

stedebouwkundige voorschriften

algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De algemene bepalingen zijn voor alle bestemmingszones van kracht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften.

1. *Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP en die gehandhaafd blijven.*

Bij de goedkeuring van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) worden de onderstaande verkavelingen opgeheven en gelden de voorschriften van onderhavig RUP:

nr. op plan	plan ID	datum	naam verkaveling
1	5.00_1411_1	8/20/1976	Viooltjesveld (Nationale Landmaatschappij 1976/013)
2	5.00_2038_1	11/14/1979	Viooltjesveld (Nationale Landmaatschappij 1979/003)
3	5.00_2072_1	4/19/1990	Begoniapark (Nationale Landmaatschappij 1990/004)
4	5.00_2039_1	1/21/1982	Viooltjesveld (Nationale Landmaatschappij 1981/109)
5	5.00_2037_1	8/18/1980	Viooltjesveld (Nationale Landmaatschappij 1980/130)
6	5.00_2044_1	3/31/1964	Boeschepestraat (O.C.M.W 1964/068)
7	5.00_1482_1	5/29/2001	Blauwpoortakker (W.V.I. 2001/006)
8	5.00_1483_2	3/14/2001	Kortedreef (Goudeseune 1e wijz. 2000/002)
9	5.00_2041_1	5/13/1998	Bellestraat (Goudeseune-Leeuwerck 1998/003)
10	5.00_2045_1	3/14/1990	Blauwpoortstraat (Kestelyn 1990/003)

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze op te heffen verkavelingen worden weergegeven met een plannr. dat verwijst naar een deelplan horende bij het bestemmingsplan. Alle verkavelingen worden daarenboven weergegeven op het plan bestaande toestand.

algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2. Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP.

Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (kolom 1, weergegeven op een grijze ondergrond) hebben verordenende kracht. De toelichting bij de voorschriften (kolom 2) dient als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden. Deze kolom is bijgevolg niet verordenend.

3. Behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen.

Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn, kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften.

Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie in functie van een aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden.

Instandhoudings -en verbeteringswerken aan deze gebouwen en elementen zijn toegelaten tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er sprake is van vervangingsbouw, dienen de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.

4. Bepaling omtrent de hoogte.

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3.00

TOELICHTEND

toelichting en visie

*De bouwhoogtebepaling is een algemeen voorschrift, enige differentiatie is noodzakelijk i.f.v. de rol en betekenis van het gebouw in de dorpskern.
Bijvoorbeeld statige pastoriewoning, hoekgebouw, ...*

algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

meter toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften.

5. Verklaring begrippen:

- vloeroppervlakte.

is de som van de vloeroppervlakten van alle bouwlagen gemeten tussen de buitenzijde van de gevels en boven het maaiveld, terrassen niet inbegrepen.

- bezettingspercentage:

is de verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing (footprint) met inbegrip van de bijgebouwen en verhardingen, ten aanzien van de oppervlakte van het volledige perceel. Jacuzzi en zwembad dienen gerekend te worden onder verharding.

- bebouwingspercentage

Is de verhouding van de grondoppervlakte van alle bouwwerken (verhardingen en dergelijke constructies geen gebouw zijnde niet inbegrepen) op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of het perceel.

- open afgewerkte (zij)gevel

is een gevel met dezelfde afwerkingsgraad als de voorgevel én met raam- en/of deuropeningen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

6. Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen.

Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...) ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en de betreffende bestemmingszone.

7. Streekeigen soorten.

Waar in de voorschriften sprake is van streekeigen soorten of waar een landschappelijke inkleding - groenbuffer, buffering dient aangelegd te worden, dient de beplanting voor 100% te bestaan uit streekeigen plantensoorten vermeld in een door de gemeente vastgestelde plantenlijst.

8. Terreinophogingen.

Bij het ophogen van het perceel moet op de perceelsgrenzen het oorspronkelijke maaiveld behouden blijven, tenzij een ophoging ruimtelijk verantwoord is en de waterhuishouding niet wordt verstoord.

De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren.

9. Materialen.

De bouwmaterialen voor gevels en daken dienen zowel wat betreft substantie (soort materiaal) als qua kleur in harmonie te zijn met het voorkomen van de omliggende bebouwing en/of het straatbeeld positief te beïnvloeden. De materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen

Werken en constructies i.f.v. openbaar nut = bv. onderhoud en inspectie van waterlopen. Milieutechnische ingrepen = bv. omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, waterbeheersing, e.d. ...

Onder bouwkenmerken wordt verstaan: inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...

De gemeente hanteert de volgende plantenlijst:

hoogstambomen

Alnus glutinosa (Zwarte els); Carpinus betulus (Haagbeuk); Fraxinus excelsior (Gewone es); Salix alba (Schietwilg); Salix caprea (Boswilg); Ulmus laevis (Steeliep);

ander (bosgoed, heesters):

Alnus glutinosa (Zwarte els); Carpinus betulus (Haagbeuk); Corylus avellana (Hazelaar); Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn); Fraxinus excelsior; Hedera helix (Klimop); Prunus spinosa (Sleedoorn); Rosa canina canina (Hondsroos); Rosa corymbifera (Heggenroos); Salix alba (Schietwilg); Salix caprea (Boswilg); Sambucus nigra (Vlier); Ulmus laevis (Steeliep);

streekeigen heesters voor gemengde haag:

Ulmus laevis (Steeliep); Rosa canina canina (Hondsroos); Rosa corymbifera (Heggenroos); Sambucus nigra (Vlier); Fraxinus excelsior; Carpinus betulus (Haagbeuk)

9. Materialen:

Een voorkeur gaat naar traditionele bouwmaterialen zoals baksteen en dakpannen met een voorkeur voor rood en roodbruine kleuren.

algemene bepalingen

VERORDENEND


Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

10. bouwkundig erfgoed

10.1. beschermd monument

Er liggen beschermde monumenten (symbool ) binnen de verschillende bestemmingszones van onderhavig RUP.

10.2. inventaris bouwkundig erfgoed - aangeduid met symbool driehoek

De gebouwen die op de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed voorkomen, worden puntsgewijs aangeduid op het bestemmingsplan.

De doorvertaling van de erfgoedwaarden in de stedenbouwkundige voorschriften is in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

10.1. Voor deze beschermde monumenten is het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 1993 van toepassing.

In de gemeente bevinden zich nog heel wat gebouwen met kenmerken van de wederopbouwarchitectuur.

Wederopbouwarchitectuur wordt omschreven als kenmerkende historiserende architectuur, daterend uit de jaren 1920 en 1930 waarmee de dorpen van de frontstreek werden heropgebouwd. Deze architectuurstijl kenmerkt zich door decorvormende, eclectische gevelwanden vooral geïnspireerd door de lokale (neo-)traditionele architectuur, de neo-Vlaamse renaissance en de neogotiek.

Bij de wederopbouwarchitectuur is het over het algemeen de voorgevel die de aandacht trekt, het spreekt voor zich dat in die gevallen, wijzigingen aan de achtergevel niet onder deze bijkomende voorschriften komen te vallen.

10.2. De waardevolle gebouwen waarvoor bijzondere voorschriften gelden zijn niet noodzakelijk de gebouwen opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Op 14 september stelde de administrateur-generaal van het VIOE de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen vast. Hierdoor is er voor het eerst een eenduidige lijst van het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde.

Rechtsgevolgen voor het niet-beschermde waardevolle patrimonium opgenomen op de inventaris:

- om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken is altijd een stedenbouwkundige vergunning nodig. Die wordt door het gemeentebestuur al dan niet afgeleverd, nadat de erfgoedwaarde van het gebouw afgewogen is via een **algemene onroenderfgoedtoets**.
- een stedenbouwkundige vergunning is ook nodig om zonnepanelen of zonneboilers op een plat dak te plaatsen of te integreren in een hellend dak van een gebouw uit de lijst.
- zonevreemde woningen uit de lijst kunnen vlotter een nieuwe functie krijgen.

algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

10.3. waardevol patrimonium - aangeduid met symbool asterisk (*)

De als “waardevol patrimonium” geselecteerde bebouwing op het bestemmingsplan heeft een kunsthistorische, architecturale en/of stadslandschappelijke waarde op niveau van de dorpskern. Voor de gevels (inclusief dakvlak) zichtbaar vanaf het openbaar domein gelden volgende bijzondere bepalingen:

- De gevels kunnen, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden.
- Renovatie, verbouwing of uitbreiding dient volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze bebouwing en het architecturaal geheel waartoe het behoort.
 - bij restauratie, renovatie en verbouwing dient zoveel mogelijk terug gegaan te worden naar de oorspronkelijke toestand voor wat de voorgevel betreft. Storende ingrepen moeten weggewerkt worden of zodanig ingepast of verbouwd dat ze het geheel van het bouwwerk en het straatgeheel ondersteunen.
 - bij restauratie, renovatie en verbouwing van de gevel dienen de authentieke kleur en materialen toegepast te worden. Bij werken aan hellende daken zijn enkel de oorspronkelijke of soortgelijke kleur en materialen toegestaan. Authentiek materiaal- en kleurgebruik houdt in: baksteenarchitectuur;
 - het materiaalgebruik voor het schrijnwerk is vrij, doch felle kleuren zijn niet toegelaten.

- gebouwen uit de lijst mogen afwijken van de geldende normen op het gebied van energieprestatie en binnenklimaat, voor zover die afwijking nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.
- in de sociale woningbouw geldt de regel dat kosten voor renovatie maximaal 80% mogen bedragen van de prijs voor een nieuwbouw van dezelfde omvang. Als de renovatiekosten meer bedragen, moet het gebouw worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Voor gebouwen uit de lijst geldt die 80%-regel niet. Op die manier wordt sociale huisvesting in deze gebouwen door renovatie gestimuleerd.

10.3. *Integratie verschillende studies (dorpenatlas Labo S, Inventaris bouwkundig erfgoed, St Lukas-archief) rond bouwkundig patrimonium in het RUP: De verschillende studies zijn kennisdocumenten dienende als toetsingskader bij het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen. De afweging / waardering gebeurt zowel op perceelsniveau-het individuele gebouw als op schaal van het dorp - de stedenbouwkundige structuur. Het vertrekpunt is hier niet zozeer een beschermingsreflex, eventuele (ver-)nieuwbouw dient gedacht te worden vanuit de huidige en eventueel gewenste betekenis binnen de dorpstructuur: articulerend gebouw; architecturaal (straat)geheel; pleingeheel; dialoog met de omgeving-landmarks; parcelering.*

Overmacht: structurele schade n.a.v. calamiteiten buiten de wil van de eigenaar, zoals brand of storm.

Onder oorspronkelijke toestand wordt verstaan: de verschijningsvorm van het gebouw bij oprichting (bouwjaar) en voltooiing. De inventaris bouwkundig erfgoed vormt een goede bron.

Hout geniet de voorkeur als materiaalgebruik voor het schrijnwerk. Schrijnwerk in felle kleuren is niet toegelaten. Voor de kleur van het schrijnwerk genieten de volgende kleuren de voorkeur: zwartbruin, bruin en wit.

algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- zijn verboden in de gevel(s) zichtbaar vanaf het openbaar domein:
 - het bepleisteren van niet bepleisterde elementen,
 - het aanbrengen, vervangen (tenzij restauratie-herstel), afdekken of wijzigen van decoratieve elementen, smeedijzer of beeldhouwwerk,
 - het vergroten of verkleinen van raam -en deuropeningen, tenzij herstel in de oorspronkelijke toestand beoogd wordt.
 - nieuwe gevelopeningen.
- dakvlakvensters, zonneboilers en zonnepanelen zijn toegelaten voorzover de gezamenlijke oppervlakte zich beperkt tot 20% per dakvlak. Al deze constructies dienen zich op een min. afstand van 1.00m van de zijdelingse dakrand en de nok te bevinden.

Bouwkundige ingrepen aan of in de nabijheid van als “waardevol patrimonium” geselecteerde bebouwing dient een ingetogen en terughoudende architectuur te hebben, waarbij de waarde van het geselecteerde gebouw wordt ondersteund.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Onder nabijheid wordt verstaan: de directe, er onmiddellijk mee verbonden visuele omgeving van het gebouw, die door haar beeldbepalend karakter de intrinsieke waarde van het gebouw tot zijn recht doet komen. Concreet betekent dit: binnen het gezichtsveld beperkt tot uiterlijk een straal van 50 meter.

Onder ingetogen en terughoudende architectuur wordt verstaan: een architectuur die ondergeschikt is aan het waardevol bouwkundig patrimonium.

algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

11. Stedenbouwkundige structuur

11.1. beeldbepalend gebouw - landmark, aangeduid met blauwe contour op het bestemmingsplan

Beeldbepalende gebouwen nemen een bijzondere ruimtelijke positie in in het dorp, ze vormen herkenningpunten (grote locuswaarde).

Indien ze vanuit bouwkundig - architecturaal oogpunt vervangbaar zouden zijn, dient de vervangende nieuwbouw zich eveneens te onderscheiden door de bijzondere architecturale kwaliteit, vormgeving, schaal, herkenbaarheid en/of hun zeer zichtbare locatie binnen de dorpstructuur.

Bouwkundige ingrepen aan of in de nabijheid van als “*beeldbepalend gebouw*” geselecteerde bebouwing dient een ingetogen en terughoudende architectuur te hebben, waarbij de waarde en herkenbaarheid van het geselecteerde gebouw wordt ondersteund.

11.2. architecturaal (straat-)geheel

Er worden twee types architecturaal (straat-)geheel onderscheiden met een waardering: *Type 1 architecturaal geheel* geniet een hogere waardering dan *Type 2 architecturaal geheel*.

Daarnaast kan één architecturaal geheel opgesplitst worden in meerdere types (waardering binnen het geheel).

Of twee of meerdere architecturale gehelen kunnen aansluiten aan elkaar.

In beide gevallen dienen de mogelijke ingrepen binnen elke geheel, beoordeeld te worden binnen respectievelijk het groter geheel of de combinatie van gehelen.

Het architecturaal geheel wordt grafisch afgebakend door een pijlpunt.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Dit voorschrift heeft tot doel een ontwikkelingsvisie te formuleren voor een waardevol bouwkundig of stedenbouwkundig geheel bijvoorbeeld de schoolmeesterwoning bij de school, het gemeentehuis aan het dorpsplein, een unifome straatwand, ...

Als de waarde in een bepaald erfgoedgeval vooral in een unieke stedenbouwkundige samenhang zit, dan is de vraag niet noodzakelijk hoe de verschillende betrokken panden te behouden, maar hoe de samenhang te behouden en in te schatten hoeveel ‘oorspronkelijke architectuur’ nodig blijft om de historiciteit van de samenhang leesbaar te houden. Eerder dan de erfgoedwaarde van de individuele panden wordt de waarde van de stedenbouwkundige structuur of typologie omschreven. Voor een aantal gevallen kan dit regeneratie en vervanging toelaten zonder de stedenbouwkundige figuur/ samenhang te verliezen.

Het landschap van de steden, dorpen en hoeves in de frontstreek of het wederopbouwlandschap wordt gekenmerkt door een grote consistentie en herkenbaarheid. De ruimtelijke samenhang in de dorpen van Heuvelland wordt gekenmerkt door een lokale, landelijke rode baksteenarchitectuur, waarbij de publieke beeldbepalende gebouwen een gele baksteenarchitectuur meekregen (=streekeigenheid).

De locuswaarde van een gebouw komt tot stand door de mate waarin een gebouw de stedenbouwkundige structuur van het dorp ondersteunt of een bepalend deel is van een groter kwalitatief geheel. Gehelen kunnen onder meer een bouwensemble, een straatbeeld, een dorpsgezicht of een landschap zijn. De locuswaarde is een waarde die geëvalueerd moet worden met betrekking tot de omgeving.

De bebouwing rondom een dorpsplein heeft een andere samenhang dan de wat uitwaaiende bebouwing langs de invalswegen van het dorp. Deze stedenbouwkundige structuren zijn uitgezet in rooilijnplannen. Veel publieke wederopbouwgebouwen dragen een grote locuswaarde doordat ze als structurerende landmark aangelegd zijn. Soms vormen verschillende publieke gebouwen een ensemble doordat ze door inplanting en architectuur op mekaar inspelen.

algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Type I architecturaal geheel:

Voor gebouwen onderdeel van een "type I architecturaal geheel" gelden volgende bijzondere bepalingen voor de gevel(s) (inclusief dakvlak) zichtbaar vanaf het openbaar domein:

- De gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein kunnen, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden.
- Indien de gevel in geval van calamiteiten herbouwd dient te worden, zal de nieuwbouw beantwoorden aan de kenmerken van het architecturaal geheel:
 - het gebouw-gabariet: kroonlijst -en nokhoogte;
 - materiaal- en kleurgebruik: baksteenarchitectuur;
 - ritmiek van gevelopeningen: raam -en deuropeningen;
 - detaillering: horizontale en verticale geledingen.
- Renovatie, verbouwing of uitbreiding dient volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze bebouwing en het architecturaal geheel waartoe het behoort.
 - bij restauratie, renovatie en verbouwing dient zoveel mogelijk terug gegaan te worden naar de oorspronkelijke toestand voor wat de voorgevel betreft. Storende ingrepen moeten weggewerkt worden of zodanig ingepast of verbouwd dat ze het geheel van het bouwwerk en het straatgeheel ondersteunen.
 - bij restauratie, renovatie en verbouwing dienen de authentieke kleur en materialen toegepast te worden. Bij werken aan hellende daken zijn enkel de oorspronkelijke of soortgelijke kleur en materialen toegestaan.
- materiaal- en kleurgebruik: baksteenarchitectuur;

Locuswaarde door genericiteit in een homogeen geheel: in reeksen identiek herhaalde of gevarieerde rijwoningen (zgn. herhaling, spiegeling of variatie) ontleent één enkele woning een deel van haar waarde aan het geheel waarin ze voorkomt.

Locuswaarde door genericiteit in een heterogeen geheel: de straatwand wordt gevormd door individueel van elkaar verschillende doch gelijkaardige gevels door hun graad van detaillering, opbouw, stijl. Het individueel gebouw bezit locuswaarde omdat het bijdraagt aan de waarneming van een groter geheel.

Overmacht: structurele schade n.a.v. calamiteiten buiten de wil van de eigenaar, zoals brand of storm.

Onder oorspronkelijke toestand wordt verstaan: de verschijningsvorm van het gebouw bij oprichting (bouwjaar) en voltooiing. De inventaris bouwkundig erfgoed vormt een goede bron.

algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- zijn verboden in de gevel(s) zichtbaar vanaf het openbaar domein, tenzij herstel in de oorspronkelijke toestand beoogd wordt:
 - het bepleisteren van niet bepleisterde elementen,
 - het aanbrengen, vervangen (tenzij restauratie-herstel), afdekken of wijzigen van decoratieve elementen, smeedijzer of beeldhouwwerk,
 - het vergroten of verkleinen van raam -en deuropeningen,
 - nieuwe gevelopeningen.
- Dakvlakvensters, zonneboilers en zonnepanelen zijn toegelaten voorzover de gezamenlijke oppervlakte zich beperkt tot 20% per dakvlak. Al deze constructies dienen zich op een min. afstand van 1.00 m van de zijdelingse dakrand en de nok te bevinden.

Type II architecturaal geheel:

Voor gebouwen onderdeel van een "type II architecturaal geheel" gelden volgende bijzondere bepalingen voor de gevel(s) (inclusief dakvlak) zichtbaar vanaf het openbaar domein:

- Renovatie, verbouwing of uitbreiding dient volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze bebouwing en het architecturaal geheel waartoe het behoort.
- Bijkomende kwalitatieve hedendaagse ingrepen in ondergeschikte orde zijn toegelaten in de voorgevel.
- Kenmerken van het architecturaal geheel die gehandhaafd moeten worden, ook bij een eventuele nieuwbouw:
 - het gebouw-gabariet: kroonlijst -en nokhoogte;
 - materiaal- en kleurgebruik: baksteenarchitectuur;
 - ritmiek van gevelopeningen: raam -en deuropeningen;
 - detaillering: horizontale en verticale geledingen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Vervangende nieuwbouw moet mogelijk zijn in een "architecturaal geheel - type 2" mits dit een architecturale en stedenbouwkundige meerwaarde oplevert.

De bestaande kroonlijst- en nokhoogte kan indien lager dan het aanpalende gebouw, gelijk worden gebracht met de kroonlijst- en nokhoogte van dat gebouw, tenzij het aanpalende gebouw beeldbepalend is.

Het samenvoegen van percelen of panden wordt in een aantal situaties verboden om het kleinschalig dorpskarakter te behouden.

algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Dakvlakvensters, zonneboilers en zonnepanelen zijn toegelaten voorzover de gezamenlijke oppervlakte zich beperkt tot 20% per dakvlak. Al deze constructies dienen zich op een min. afstand van 1.00 m van de zijdelingse dakrand en de nok te bevinden.

11.2.3. pleingeheel - zone in overdruk

Eventuele (ver-)nieuwbouw grenzend aan deze zone in overdruk dient het plein en de bijhorende geselecteerde beeldbepalende gebouwen ruimtelijk te ondersteunen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Archeologisch advieskaart

Door het decreet m.b.t. het archeologisch patrimonium en door de conventie van Malta (La Valetta, 16/01/1992) wordt de bescherming, de instandhouding, het behoud, het herstel en het beheer van het archeologisch patrimonium geregeld. De vigerende wetgeving m.b.t. archeologie met o.a. de vondstenmeldingsplicht, ondervangt aldus de eventuele negatieve effecten.

Er dient voorafgaand overleg met Onroerend Erfgoed te gebeuren in het kader van een concreet inrichtingsplan in functie van het behoud en herstel van de erfgoedwaarden.

Gelet op de grote cultuurhistorische waarde van het plangebied dient te worden voorzien in een archeologisch onderzoek, voorafgaand aan eventuele grondige geplande bodemingrepen, met als doel te vermijden dat waardevolle sporen ongedocumenteerd verloren zouden gaan.

Grondige geplande bodemingrepen: kelder, ondergrondse garage, regenwaterput, ...

1. zone voor aaneengesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

Hoofdbestemming: wonen.

Meergezinswoningen zijn toegelaten.

Kleinhandel, diensten en horeca zijn toegelaten in nevenbestemming en voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen.

Volgende zaken zijn niet toegelaten in de zone:

- stalling van hinderlijke inrichtingen;
- het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen;
- nieuwe tank- en servicestations.

2. inrichting en beheer

2.1. Algemeen:

De gebouwen dienen de aaneengesloten bebouwingsvorm na te streven. Indien (half-)open bebouwing kan bij vervangbouw de oorspronkelijke bebouwingsvorm behouden blijven.

2.2. Bezettingspercentage:

Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties.

Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.

Voor percelen kleiner dan of gelijk aan 120 m² kan het perceel voor maximaal 70% bebouwd worden en volledig verhard.

In het geval van hoekpercelen kan het perceel voor maximaal 100% bebouwd worden en volledig verhard.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Nevenbestemming is die bestemming die de hoofdbestemming wonen ondersteunt en er ruimtelijk mee verenigbaar is.

Onder hinderlijke inrichtingen wordt verstaan: vrachtwagens, goederen, afval, wrakken, en dergelijke.

Indien mogelijk: waar dit door de aanpalende bebouwing (open afgewerkte gevel met onbebouwde zijstrook) niet mogelijk is, dient voor een harmonieuze aansluiting gezorgd te worden.

Een zwembad dient gerekend te worden onder verharding, een zwembijver niet.

Voor percelen kleiner dan of = aan 120 m² wordt de toegelaten bezettingspercentage verhoogd naar maximaal 70%. Voor hoekpercelen wordt dit verhoogd tot maximaal 100%.

Dit garandeert een werkbaar bewoonbare oppervlakte op het gelijkvloers (bij 120 m² is dit 84 m²) én een bruikbare private buitenruimte (tuin, patio, terras).

Zie suggestieve schema's in kolom 2 op de volgende bladzijde

1. zone voor aaneengesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.3. Inplanting:

Voorbouwlijn op de rooilijn, tenzij anders weergegeven op plan.

De gebouwen worden opgericht met gemeenschappelijke zijgevels, tenzij op één of beide aanpalende percelen een bebouwing bestaat met een open afgewerkte zijgevel én een vrije onbebouwde zijstrook naar het perceel in kwestie.

In dit geval moet naar de zijde waar dergelijke open zijstrook bestaat eveneens een open onbebouwde zijstrook van minstens 3 meter vrijblijven en dient de zijgevel naar deze zijstrook als een open afgewerkte gevel uitgevoerd te worden.

Vrije onbebouwde zijstrook: het aanwezig zijn van enkel een carport op de perceelsgrens wordt niet gezien als bebouwing in de beoordeling van het al dan niet vrijhouden van een vrije onbebouwde zijstrook.

Dezelfde bouwwijze kan toegestaan worden naar de zijde van een aanpalend onbebouwd perceel indien dit perceel voldoende breed (vanaf 12.00 meter voor halfopen bebouwing; vanaf 16.00 meter voor open bebouwing) is om bij bebouwing op analoge wijze een open aanpalende zijstrook te laten.

2.4. Bouwvoorschriften:

De dakvorm(en), de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten op deze van de aanpalende gebouwen.

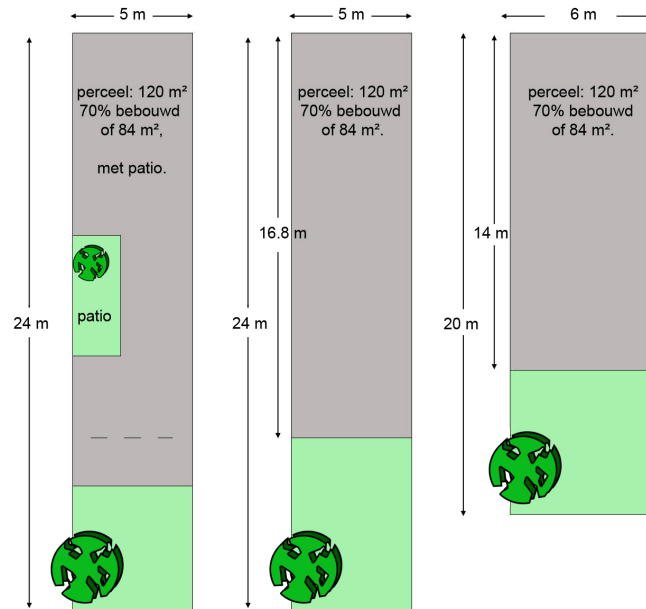
Bouwhoogte:

Het maximaal toegelaten gebouw-gabariet omvat 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6.00 m en een maximale nokhoogte van 12.00 m.

TOELICHTEND

toelichting en visie

de rooilijn valt samen met de grens van de bestemmingszone met de zone voor openbaar domein



Onder open afgewerkte (zij)gevel wordt verstaan:
een gevel met dezelfde afwerkingsgraad als de voorgevel én met raam -en/of deuropeningen.

1. zone voor aaneengesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Aan de straatzijde - over een diepte van 12 meter - dient de dakvorm hellend te zijn. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 45°. Bestaande (mansarde-)daken kunnen evenwel herbouwd worden conform de oorspronkelijke dakhellingen.

Bij uitbouwen op de gelijkvloerse verdieping is de dakvorm vrij. Een eventuele machinekamer voor een lift dient opgenomen te worden binnen het vergunbare dakvolume.

Voor de gebouwen met een zwarte pijlaanduiding gelden specifieke voorschriften met betrekking tot de bouwhoogte. Naast de maximale bouwhoogte moet op een harmonieuze wijze rekening worden gehouden met het reliëf van het terrein.

Bouwdiepte:

De bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn bedraagt maximaal 20 meter op de gelijkvloerse verdieping.

Op de eerste verdieping wordt maximaal 12 meter diep gebouwd, exclusief terrassen.

Het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord (goed nabuurschap, bezonning, privacy).

Dakvlakvensters:

Dakvlakvensters, zonneboilers en zonnepanelen zijn toegelaten voorzover de gezamenlijke oppervlakte zich beperkt tot 20% per dakvlak waarin de dakvlakvensters zich bevinden.

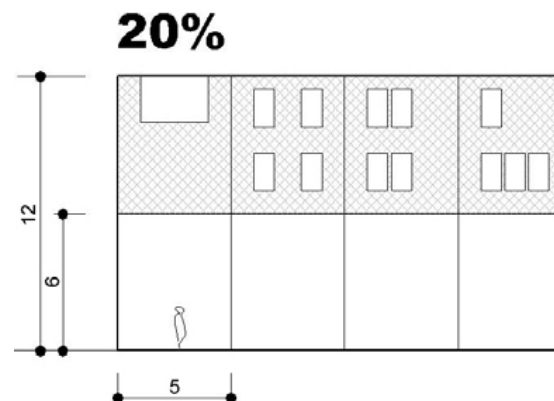
Al deze constructies dienen zich op een min. afstand van 1.00 m van de zijdelingse dakrand te bevinden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Dakvlakvensters:

Bedoeling is om het dakvlak te laten primeren. Onderstaand schema geeft 20% aandeel dakvlakconstructies weer op een gevelbreedte van 5 meter.



1. zone voor aaneengesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Uitbouwen:

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat het dakvlak blijft primieren.

Uitbouwen, terrassen en balkons aan de straatzijde zijn niet toegelaten.

Uitbouw van terrassen, balkons voorbij de bouwdiepte van 12 meter zijn mogelijk mits ruimtelijk verantwoord (respecteren wetgeving op lichten en zichten, bezonning en privacy).

Bijgebouwen en carports:

In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, voorzover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:

- de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 15% bedragen van het terrein
- afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen:
 - ofwel op min. 1.00 meter van de perceelsgrenzen,
 - ofwel op de perceelsgrens, met min. een gemetselde volle steense muur als mandelige muur. Opvang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren;
- kroonlijsthoogte maximaal 3.00 meter;
- nokhoogte maximaal 5.00 meter;
- dakhelling maximaal 45°, de dakvorm is vrij;
- afstand tot de voorgevel: minimaal 3 meter achter de voorgevel.

In de bouwvrije zijdelingse strook is een carport toegestaan, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:

- afstand tot de voorgevel: minimum 3 m achter de voorgevel;
- kroonlijsthoogte maximaal 3.00 m, plat dak verplicht;
- minimaal 2 zijden open.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bijgebouwen: tuinhuis, serre, orangerie, individuele garage, ...

1. zone voor aaneengesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Erfscheidingsen:

Indien men een erfscheiding op de perceelsgrenzen realiseert, dienen deze te bestaan uit:

- ofwel hetzelfde gevelmateriaal als van de woning voor de scheiding tussen terrassen over een diepte van maximaal 3,00 meter;
- ofwel uit een levende streekeigen haag, draadafsluiting, betonplaten of houten schuttingen.

De maximale hoogte is 0.60 meter in de zone tussen rooilijn en de voorbouwlijn en maximaal 2.00 meter in de (achter-) tuinzone.

Afsluitingen in betonplaten, prefab houten schuttingen zijn niet toegelaten ter hoogte van de dorpsranden, hier is enkel een levende streekeigen haag toegelaten.

Garages - parkeren:

In geval van meergezinswoningen dient vanaf drie woningen, per woning -op eigen terrein- één autostandplaats voorzien te worden.

Het is verboden om een garagepoort te plaatsen in de voorgevel van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij.

In afwijking hierop kan een garagepoort geplaatst worden op voorwaarde dat aangetoond wordt dat de ingreep geen afbreuk doet aan de kunsthistorische of architecturale kwaliteiten van de gevel en/of de straatwand en op voorwaarde dat geen gesloten gevel ontstaat

TOELICHTEND

toelichting en visie

Onder dorpsrand wordt verstaan, de grens tussen de woonzones en het open landschap

2. zone voor open en/of halfopen bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemming

Hoofdbestemming: wonen.

Diensten, werk- en opslagplaatsen zijn toegelaten in nevenbestemming en voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen.

Kleinhandel en horeca zijn toegelaten voor zover deze de schaal van de woonomgeving niet overstijgt. Kleinhandel en horeca zijn verboden in de zone 'overdruk verbod kleinhandel en horeca'.

Parkeren van voertuigen is toegelaten in functie van het wonen. Parkeren van vrachtwagens op eigen perceel is niet toegelaten.

Nieuwe tank- en servicestations zijn uitgesloten in deze zone.

2. inrichting en beheer

2.1. Algemeen:

De bebouwingsvorm is overwegend open en/of halfopen bebouwing.

2.2. Bezettingspercentage:

Maximaal 40 % van elk perceel kan bebouwd worden. Minstens 30 % van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.

2.3. Inplanting:

Voorbouwlijn op 5 meter van de rooilijn, tenzij anders weergegeven op plan.

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van het hoofdgebouw: minimaal 3 meter in geval van 1 bouwlaag.

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van het hoofdgebouw:

Deze zone valt onder de categorie 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Nevenbestemming is die bestemming die de hoofdbestemming wonen ondersteunt en er ruimtelijk mee verenigbaar is.

Diensten binnen de schaal van de woonomgeving: praktijkruimte, kapsalon, ...

Een zwembad dient gerekend te worden onder verharding, een zwembijver niet.

de rooilijn valt samen met de grens van de bestemmingszone met de zone voor openbaar domein

Het hoofdgebouw is het gebouw met de woonfunctie.

2. zone voor open en/of halfopen bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

minimaal 4 meter in geval van 2 bouwlagen.

Voor halfopen bebouwing kan de afstand tot één zijdelingse perceelsgrens gereduceerd worden tot 0 meter.

2.4. Bouwvoorschriften:

Bouwhoogte

Het maximaal toegelaten gebouwen-gabariet omvat 2 bouwlagen en een hellend dak. De dakhelling bedraagt maximaal 45°. De dakvorm is vrij.

Bouwdiepte

De bouwdiepte vanaf de rooilijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 20 meter op de gelijkvloerse verdieping. Op de eerste verdieping wordt maximaal 12 meter diep gebouwd, exclusief terrassen.

Bijgebouwen en carports:

In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, voorzover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:

- de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 30 % bedragen van de max. toegelaten bezetting.
- afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen:
 - ofwel op min. 1.00 meter van de perceelsgrenzen,
 - ofwel op de perceelsgrens, met min. een gemetselde volle steense muur als mandelige muur. Opvang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren.;
- kroonlijsthoogte maximaal 3.00 meter;
- nokhoogte maximaal 5.00 meter;
- dakhelling maximaal 45°, de dakvorm is vrij;
- afstand tot de voorgevel: minimaal 3 meter achter de voorgevel.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bijgebouwen: tuinhuis, serre, orangerie, individuele garage, ...

2. zone voor open en/of halfopen bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

In de bouwvrije zijdelingse strook is een carport toegestaan, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:

- afstand tot de voorgevel: minimum 3 m achter de voorgevel;
- kroonlijsthoogte maximaal 3.00 m, plat dak verplicht;
- minimaal 2 zijden open.

Erfscheidingsen:

Indien men een erfscheiding op de perceelsgrenzen realiseert, dienen deze te bestaan uit:

- ofwel hetzelfde gevelmateriaal als van de woning voor de scheiding tussen terrassen over een diepte van maximaal 3,00 meter;
- ofwel uit een levende streekeigen haag, draadafsluiting, betonplaten of houten schuttingen.

De maximale hoogte is 0.60 meter in de zone tussen rooilijn en de voorbouwlijn en maximaal 2.00 meter in de (achter-) tuinzone.

Afsluitingen in betonplaten, prefab houten schuttingen zijn niet toegelaten ter hoogte van de dorpsranden, hier is enkel een levende streekeigen haag toegelaten.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Onder dorpsrand wordt verstaan, de grens tussen de woonzones en het open landschap

3. zone voor ambacht en kmo

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

Deze zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid en kleine en middelgrote ondernemingen, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn woonomgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Binnen deze zone is één vrijstaande bedrijfswoning of conciërgewoning met een maximale grondoppervlakte van 200 m² toegelaten per bedrijf. De bestaande vergunde woongelegenheden boven de bestaande ambachtelijke bedrijvigheid kan enkel verbouwen binnen het vergunde bouwvolume.

Deze woning maakt integraal deel uit van de bedrijfssite en kan er niet van afgesplitst worden.

Handel in functie van én ondergeschikt aan de bedrijvigheid is toegelaten.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten in de zone:

- activiteiten met een abnormale hinder en/of risico's;
- seveso-inrichtingen;
- tank -en servicestations.

Overdruk nabestemming wonen

Bij het verdwijnen/stopzetten van de bedrijvigheid kan deze zone de woonbestemming krijgen. In dat geval zijn de voorschriften van de zone voor open- en halfopen bebouwing van toepassing en vervalt het voorschrift voor landschappelijke inkleding - groenbuffer.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie 'bedrijvigheid' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het inplanten van inrichtingen die vallen onder het samenwerkingsakkoord van 21.06.1999 betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16|06|2001), is niet toegelaten binnen de zone.

Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

3. zone voor ambacht en kmo

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2. inrichting en beheer

2.1. Algemene inrichtingsstudie voor bedrijven:

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient het bedrijf een algemene inrichtingsstudie te voegen.

De algemene inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en dient zowel de huidige als de gewenste lay-out van de gehele bedrijfs-site weer te geven.

In het bijzonder dient deze algemene inrichtingsstudie nauwkeurig de maatregelen weer te geven naar:

- de waterbeheersing;
- de milieutechnische maatregelen;
- de visuele integratie van het bedrijf in het landschap;
- een gedetailleerde aanplantingstudie;
- de stapelplaatsen in open lucht;
- de publiciteitsvoorzieningen;
- de parkeervoorzieningen;
- de ontsluitingen (in-/uitritten) op de openbare weg;
- de impact van de beoogde werken op de omgeving.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Algemene inrichtingsstudie voor bedrijven:

De algemene inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde lay-out van de volledige bedrijfssite gelegen binnen onderhavig gemeentelijk RUP grafisch, vergezeld van een toelichting, weer te geven.

De algemene inrichtingsstudie dient gevoegd bij de (eerste) aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Alle volgende aanvragen dienen te kaderen binnen deze algemene inrichtingsstudie voor het bedrijf. Indien de toekomstplannen wijzigen en een vergunningsaanvraag afwijkt van deze initiële inrichtingsstudie, dan dient een nieuw algemene inrichtingsstudie opgemaakt te worden.



3. zone voor ambacht en kmo

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze bestemmingszone zal, naast de toetsing aan de bestemming- en inrichtingsvoorschriften, ondermeer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- zuinig en compact ruimtegebruik;
- voorziene parkeerplaatsen (zie 2.5.);
- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik (zie 2.5);
- landschappelijke inkleding van het bedrijf met kwalitatieve groen-voorziening (zie 2.4);
- waterbeheersing.

2.2. Bezettingspercentage

Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 25%.

De niet-bebouwde, niet voor groenaanplant en niet voor bovengrondse waterberging dienende perceelsdelen mogen volledig verhard worden. Nieuwe verhardingen, inclusief de verhardingen van de interne wegen en van parkeeroppervlaktes, moeten waterdoorlatend zijn, tenzij dit verboden wordt vanuit andere regelgeving. Zuinig ruimtegebruik dient voorop te staan.

Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de (her-)aanleg van het perce(e)l(en) niet verminderd worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het maximale bebouwingspercentage is ingegeven vanuit de bestaande toestand, de nodige bouwvrije afstand t.o.v. de weg en de noodzakelijke ruimte voor inkleding-buffering van de bedrijfsactiviteiten.

Teneinde over voldoende waterbergend vermogen te beschikken op de site, worden volgende zaken opgelegd:

- waterdoorlatende verhardingen, tenzij dit om bepaalde redenen niet mogelijk is (vb. indien er gevaar optreedt voor bodemverontreiniging).
- opvang van hemelwater afkomstig van daken naar reservoirs, voorzien van de nodige pompinstallatie om hergebruik van dit properere water af te dwingen.
- opvang van hemelwater afkomstig van verhardingen naar dezelfde bovenvermelde reservoirs of bijkomende bufferbekkens (indien dit hemelwater door bepaalde verontreiniging niet herbruikbaar is).

Voor de dimensionering van de reservoirs en de bufferbekkens worden de codes van goede praktijk en de richtlijnen van de overheid gevolgd.

3. zone voor ambacht en kmo

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.3. Inplanting

Gebouwen zijn vrij in te planten binnen de zone mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- afstand t.o.v. het symbool landschappelijke inkleding - groenbuffer is minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte;
- afstand t.o.v. openbaar domein is minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte met een minimum van 6 meter.

2.4. Groenbuffer - landschappelijke inkleding

De handels -en/of bedrijfsactiviteiten dienen - waar aangeduid op het bestemmingsplan met een symbool groenbuffer - visueel afgeschermd en ingekleed te worden t.o.v. de (woon)omgeving. Deze zone is verschuifbaar binnen de zone voor ambacht teneinde het bedrijf optimaal in te passen in zijn omgeving.

Zie hiervoor verder 'symbool landschappelijke inkleding - groenbuffer'.

3. zone voor ambacht en kmo

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.5. *Bouwvoorschriften*

Materiaalgebruik

Alle op te richten constructies en gebouwen dienen zowel naar vorm als wat betreft de materiaalkeuze (kleur, textuur, schaal) verenigbaar te zijn met de woonomgeving. Tussen de bouwonderdelen onderling dient een eenheid in materialen nagestreefd te worden. Wit en lichtgrijs is niet toegelaten als gevelkleur met uitzondering van accenten.

Publiciteit

Per bedrijf is één publiciteitszuil toegelaten van maximaal 3,00 meter hoogte op 0,90 meter breed toegelaten. Daarnaast kan publiciteit geïntegreerd worden op het bedrijfsgebouw. Deze publiciteit dient steeds betrekking te hebben op de bedrijfs -en of handelsactiviteit.

Parkeergelegenheid, laad -en losplaatsen

De bedrijven en/of handelszaken dienen al dan niet in onderling overleg ervoor te zorgen dat er voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen voor bezoekers en personeel op eigen terrein of een aanpalend terrein -mits akkoord van de eigenaar van het aanpalend terrein- voor handen is. Bovendien dient laden en lossen volledig op eigen terrein te gebeuren.

Stapeling in open lucht

Stapeling in open lucht is toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- niet langs de openbare weg;
- maximale stapelhoogte van 3,00 meter;
- stapelvrije strook van minstens 5,00 meter t.o.v. de zonegrens.

TOELICHTEND

toelichting en visie

De toegepaste gevelmaterialen dienen de belevingswaarde en de beeldkwaliteit van de onmiddellijke omgeving te ondersteunen en te versterken.

Accenten: bijv. het schrijnwerk, plint, ...

3. zone voor ambacht en kmo

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 6,00 meter voor de kroonlijsthoogte en 9,00 meter voor de nokhoogte.

Silo's, verluchtings- en rookkanalen, allen beperkt in grondoppervlakte, kunnen, in afwijking van voorgaande, een grotere hoogte hebben, maximaal gelijk aan hun afstand tot de zonegrens.

De dakvorm is vrij.

4. zone voor gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

Zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen. Het betreft functies die verenigbaar zijn met de woonomgeving.

De **deelzone 4.1** is bestemd voor een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie (kwzi) en de daarbijhorende infrastructuur. De gronden die niet worden ingenomen door de kleinschalige waterzuiveringsinstallatie krijgen de bestemming landbouwzone (zie 5. landbouwzone).

De **deelzone 4.2** is bestemd voor een begraafplaats en de daarbijhorende infrastructuur.

In de **deelzone 4.3** met overdruk recreatiezone is verblijfsrecreatie eveneens toegelaten als hoofdbestemming. De toegangspoort, de haag en bomenrij aan de voorzijde van het gebouw dienen maximaal in stand gehouden te worden. Binnen deze deelzone is het mogelijk een conciergewoning op te richten.

In de **deelzone 4.6** is recreatie als nevenbestemming toegelaten.

De deelzone 4.8 krijgt een nabestemming wonen (cf. zone 1) en landbouw (cf. zone 5). De nabestemming treedt in werking indien binnen de 5 (vijf) jaar na goedkeuring van voorliggend RUP er geen stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor een project voor gemeenschapsvoorzieningen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De deelzone 4.1 betreft de kleinschalige waterzuiveringsinstallatie.

De deelzone 4.2 betreft een beschermde militaire begraafplaats en tevens wereldoorlogergoed.

De deelzone 4.3 omvat de gebouwen van het Eksternest.

Zicht op de militaire begraafplaats (foto links) en zicht op de toegangspoort, de haag en de bomenrij aan de voorzijde van het Eksternest (foto rechts)



De deelzone 4.4 betreft de brandweerkazerne.

De deelzone 4.5 is de parochiekerk St. Eliguis.

Binnen de deelzone 4.6 is het voormalig gemeentehuis gelegen, alsook het jeugdhuis.

De deelzone 4.7 omvat de gebouwen van de Vrije basisschool

De deelzone 4.8 betreft de locatie voor een nieuw woonzorgcentrum.

Binnen de deelzone 4.8 is de realisatie van een woon- en zorgcentrum voorzien. Er is een nabestemming wonen en landbouw voorzien conform de begrenzing van het gewestplan.

Wanneer binnen de 5 jaar na goedkeuring van het RUP er geen stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor de realisatie van een project conform het voorschrift gemeenschapsvoorzieningen treedt de nabestemming wonen en landbouw, met hun respectievelijke voorschriften (wonen: zone 1 - landbouw: zone 5) in werking.

4. zone voor gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2. inrichting en beheer

2.1. Algemene inrichtingsstudie

Er dient een inrichtingsstudie voor de volledige zone (of de deelzone in eigendom) opgemaakt te worden wanneer een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een bouwproject wordt ingediend.

Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde lay-out (ontsluiting, parkeren, bebouwing, verharding, groenaanleg, maatregelen voor het opvangen en bufferen van het hemelwater, brandwegen, verlichting en alle andere constructies) van de volledige zone of de deelzone in eigendom grafisch, vergezeld van een toelichting weer te geven.

2.2. Bezettingspercentage

In de **deelzone 4.2** is een bebouwingspercentage van maximaal 15% toegelaten in functie van de begraafplaats. Verhardingen dienen hoofdzakelijk in waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden. De bakstenen muur rondom de begraafplaats dient maximaal in stand gehouden te worden.

In de **deelzone 4.3** is een bebouwingspercentage van maximaal 40% toegelaten.

In de **deelzone 4.4** en **4.5** is een bebouwingspercentage van maximaal 30% toegelaten.

4. zone voor gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

In de **deelzone 4.6, 4.7 en 4.8** is een bebouwingspercentage van maximaal 50% toegelaten.

Binnen de (deel)zone dient minimaal 25% groen voorzien te worden. Nieuwe verhardingen, inclusief de verhardingen van de interne wegen en van parkeeroppervlaktes, moeten waterdoorlatend zijn, tenzij dit verboden wordt vanuit andere regelgeving. Zuinig ruimtegebruik dient voorop te staan.

Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de (her-)aanleg van het perce(e)(n) niet verminderd worden.

2.3. Deelzone 4.3

De inrichting binnen deze deelzone dient rekening te houden met het te vrijwaren zicht op het gebouw vanuit de Poperingestraat-Neerplaats.

De inplanting, bouwhoogte van nieuwe gebouwen dienen het beeldbepalende gebouw te ondersteunen.

Parkeervoorzieningen dienen ingeplant te worden aan de achterzijde van het gebouw. De verhardingen voor deze parkeervoorzieningen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

2.4. Deelzone 4.4

De inplanting, bouwhoogte van nieuwe gebouwen dienen het beeldbepalende gebouw in de deelzone 4.3 te ondersteunen.

De activiteiten dienen - waar aangeduid op het bestemmingsplan met een symbool groenbuffer - visueel afgeschermd en ingekleed te worden t.o.v. de (woon)omgeving. Deze zone is verschuifbaar binnen de zone teneinde de activiteiten optimaal in te passen in zijn omgeving. Zie hier voor verder 'symbool landschappelijke inkleding - groenbuffer'.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Binnen de (deel)zone dient minimaal 25% onverhard en onbebouwd te blijven.

Het betreft hier het Eksternest. Het gebouw is opgeomen als bouwkundig erfgoed. De toegangspoort en de bomerij vormen een geheel met het gebouw. Door de positie binnen de stedenbouwkundige structuur is het gebouw als het ware een landmark. Het zicht vanop de Neerplaats en bij het begin van de Poperingestraat dient gevrijwaard te worden.

Het betreft het nieuwe brandweerkazerne.

Het betreft hier de landschappelijke inkleding van de deelzone 4.4., alwaar de nieuwe brandweerkazerne is gelokaliseerd.

4. zone voor gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>De landschappelijke inkleding van de activiteiten wordt gedifferentieerd in functie van de buffering naar het landschap of naar de openbare weg. De groenbuffer naar het landschap toe is een dicht groenscherm bestaande uit streekeigen traag- en snelgroeiende hoogstammen en struiken. De groenbuffer langs de openbare weg is een transparant scherm die afwisselend een open en gesloten karakter krijgt door gebruik van streekeigen hoogstammen en struiken.</p> <p><i>2.5. Deelzone 4.8.</i> De ontwikkeling van een woonzorgcentrum binnen deze deelzone is beperkt tot 60 verblijfseenheden. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via de Sulferbergstraat. Bij de ontwikkeling van deze deelzone staat compact ruimtegebruik voorop.</p> <p><i>Inplanting</i> De inplanting van gebouwen binnen de deelzone dient rekening te houden met een uiterste bouwgrens ten opzichte van de aangrenzende bestemmingszone, zoals aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Nieuwe gebouwen en (parkeer)voorzieningen dienen zich landschappelijk in te bedden waarbij rekening wordt gehouden met het bestaande dorpsprofiel en het aanwezig reliëf in deze deelzone. Bijzondere aandacht gaat hierbij naar de horizontaliteit van het gebouw en de ritmiek in de gevel, zodat het zich inbed in zijn omgeving. Er dient eveneens rekening gehouden te worden met het toeristisch-recreatief en landschappelijk karakter van de Hellegatstraat.</p> <p><i>Bouwhoogte</i> De maximale bouwhoogte wordt vastgelegd ten opzichte van een referentiepeil, zijnde de kroonlijst van het bestaande schoolgebouw.</p>	<p><i>In de deelzone 4.8. zou een woonzorgcentrum ingeplant worden. Op de kop van het gebied bevindt zich de oude onderwijzerswoning alsook enkele schoolgebouwen. Het is de bedoeling om een synergie te bewerkstelligen tussen het bestaande schoolgebouw en het nieuwe in te planten woonzorgcentrum. In het bestaande schoolgebouw zullen sociale woningen worden voorzien. De voormalige speelruimte kan een publieke ruimte worden.</i></p> <p><i>In overleg met de provincie wordt de ontwikkeling van het woonzorgcentrum te Westouter beperkt op maat van de kern, dit hield o.a. volgende voorwaarden in:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ maximaal 60 bedden/verblijfseenheden; ▪ een minimale aansnijding van het agrarisch gebied; <p><i>Op het grafisch plan is een uiterste bouwgrens aangeduid ten aanzien van de aanliggende bestemmingszone, zijnde zone 5 - landbouwzone. Op deze wijze wordt vermeden dat tot op de zonegrens wordt gebouwd. Anderzijds is deze niet bebouwbaar strook bruikbaar voor toegankelijkheid van het gebouw door de brandweer.</i></p> <p><i>Aandacht voor ritmiek, horizontaliteit, materiaal- en kleurgebruik voor een optimale landschappelijke inbedding.</i> <i>De Hellegatstraat is een toeristisch-recreatieve as. Het is een holle weg, met enkele stukken waardevolle bermen langsheen de deelzone.</i></p>

4. zone voor gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De maximale bouwhoogte wordt vastgelegd op 2,10 meter ten opzichte van het referentiepeil. Hiervan kan voor technische installaties afgeweken worden tot maximaal 5% van het dakoppervlakte.

De dakvorm wordt als volgt vastgelegd:

- in geval van 1 bouwlaag: vrije dakvorm;
- in geval van 2 bouwlagen: verplicht plat dak.

Platte daken worden uitgevoerd als een groendak.

Materiaalgebruik

Alle op te richten constructies en gebouwen dienen zowel naar vorm als wat betreft de materiaalkeuze (kleur, textuur, schaal) landschappelijk inpasbaar zijn. Tussen de bouwonderdelen onderling dient een eenheid in materialen nagestreefd te worden.

Parkeren

Bij de realisatie van een woon- en zorgcentrum worden er minimaal 0,5 parkeerplaats voorzien per verblijfseenheid.

De parkeervoorzieningen dienen voorzien te worden binnen deze deelzone waarbij:

- minimaal 10 parkeerplaatsen situeren zich onder het gebouw;
- de parkeervoorzieningen worden op minstens 8 meter van de aanpalende zonegrenzen ingeplant.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Onder technische installaties wordt verstaan: liftkoker, verluchtingskanalen, ...

Gezien het aantal verblijfseenheden voor het te realiseren woon- en zorgcentrum beperkt wordt tot 60, dienen er minimaal 30 parkeerplaatsen voorzien te worden.

Door het hellend terrein kan er in de halfondergronds bouwlaag parkeerplaatsen voorzien worden. Het inplanten van parkeerplaatsen aan de rand van de bestemmingszones dient vermeden te worden. Vooral aan de oostelijke zijde met zicht vanuit/naar het landschap.

5. landbouwzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

Deze zone is bestemd voor landbouwactiviteiten met een grondgebonden karakter, met inbegrip van bedrijfsgebouwen van de landbouwzetel.

Nieuwe bebouwing is enkel toegelaten:

- aansluitend op de bestaande bedrijfszetel en in verhouding met de bestaande gebouwen;
- als schuilhok;
- in de zone met overdruk-arcering zonevreemde woning. Hier zijn specifieke voorschriften van toepassing. De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoningen. Hier kunnen de bestaande woningen verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden. Nieuwe **bijkomende** woningen zijn niet toegelaten.

Tevens zijn alle aanleg-, infrastructuur –en onderhoudswerken toegelaten in functie van de ontsluiting, drainage en bewerking van landbouwgronden; alsook infrastructuur- en onderhoudswerken in functie van eventueel aangrenzend bos en de aanwezige trage wegen.

In de overdruk 'zone met ecologisch belang' zijn enkel die werken en handelingen toegelaten die het ecologisch belang van de zone niet schaden.

In de deelzone 5.1 en 5.2 is recreatief medegebruik toegelaten. Voor de deelzone 5.2 is het recreatief medegebruik beperkt tot het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op toegankelijk maken van het gebied voor recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Het doel is de nieuwe gebouwen te concentreren rondom de bestaande bedrijfszetel en alzo de overige gronden bouwvrij te houden voor de landbouwactiviteiten.

Onder schuilhok wordt verstaan: een kleinschalig gebouw (max. 30m²) ter beschutting van vee.

Het betreft één zonevreemde woning.

In de deelzone 5.1 is de exploitatie van een kinderboerderij, hoevertoerisme, en andere vormen van recreatief medegebruik toegestaan.

Specifiek voor deelzone 5.2 betreft het een fiets- en/of wandelroute langsheen de beek.

Kleinschalige infrastructuur, gericht op het toegankelijk maken van het gebied voor recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen ... Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik, bestaat uit zitbanken, picknick-tafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten ...

Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden...

Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.

5. landbouwzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2. inrichting en beheer

2.1. Algemeen

Bestaande kleinschalige landschapselementen zoals poelen, houtkanten, bomenrijen dienen maximaal behouden te blijven en waar mogelijk versterkt.

Binnen deze zone kunnen wegen verruimd worden en nieuwe aangelegd in functie van landbouwverkeer, wandel- en fietsroutes en de erbij horende groenaanleg.

Voor de overdruk 'zone met ecologisch belang' is het beheer en de inrichting van deze zone gericht op het behoud van de ecologische en landschappelijke waarde van het gebied.

Delen van de landbouwzone grenzend aan waterlopen (zone 12) dienen het ecologisch belang en de natuurlijke structuurkenmerken van de waterloop door een gepaste inrichting en beheer te behouden.

2.2. Bouwvoorschriften

Alle op te richten constructies en gebouwen dienen zowel naar vorm als wat betreft de materiaalkeuze (kleur, textuur, schaal) verenigbaar te zijn met de woonomgeving en het landschap. Tussen de bouwonderdelen onderling dient een eenheid in materialen nagestreefd te worden. Wit en lichtgrijs is niet toegelaten als gevelkleur met uitzondering van accenten.

In de zone met overdruk 'zonevreemde woning' zijn volgende specifieke bebouwingsvoorschriften van toepassing:

- de inplanting van bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen geclusterd te worden t.o.v. bestaande

5. landbouwzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

gebouwen. De uitbreidingen dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, landschappelijk te worden ingekleed en een esthetisch en architecturale meerwaarde voor de bestaande gebouwen en het landschap te betekenen.

- het maximaal toegelaten gebouwengabariet bedraagt 1 bouwlaag en een hellend dak. De dakhelling bedraagt maximaal 45°. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 meter, de nokhoogte bedraagt maximaal 9 meter. De dakvorm van het hoofdgebouw is verplicht hellend, voor de bijgebouwen is de dakvorm vrij.
- de bouwdiepte vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 meter, exclusief terrassen en uitbouwen.
- bij herbouw of uitbreiding is het maximale bouwvolume van de herbouwde of uitgebreide woning beperkt tot 1000 m³;
- het aantal woongelegenheden is beperkt tot het bestaande vergunde aantal;
- de vormgeving en het materiaalgebruik dient het aanliggende open landschap te ondersteunen. Hierbij zijn enkel oranje, geel, okergeel, rood en/of bruine gevel- en dakmaterialen toegelaten, met uitzondering van accenten;
- verhardingen dienen beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke i.f.v. de woonbestemming en de hier bijhorende parkeervoorzieningen;
- er dient een natuurlijke en landschappelijke overgang gemaakt te worden tussen de private tuin en het agrarische landschap. Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten;
- bij het ophogen van het perceel moet op de perceelsgrens het oorspronkelijk maaiveld behouden blijven tenzij een ophoging ruimtelijk verantwoord is én de waterhuishouding niet wordt verstoord. De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren.

5. landbouwzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemming

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groene open ruimte met een beperkte recreatieve functie.

2. inrichting en beheer

Bij de inrichting van het gebied blijft het overwegend groen en onbebouwd karakter behouden. Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op de beperkte recreatieve functie is toegelaten.

De groene recreatiezone is publiek toegankelijk en biedt een meerwaarde voor het wonen in de dorpskern van Westouter.

De onbebouwde, niet verharde delen worden ingericht als groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting. Maximaal 15% van de zone kan verhard worden. De verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen te worden uitgevoerd, tenzij andere wetgeving dit verbiedt.

Delen van de groene recreatiezone grenzend aan waterlopen (zone 11) dienen het ecologisch belang en de natuurlijke structuurkenmerken van de waterloop door een gepaste inrichting en beheer te behouden.

Indien op de perceelsgrens een afsluiting wordt geplaatst, is een levende streekeigen haag toegelaten of een combinatie met een draadafsluiting. Deze afsluiting dient een kwalitatieve overgang te maken tussen de betrokken bestemmingszone en de omgeving.

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'recreatie' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

In dit gebied is een beperkte vorm van recreatie toegelaten. Hiermee worden recreatievormen bedoeld met een laagdynamisch karakter en waarvoor een beperkte infrastructuur noodzakelijk is. Het groene karakter heeft de overhand in deze zone. Binnen deze zone zijn kleinschalige infrastructuurwerken mogelijk in functie van de zachte recreatie: ontsluiting, gebouwen voor sanitaire en gemeenschapsvoorzieningen, ...

Voorbeelden van beperkte vorm van recreatie: (tijdelijk) kamperen

Tot kleinschalige infrastructuur gericht op de beperkte recreatieve functie van het gebied worden gerekend:

- een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening ...
- toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden,...
- paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: wandelen, fietsen, paardrijden ... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.

6. groene recreatiezone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Overdruk 'groenzone'

Delen van de overdruk grenzend aan waterlopen (zone 11) en de Reuzenvoet (zone 9) dienen het ecologisch belang en de natuurlijke structuurkenmerken van de waterloop en de Reuzenvoet te behouden door een gepaste inrichting en beheer.

TOELICHTEND

toelichting en visie

*De groenzone in overdruk is een minimale zone, bij realisatie kan het gebied verruimd worden.
De groenzone heeft een minimale breedte van 15 meter.*

7. sport- en recreatiezone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

Deze zone is bestemd voor sport en recreatie en de daarbijhorende constructies en infrastructuur.

Binnen de overdrukzone met specifieke voorschriften A is verblijfsrecreatie toegestaan.

In de deelzone 7.1. is het oprichten van constructies en infrastructuur niet toegestaan.

In de deelzone 7.2 is het oprichten van gebouwen niet toegelaten, verhardingen in functie van parkeervoorzieningen zijn toegestaan mits landschappelijke inkleding.

2. inrichting en beheer

2.1. Algemene inrichtingsstudie

Er dient een inrichtingsstudie voor de volledige zone (of de deelzone in eigendom) opgemaakt te worden wanneer een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een bouwproject wordt ingediend.

Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde lay-out (ontsluiting, parkeren, bebouwing, verharding, groenaanleg, maatregelen voor het opvangen en bufferen van het hemelwater, verlichting en alle andere constructies) van de volledige zone of de deelzone in eigendom grafisch, vergezeld van een toelichting weer te geven.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'recreatie' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

(bed&breakfast)

Het oprichten van constructies en infrastructuur is niet toegestaan om het zicht te vrijwaren naar de achterliggende meersen.



Zicht op de gebouwen op het sportterrein langsheen de Blauwpoortstraat.

7. sport- en recreatiezone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Delen van de sport- en recreatiezone grenzend aan waterlopen (zone 11) dienen het ecologisch belang en de natuurlijke structuurkenmerken van de waterloop door een gepaste inrichting en beheer te behouden.

2.2. Bezettingspercentage

Maximaal 25% van het perceelsde(e)l(en) gelegen binnen de zone kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen.

Maximaal 50% van het perceelsde(e)l(en) gelegen binnen de zone kan bezet (bebouwing én verharding samen) worden.

Voor de deelzone 7.2. bedraagt het verhardingspercentage (exclusief de verharding van de voetgangers- en fietsverbinding) maximaal 5% van het perceelsde(el(en)).

Er dient waar mogelijk gewerkt te worden met waterdoorlatende materialen. De niet-bebouwde en onverharde delen worden ingericht als kwalitatieve groene sport -en/of recreatieruimte.

Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de (her-)aanleg van het terrein niet verminderd worden.

2.3. Inplanting

Gebouwen binnen deze zone dienen zich te concentreren aan de openbare weg Blauwpoortstraat.

Gebouwen binnen de zone met overdruk 'specifieke voorschriften A' dienen zo ingeplant te worden dat ze geen afbreuk doen aan het beschermd monument.

TOELICHTEND

toelichting en visie



Zicht op het sportterrein en de bijhorende parking

Voor de bepaling van het maximale verhardingspercentage wordt de verharding van de voetgangers- en fietsverbinding binnen de zone niet meegerekend.

7. sport- en recreatiezone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.4. *Bouwhoogte*

De maximale kroonlijsthoogte van gebouwen bedraagt 3,00 meter. De dakvorm is vrij.

Voor de zone met overdruk 'specifieke voorschriften A' wordt de bouwhoogte beperkt tot 3 meter met een hellend dak. De beperkingen zijn niet van toepassing op het beschermd monument.

TOELICHTEND

toelichting en visie

8. inbreidingsprojectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemming

De projectzone is bestemd voor wonen en de daarbijhorende publieke ruimten, waarbij uitgegaan wordt van een optimale verweving met de bestaande dorpsmorfologie.

De structuur van de motte dient maximaal behouden te blijven bij de ontwikkeling van deze zone.

Diensten en woonondersteunende kleinhandel zijn toegelaten in nevenbestemming en voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen.

Parkeren van voertuigen is toegelaten in functie van het wonen.

Volgende zaken zijn niet toegelaten in de zone:

- stalling van hinderlijke inrichtingen;
- parkeren van vrachtwagens.

Overdruk gemeenschapsvoorzieningen

De deelzone met overdrukarcering is tevens bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen. Hiervoor zijn de voorschriften van de desbetreffende zone van toepassing.

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het betreft een binnengebied, waar nog de structuur van de motte terug te vinden is op de kadastrale plannen (zie plan bestaande toestand).

Het ontwerp onderzoek in het kader van een ontwikkeling zal de structuur van de motte visualiseren.

De overdruk laat toe om ruimtevragen in de toekomst vanuit de naastgelegen school op te vangen.

8. inbreidingsprojectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2. inrichting en beheer

2.1. Algemene inrichtingsstudie

Er dient een inrichtingsstudie opgemaakt te worden wanneer een aanvraag tot verkaveling of stedenbouwkundige vergunning voor een bouwproject wordt ingediend. Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

De inrichtingsstudie hanteert volgende principes:

- ze dient te vertrekken vanuit de bestaande dorpsmorfologie;
- de motte dient als leidraad genomen te worden voor de inrichting van het gebied;
- hoofdontsluiting via de Sulferbergstraat;
- het voorzien van een semi-publieke groene buitenruimte;
- aangeven van verbindingssassen voor de zachte weggebruiker, zodat de doorwaadbaarheid van het gebied verhoogt;
- de inplanting, de bouwhoogte, het kleur- en materiaalgebruik dient afgestemd te worden met de omringende woonomgeving.

Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de inrichting van de de zone niet verminderd worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

De projectzone wordt ontsloten via een onderdoorgang langs de Sulferbergstraat.

Foto hiernaast: de ontsluiting van het inbreidingsgebied gebeurt via de poort in het gebouw gelegen langs de Sulferbergstraat.



Door middel van ontwerpend onderzoek wordt de structuur van de motte gevisualiseerd. de visualisatie kan op verschillende manieren: door bebouwing, door verharding of beplanting.

Hiernaast: referentiebeeld van mogelijke visualisatie van de motte door middel van bebouwing en verharding (bron: Maat)



8. inbreidingsprojectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.2. aantal woningen/bezettingsgraad

De bezettingsgraad dient rekening te houden met de specifieke eigenschappen van de site zodat de site op een kwalitatieve wijze wordt ingericht.

2.3. ontsluiting

De hoofdontsluiting van de projectzone gebeurt via de Sulferbergstraat.

2.4. *inplanting: vrij binnen de zone rekening houdend met de structuur van de motte.*

2.5. groenzone

Binnen deze zone dient minimaal 5% groen voorzien te worden. Deze groenzone wordt ingericht met streekeigen beplanting.

2.6. parkeervoorzieningen.

Binnen de projectzone dient minstens 1 parkeerplaats per woongelegheden voorzien te worden. De parkeervoorzieningen dienen op maximale wijze een groene duurzame inrichting krijgen.

Gelet op de ontsluitingsmogelijkheden, de morfologie en de inpassing in zijn omgeving is het streven naar een minimale woningdichtheid van 15 woningen per hectare niet haalbaar en wenselijk. De woningdichtheid dient in functie te staan van een kwalitatieve inrichting van het binnengebied.

Er dienen voldoende parkeerplaatsen te zijn zodat het parkeren niet afgewenteld wordt op het openbaar domein.

9. groenzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groene open ruimte.

Kleinschalige constructies i.f.v. wijkrecreatie en nutsgebouwen zijn mogelijk.

2. inrichting en beheer

Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting en alle andere verhardingen en werken die het gebruik door de zachte weggebruiker en het recreatieve gebruik bevorderen.

De groenzone is publiek toegankelijk en biedt een meerwaarde voor het wonen in de dorpskern van Westouter.

Delen van de groenzone grenzend aan waterlopen (zone 11) dienen het ecologisch belang en de natuurlijke structuurkenmerken van de waterloop door een gepaste inrichting en beheer te behouden.

Maximaal 5% van de zone kan bebouwd worden met kleinschalige constructies en/of nutsgebouwen zoals hierboven beschreven. Maximaal 10% van de zone kan verhard worden. De verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen te worden uitgevoerd, tenzij andere wetgeving dit verbiedt.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.



Panoramisch zicht op de openbare groenzone in het centrum van Westouter

9. groenzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Indien op de perceelsgrens een afsluiting wordt geplaatst, dient deze afsluiting een kwalitatieve overgang te maken tussen de betrokken bestemmingszone en de omgeving. De afsluiting kan uitgevoerd worden in gevlochten hout of levende streekeigen hagen. Volgende materialen zijn uitgesloten voor afsluiting: gemetste muren, beton, houten panelen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

10. tuinzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemming

Deze zone is bestemd voor groenaanleg.

2. inrichting en beheer

2.1. Inrichting

Deze zone wordt ingericht als tuin.

2.2. Bezettingspercentage

Deze zone wordt als een groene zone ingericht. Maximaal 10% kan verhard worden in waterdoorlatende materialen.

Deze zone wordt als groene zone ingericht met maximaal 10% verharding. Bijgebouwen zijn mogelijk met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m² per perceel. De bestaande bebouwing kan behouden en in stand worden gehouden.

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Onder bijgebouwen wordt verstaan: serre, orangerie, tuinhuis.

11. zone voor open waterloop

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemming

Deze zone is bestemd voor waterloop/gracht.

2. inrichting en beheer

De waterloop/gracht moet zo aangelegd en onderhouden worden dat hij zijn functie optimaal kan vervullen, zijnde het ontwateren van de aanpalende gronden en het afvoeren van het oppervlaktewater.

Alle werken, nodig voor het uitoefenen van de waterbekkenfunctie en het beheersen van de loop van de beek zijn toegelaten. Alsook alle werken die nodig zijn voor de bereikbaarheid en het onderhoud van de beek en de waterbekkens, ter versterking van haar landschappelijke, natuurlijke en waterbergende functie.

Bij aanpassingswerken moet rekening worden gehouden met de natuurlijke en landschappelijke aspecten en met de technieken van de natuurtechnische milieubouw. De groenaanleg dient te gebeuren onder de vorm van streekeigen beplanting.

Bestaande kleinschalige landschapselementen zoals poelen, houtkanten, bomenrijen dienen maximaal behouden te blijven en waar mogelijk versterkt.

T.o.v. de waterloop wordt een installatievrije strook van minimum 5 meter gerespecteerd om het onderhoud van de beek toe te laten.

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'infrastructuur' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

vbn: kleinschalige brug over de waterloop, onderhoudsstrook naast de waterloop, ...

Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek"

Dit houdt bv. in dat een oeverversterking van de waterlopen niet louter functioneel is, maar ook kwalitatief dient ingericht te worden.

12. zone voor verblijfsrecreatie

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemming

Het gebied is bestemd voor verblijfsrecreatie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten.

2. Inrichting en beheer

2.1. Algemene inrichtingsstudie

Er dient een inrichtingsstudie opgemaakt te worden wanneer een aanvraag tot verkaveling of stedenbouwkundige vergunning voor een project wordt ingediend. De inrichtingsstudie dient te vertrekken vanuit de bestaande dorpsmorfologie. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen bouwproject zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

In de inrichtingsstudie komen volgende aspecten aan bod:

- inplantingsaspecten;
- privacyaspecten;
- kwalitatieve aanleg van de groenvoorzieningen;
- waterhuishouding;
- behoud van de aanwezige groenstructuren.

Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'recreatie' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.



De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied.

12. zone voor verblijfsrecreatie

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.2. Bezettingspercentage

Er gelden volgende bebouwingspercentages:

- voor de deelzone 12.1: 25%
- voor de deelzone 12.2: 30%
- voor de deelzone 12.3: 30%

Minstens 30% van elke deelzone dient onverhard en onbebouwd te worden.

Nieuwe verhardingen, inclusief de verhardingen van de interne wegen en van parkeeroppervlaktes, moeten waterdoorlatend zijn, tenzij dit verboden wordt vanuit andere regelgeving. Zuinig ruimtegebruik dient voorop te staan.

2.3. Overdruk 'groenzone'

Het gebied in overdruk grenzend aan waterlopen (zone 11) en de Reuzenvoet (zone 9) dient het ecologisch belang en de natuurlijke structuurkenmerken van de waterloop en de Reuzenvoet te behouden door een gepaste inrichting en beheer.

2.4. Deelzone 12.1

Bouwvoorschriften

Zowel de inplanting als het materiaal- en kleurgebruik van nieuwe gebouwen binnen deze deelzone mag geen afbreuk doen aan het bestaande hoofdgebouw dat als waardevol bouwkundig patrimonium is geselecteerd.

Parkeervoorzieningen

De parkeervoorzieningen worden gebundeld waarbij de parkeervlaktes op maximale wijze een groene duurzame inrichting krijgen. Het is toegelaten deze parkeervoorzieningen onder gebouwen te voorzien. Er dient minstens 0,5 parkeerplaats per verblijfseenheid voorzien te worden.

De bebouwingspercentages hebben de bestaande situaties als vertrekbasis.

De groenzone in overdruk is een minimale zone, bij realisatie kan het gebied verruimd worden. De gebouwen op vandaag gelegen binnen deze overgangszone kunnen behouden blijven. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er sprake is van vervangingsbouw, dienen de voorschriften van de overdruk 'groenzone' nageleefd te worden. De groenzone heeft een minimale breedte van 15 meter.

Binnen deze deelzone zijn de gebouwen van Monsalvaet gelegen. Dit gebouw is opgenomen als waardevol bouwkundig patrimonium.

Er dienen voldoende parkeerplaatsen te zijn zodat het parkeren niet afgewenteld wordt op het openbaar domein.

12. zone voor verblijfsrecreatie

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Deelzone 12.2

Algemeen

Binnen de deelzone 12.2 wordt een tijdelijk woonrecht voorzien voor de permanente bewoners tot en met 31 december 2029.

Aantal verblijfseenheden

Binnen de deelzone wordt het aantal verblijfseenheden beperkt tot 50 verblijfseenheden. De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen een overwegend groene inrichting te krijgen.

Inplanting

De inplanting van de verblijfseenheden dient rekening te houden met de volgende randvoorwaarden:

- concentratie van de bebouwing aan de straatzijde Schomminkelstraat; de verblijfgelegenheden worden gegroepeerd opgericht;
- behoud van bestaande zichten vanuit het landschap naar het dorp toe;
- realisatie van een groene overgangszone (overdruk groenzone) in relatie tot de aanwezig groenstructuur aan de achterzijde van het gebied, zijnde de Reuzenvoet (openbare groenzone);
- de bebouwing staat in verhouding tot de bestaande bebouwing in de Schomminkelstraat.

Materiaalgebruik

Alle op te richten constructies en gebouwen dienen zowel naar vorm als wat betreft de materiaalkeuze (kleur, textuur, schaal) verenigbaar te zijn met de woonomgeving. Tussen de bouwonderdelen onderling dient een eenheid in materialen nagestreefd te worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het betreft het gebied gelegen tussen Monsalvaet en het vakantiedorp Woestenhof.

Tijdelijk woonrecht op basis van artikel 5.4.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, in te schrijven.

Het tijdelijk woonrecht is van toepassing op de permanente bewoners die voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 5.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, zijnde:

- op 31 augustus 2009 betrekken zij reeds gedurende ten minste één jaar een weekendverblijf als hoofdverblijfplaats, zulks blijkens een voorlopige of definitieve inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de betrokken gemeente;
- zij hebben geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik

Dit tijdelijk woonrecht geldt vanaf de inwerkingtreding van onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan tot en met 31 december 2029.



Boven: zicht op de deelzone 12.2 met rechts op de achtergrond de gebouwen van Monsalvaet.

Onder: zicht op de deelzone 12.2 met centraal op de achtergrond het vakantiedorp Woestenhof.

De verblijfseenheden worden gegroepeerd opgericht. Een ontwikkeling van verblijfseenheden met individuele privétuinen is niet gewenst.

12. zone voor verblijfsrecreatie

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Ontsluiting

De ontsluiting van het gebied wordt gebundeld in maximaal twee toegangen. Zachte recreatieve assen doorkruisen het gebied en sluiten aan op de bestaande of nieuwe nog te realiseren recreatieve routes.

Parkeervoorzieningen

De parkeervoorzieningen worden gebundeld waarbij de parkeervlaktes op maximale wijze een groene duurzame inrichting krijgen. Het is toegelaten deze parkeervoorzieningen onder gebouwen te voorzien.

Norm voor het aantal te voorziene parkeerplaatsen: minstens 1 parkeerplaats per verblijfseenheid.

Publieke groenzone

Binnen de deelzone dient een publieke groenzone te worden voorzien. De inrichting van deze groenzone heeft een open en groen karakter en staat eveneens ten dienste van de dorpskern.

Deze groenzone bedraagt minimaal 10% van de totale oppervlakte van de deelzone.

TOELICHTEND

toelichting en visie

De ontsluiting van het gebied verloopt via de Schomminkelstraat.

De zachte recreatieve assen (wandelpaden, ...) verhogen de doorwaadbaarheid van het gebied voor het publiek en sluit aan op bestaande of nog te realiseren recreatieve routes.

De Reuzenvoet is opgenomen in het plangebied als 'openbare groenzone'

12. zone voor verblijfsrecreatie

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.5. Deelzone 12.3

Algemeen

Binnen de deelzone 12.3 wordt een tijdelijk woonrecht voorzien voor de permanente bewoners tot en met 31 december 2029.

Het aantal verblijfseenheden wordt beperkt tot het bestaande aantal.

Bouwvoorschriften

Het maximale bouwvolume voor het gebouw wordt vastgelegd op 300m³ te realiseren binnen een bouwvolume met maximaal 1 bouwlaag en een bouwlaag in het dak.

Op de niet verharde en/of bebouwde oppervlakte van de zone dient de bestaande groenstructuren behouden te blijven, en indien mogelijk versterkt middels nieuwe streekeigen hoogstammige groenaanplantingen.

Parkeervoorzieningen

De parkeervoorzieningen worden gebundeld waarbij de parkeervlaktes op maximale wijze een groene duurzame inrichting krijgen. Het is toegelaten deze parkeervoorzieningen onder gebouwen te voorzien.

Norm voor het aantal te voorziene parkeerplaatsen: minstens 1 parkeerplaats per verblijfseenheid.

2.6. Specifieke voorschriften

Deelzone 12.2 en 12.3 kunnen gezamenlijk (her)ontwikkeld worden.

In dat geval zijn de bepalingen van de deelzone 12.2 van toepassing, met uitzondering van het aantal verblijfseenheden. Het aantal verblijfseenheden bedraagt maximaal 100 verblijfseenheden in het geval van een gezamenlijk (her)ontwikkeling.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Tijdelijk woonrecht op basis van artikel 5.4.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, in te schrijven.

Het tijdelijk woonrecht is van toepassing op de permanente bewoners die voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 5.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, zijnde:

- op 31 augustus 2009 betrekken zij reeds gedurende ten minste één jaar een weekendverblijf als hoofdverblijfplaats, zulks blijkens een voorlopige of definitieve inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de betrokken gemeente;
- zij hebben geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik

Dit tijdelijk woonrecht geldt vanaf de inwerkingtreding van onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan tot en met 31 december 2029.

Als uitgangspunt voor het bestaande aantal verblijfseenheden wordt de kadastrale situatie genomen op 1 januari 2010.

Hier wordt bedoeld: indien er één project voor beide deelzones zou ontwikkeld worden, dient een globale ontwikkelingsvisie opgemaakt te worden. Hierbij worden de beide deelzones samengenomen en gelden specifieke voorschriften. De uiteindelijk realisatie kan echter wel gefaseerd worden uitgevoerd.

13. openbaar domein

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemming

Deze zone is bestemd voor openbare wegen en pleinen en de daarbij horende functies van openbaar nut, zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, straatmeubilair en verlichting.

Binnen deze zone zijn eveneens gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut toegelaten, voor zover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruiker niet hinderen.

2. inrichting en beheer

De ruimtelijke kwaliteit van het openbare domein en het verblijfskarakter dienen bij de inrichting centraal te staan.

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Onder gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut wordt verstaan: electriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes, ...

Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid.

14. zone voor trage weg

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

Deze zone is bestemd voor de instandhouding van de bestaande trage weg. Deze trage weg staat in functie van de ontsluiting van de landbouwpercelen, aangelanden en recreanten.

Elke vorm van bebouwing en stapeling is uitgesloten.

2. inrichting en beheer

Het tracé dient over een breedte van minimum 1,50 meter ten allen tijde toegankelijk te zijn voor diverse recreanten, vrij te zijn van elk obstakel en niet ingenomen worden door gewassen.

Deze wegen kunnen verruimd worden ten behoeve van het aanleggen van langsgrachten.

Verhardingen dienen te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

Parkeren van voertuigen alsook het stallen van goederen is verboden in deze zone.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

symbolen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Symbool ontsluiting gemotoriseerd verkeer

(bij wijze van aanduiding)

Voorzover op het plan aangeduid met een pijlsymbool, kan de wegenis naar aanleiding van de betrokken verkavelingaanvraag verschuiven in de grootteorde van 10 meter t.a.v. de denkbeeldige as van het op het grafisch plan aangeduide pijlsymbool.

Symbool fiets- en/of voetgangersverbinding

(bij wijze van aanduiding)

Ter hoogte van dit symbool dient een verbinding voor fietsers en/of voetgangers te worden gerealiseerd of behouden.

De aanduiding is indicatief: zowel de locatie als breedte kunnen afwijken van de plaats en breedte van de aanduiding op het bestemmingsplan; het symbool geeft enkel aan wat met wat verbonden wordt.

Symbool landschappelijke inkleding

(bij wijze van aanduiding)

Deze zone is bestemd voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten en bijhorende parkeervoorzieningen t.o.v. de aangrenzende (woon)omgeving en het landschap.

Deze bufferzone dient om:

- de activiteiten visueel af te schermen en in te kleden in de omgeving;
- een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving;
- te beletten dat de activiteiten (stapelen, parkeren) uitbreidt naar aanpalende percelen;
- hinder tot een aanvaardbaar niveau te brengen.

Het doel van deze fiets- en/of voetgangersverbinding is een verbinding te maken tussen zones, punten. In die zin is de ligging en aanduiding indicatief en dient er geen maximale asverschuiving of een afwijkingsmogelijkheid voorzien te worden.

symbolen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De groenbuffer dient te bestaan uit een dicht groenscherm van minimaal 5 meter breed en in een combinatie van streekeigen traag- en snelgroeiende hoogstammen én struiken. Het kan niet de bedoeling zijn enkel een haag aan te planten bestaande uit uniforme struiken.

Indien vanwege de bestaande toestand de minimale breedte van de groenbuffer niet kan gerealiseerd worden, kan hiervan afgeweken worden. Bij grondige vervangingsbouw dient de minimale norm gehanteerd te worden.

De groenaanplant dient op een ordentelijke en vakkundige manier in stand gehouden te worden, zodat deze ten allen tijde haar functie kan vervullen.

De buffer kan enkel onderbroken worden en verhard voor een toegangsweg naar de openbare weg. De breedte per toerit wordt beperkt tot 8.00 meter.

Het stapelen van materialen en parkeren is niet toegelaten binnen de groenbuffer.

Een gedetailleerde aanplantingstudie van de groenzone dient opgenomen of gevoegd te worden bij de algemene inrichtingsstudie, teneinde op een afdoende wijze te kunnen aantonen dat een integratie van de activiteiten in de omgeving wordt beoogd.

Differentiatie voor zone 3

Voor de zone 3 wordt de landschappelijke inkleding van de bedrijfsactiviteiten gedifferentieerd in functie van de buffering naar het landschap of naar de openbare weg. De groenbuffer aldaar naar het landschap toe is een dicht groenscherm bestaande uit streekeigen traag- en snelgroeiende hoogstammen en struiken. De groenbuffer langs de openbare

TOELICHTEND

toelichting en visie

symbolen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

weg is een transparant scherm die afwisselend een open en gesloten karakter krijgt door gebruik van streekeigen hoogstammen.

Symbool te vrijwaren zicht

(bij wijze van aanduiding)

Geeft aan waar bij de inrichting van de overlappende zones rekening dient gehouden te worden met een open zicht. Het symbool duidt dit zicht minimaal en indicatief aan op het bestemmingsplan.

TOELICHTEND

toelichting en visie