is, is het toegestaan om de groenbuffer te realiseren met haagplanten met een hoogte van minimaal 3,00 m, aangevuld met lage heesters indien de breedte dit toelaat.

In deze zone kunnen ondergrondse leidingen dwars op de bufferstrook worden aangelegd, maar kunnen geen gebouwen worden opgetrokken. Herbouw van bestaande constructies binnen deze zone is niet toegestaan: constructies dienen bij herbouw beperkt te worden binnen de daartoe voorziene bestemmingszones en volgens de bijhorende voorschriften.

Binnen deze zone is elke verharding of toegang voor mechanisch verkeer verboden,.