

PROV. OOST - VLAANDEREN GEMEENTE KLUISBERGEN

ontwerp

datum :
15 / 5 / 86

B.P.A. art. 17
„DEN HAM”
memorie van toelichting

schaal :

oppervlakte
plangebied : 3Ha 71a
oppervlakte
plan : m².

opdrachtgevend bestuur :

het gemeentebestuur van
KLUISBERGEN

ontwerper :

A.VAN ACKER.
URBANIST-ONTWERPER
CONGRESLAAN, 36,
9000 GENT.
Tel. (091) 22 23 45




plan gewijzigd op

dossier nr :

9/66/373

01

R	19/1/87		124
O			

ter vervanging van B.P.A. , goedgekeurd bij M. B. dd. , tot wijziging beslist bij M.B. dd.

ter ver vanging van B.P.A. , goedgekeurd bij M.B. dd. , tot wijziging beslist bij M.B. dd.

ter vervanging van B.P.A. , goedgekeurd bij M.B. dd. , tot wijziging beslist bij M.B. dd.

ter vervanging van B.P.A. , goedgekeurd bij M.B. dd. , tot wijziging beslist bij M. B. dd.

goedgekeurd bij MB dd

G E M E E N T E K L U I S B E R G E N

B.P.A. "DEN HAM" Art. 17

MEMORIE VAN TOELICHTING WAARIN HET BEDOEGDE ONTWERP IS GERECHTVAARDIGD.

1. Situering (in ex.Berchem)

- oppervlakte circa 3,71 Ha
- grenzen van het B.P.A. :
 - ten Zuiden en ten Westen : R.W. 57
 - ten Noorden : Schelde

2. Gewestplan (K.B. van 24.2.1977)

De in het gewestplan voorziene bestemming (agrarisch gebied) is in tegenstelling met de bestemming van het merendeel der gronden voorzien in het ontwerp B.P.A. in bijlage (industrie-zone).

3. Opties

Gezien de slechte ondergrond, afgezonderde ligging en kleine oppervlakte, is deze grond, welke nu braakliggend is, ongeschikt voor de landbouw. Daar de bestaande industriezones volledig ingenomen zijn, en er tevens een dringende behoefte bestaat aan een nieuwe industriezone is het voor de hand liggend deze terreinen hiervoor te bestemmen.

4. Procedure

De opmaak van dit B.P.A. wordt derhalve opgezet als procedure tot bestemmingswijziging ten overstaan van het gewestplan; teneinde voornoemde afwijkingen ten opzichte van het gewestplan te kunnen realiseren wordt terzake beroep gedaan op de toepassing van :

artikel 16 van de stedenbouwwet dat bepaalt :

"... wanneer een streek-, gewest-, of algemeen plan bestaan, richt het bijzonder plan zich naar de aanwijzingen en bepalingen ervan, en vult ze aan. Het kan er desnoods van afwijken".

5. Bestemming

a) Industriezone

De hoofdbestemming, zijnde de bestemming waarvoor meer dan 70 pct. van een konstruktie of aangelegenheid is bestemd (de procentuele berekening gebeurt op basis van de gebouwde vloeroppervlakten) is deze voor Ambachtelijke bedrijfsgebouwen en of -bergplaatsen (KMD) niet hinderlijk voor de omgeving qua geluid, geur, rook of stof. Toonzalen welke in hoofdzaak verbonden zijn met de produktie van het bedrijf ter plaatse zijn eveneens toegelaten.

De nevenbestemmingen, zijnde deze waarvoor max. 30 pct. van de totale vloeroppervlakten is aangewend, kunnen zijn èèn woning, burelen of andere functies in zoverre zij direkt verbonden zijn met de werking van het bedrijf, niet hinderlijk voor de omgeving qua geluid, geur, rook of stof en de ambachtelijke hoofdfunctie niet wijzigen.

De nevenbestemmingen zijn steeds geïntegreerd met het architecturaal

hoofdvolume.

b) Bufferzone

Is een bouwvrije bufferzone van min. 8,-m. waarbinnen max. 30 pct. van de oppervlakte mag verhard worden. Zij dient gecreëerd te worden, indien het naastliggend perceel (755 1 en 755 g2) bij een bouwaanvraag in de industriezone de woonfunctie heeft. De bufferzone dient niet verwezenlijkt te worden in het tegenovergestelde geval.

c) Ontsluiting

Deze mag niet geschieden langs de Rijksweg als op plan aangeduid.

d) Zone "Non Aedificande"

Voor deze betrokken zone (gearceerd) rond de er geplaatste pijpleiding dienen de richtlijnen gevolgd van het bevoegde bestuur, welke deze zone oplegt. Bij de opmaak van dit plan is momenteel deze zone 4 m. breed (2 m. langs weerszijden van de aslijn der leiding) en dienen de technische specificaties hieromtrent van de NAVO nageleefd te worden.

Opgemaakt te Gent 15.5.1986
De Ontwerper

Arch. A. VAN ACKER