

GEMEENTE DENTERGEM
RUP Oeselgem
Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting Van ...	Op bevel, De Secretaris, Sofie De Clerck	De Voorzitter Celine D'Huyvetter
Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van tot en met	Namens het college Op bevel, De Secretaris, Sofie De Clerck	De Burgemeester Koenraad Degroote
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting Van	Op bevel, De Secretaris, Sofie De Clerck	De Voorzitter Celine D'Huyvetter



anteagroup

COLOFON

Opdracht:

RUP Oeselgem

Opdrachtgever:

Gemeentebestuur Dentergem
Kerkstraat 1
8720 Dentergem

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Buchtenstraat 9
9051 Gent

T : +32 (0) 9 261 63 00

F : +32 (0) 9 261 63 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2272553014_OSBV_DV/d10177

Datum: **status / revisie:**

februari 2015

Definitief ontwerp SBV

Vrijgave:

Alexander Maekelberg, Account Manager

Projectmedewerkers:

Alexander Maekelberg, erkend ruimtelijk planner

Fabian Debeer, erkend ruimtelijk planner

Sofie Claerbout, MER deskundige

Bernd Reeskens, projecttechnicus

© Antea Belgium nv 2015

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

0	ARTIKEL 0 – ALGEMENE BEPALINGEN	1
0.1	OPGAVE VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE STRUJDIG ZIJN MET EN OPGEHEVEN WORDEN DOOR VOORLIGGEND RUP	1
0.2	VOORSCHRIFTEN.....	1
0.3	BESTAANDE CONSTRUCTIES EN INFRASTRUCTUREN	2
0.4	NIEUWE GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES.....	2
0.5	BEPALING OMTRENT DE HOOGTE	2
0.6	KWALITEIT	3
0.7	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	3
0.8	WERKEN/CONSTRUCTIES IN FUNCTIE VAN OPENBAAR NUT, MILIEUTECHNISCHE INGRENEN.....	4
0.9	WERKEN IN FUNCTIE VAN ONTSLUITING, WEGENIS EN GROEN.....	4
0.10	BEGRIJPPEN	4
0.11	DUURZAAM BOUWEN.....	7
1	ARTIKEL 1 – ZONE VOOR CENTRUMBEOUWING	9
1.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	9
1.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	10
2	ARTIKEL 2 – ZONE VOOR BEOUWING MET EEN GESLOTEN KARAKTER	17
2.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	17
2.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	18
3	ARTIKEL 3 – ZONE VOOR OPEN EN/OF HALFOPEN BEOUWING	26
3.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	26
3.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	27
4	ARTIKEL 4 – ZONE VOOR WOONPROJECT	34
4.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	34
4.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	35
5	ARTIKEL 5 – ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	40
5.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	40
5.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	41
6	ARTIKEL 6 – ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID	43
6.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	43
6.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	45
7	ARTIKEL 7 – BUFFERZONE	49
7.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	49
7.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	49
8	ARTIKEL 8 – ZONE VOOR NATUURONTWIKKELING	51
8.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	51
8.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	51
9	ARTIKEL 9 – LANDBOUWGEBIED	54
9.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	54
9.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	58
10	ARTIKEL 10 – ZONE VOOR WATERLOOP	60
10.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	60

10.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	60
11 ARTIKEL 11 – ZONE VOOR OPENBAAR GROEN	62
11.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	62
11.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	62
12 ARTIKEL 12 – GEMENGD OPEN RUIMTEGEBIED	63
12.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	63
12.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	64
13 ARTIKEL 13 – ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN	67
13.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	67
13.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	67
14 INDICATIEF TRACÉ VOOR ZACHT VERKEER	68
14.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	68
15 SPECIEFIE AANDUIDING: BOUWKUNDIG ERFGOED	69
15.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	69

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend																																													
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften																																													
		<p>0.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met en opgeheven worden door voorliggend RUP</p> <p>Bij de vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden de onderstaande goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen gelegen binnen het plangebied opgeheven en gelden de voorschriften van onderhavig RUP:</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>2008/41/VK</td> <td>2007/71/WVK</td> <td>2006/118/WVK</td> </tr> <tr> <td>85/25/V</td> <td>658/64/3 O</td> <td>658/1976/5</td> </tr> <tr> <td>2008/102/VK</td> <td>64/?</td> <td>81/19/V</td> </tr> <tr> <td>2010/79/VK</td> <td>658/74/3</td> <td>658/63/1</td> </tr> <tr> <td>2010/155/VK</td> <td>88/56/V</td> <td>2000/57/VK O</td> </tr> <tr> <td>2013/28/WVK</td> <td>658/1974/9</td> <td>2000/131/V</td> </tr> <tr> <td>658/1968/4 O</td> <td>97/137/V</td> <td>656/1970/4 O</td> </tr> <tr> <td>93/150/V</td> <td>79/24</td> <td>658/1974/6 O</td> </tr> <tr> <td>2003/104/V</td> <td>1997/123/V</td> <td>2003/34/V</td> </tr> <tr> <td>658/1973/2</td> <td>2012/109/WVK</td> <td>99/182/V</td> </tr> <tr> <td>93/144/V</td> <td>658/67/1 O</td> <td>79/38/V</td> </tr> <tr> <td>83/101</td> <td>80/54</td> <td>97/82/V</td> </tr> <tr> <td>90/14/V</td> <td>94/15/V</td> <td>2003/18/V</td> </tr> <tr> <td>2005/126/VK</td> <td>658/1970/2 O</td> <td>2005/46/VKW</td> </tr> <tr> <td>2006/59/WVK</td> <td>88/76/V</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2008/41/VK	2007/71/WVK	2006/118/WVK	85/25/V	658/64/3 O	658/1976/5	2008/102/VK	64/?	81/19/V	2010/79/VK	658/74/3	658/63/1	2010/155/VK	88/56/V	2000/57/VK O	2013/28/WVK	658/1974/9	2000/131/V	658/1968/4 O	97/137/V	656/1970/4 O	93/150/V	79/24	658/1974/6 O	2003/104/V	1997/123/V	2003/34/V	658/1973/2	2012/109/WVK	99/182/V	93/144/V	658/67/1 O	79/38/V	83/101	80/54	97/82/V	90/14/V	94/15/V	2003/18/V	2005/126/VK	658/1970/2 O	2005/46/VKW	2006/59/WVK	88/76/V	
2008/41/VK	2007/71/WVK	2006/118/WVK																																													
85/25/V	658/64/3 O	658/1976/5																																													
2008/102/VK	64/?	81/19/V																																													
2010/79/VK	658/74/3	658/63/1																																													
2010/155/VK	88/56/V	2000/57/VK O																																													
2013/28/WVK	658/1974/9	2000/131/V																																													
658/1968/4 O	97/137/V	656/1970/4 O																																													
93/150/V	79/24	658/1974/6 O																																													
2003/104/V	1997/123/V	2003/34/V																																													
658/1973/2	2012/109/WVK	99/182/V																																													
93/144/V	658/67/1 O	79/38/V																																													
83/101	80/54	97/82/V																																													
90/14/V	94/15/V	2003/18/V																																													
2005/126/VK	658/1970/2 O	2005/46/VKW																																													
2006/59/WVK	88/76/V																																														
		<p>0.2 Voorschriften</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben</p>																																													

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		dezelfde verordenende kracht.
		<p>0.3 Bestaande constructies en infrastructuur</p> <p>Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en infrastructuur (onder meer verhardingen en installaties) vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen en verhardingen voor zover de aanvraag betrekking heeft op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken; - het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume.
		<p>0.4 Nieuwe gebouwen en constructies</p> <p>Alle constructies en gebouwen op te richten langs het openbaar domein, kunnen slechts gerealiseerd worden, indien dit voldoende is aangelegd en uitgerust.</p>
		<p>0.5 Bepaling omtrent de hoogte</p> <p>De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt hierbij maximaal 0,40m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Bij geaccidenteerd terrein wordt het maaiveld ter plaatse van de beschouwde gevel als referentie genomen. Voor woningen wordt de max. bouwhoogte uitgedrukt in aantal bouwlagen. Het aantal volle</p>

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst of dakrand. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,50 meter toegekend, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van max. kroonlijst – en/of nokhoogte). In die zin wordt de max. bouwhoogte van grootschalige bebouwing enkel uitgedrukt in max. kroonlijst – en/of nokhoogte.</p>
		<p>0.6 Kwaliteit</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke of bebouwde context, verenigbaarheid met de woonfunctie, kwalitatieve inrichting van zowel bebouwde als niet-bebouwde delen, afstemming op het schaalniveau van de omgeving en de impact op de verkeerssituatie.</p> <p>Voor de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat voldoende aandacht werd besteed aan deze kwaliteitscriteria.</p>
<p>De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.</p> <p>Bestaande erfdiensbaarheden verbonden aan waterlopen blijven met de inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. (wet van 28 december 1967 betreffende onbevaarbare waterlopen – art. 17)</p> <p>Al het afvalwater dient afgevoerd te worden naar de riolering, dan</p>		<p>0.7 Integraal waterbeheer</p> <p>In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.</p>

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
wel naar een IBA. Wat betreft het openbaar domein dient te worden voldaan aan de code van goede praktijk voor de aanleg van rioleringsystemen.		
		<p>0.8 Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen</p> <p>In alle zones voorzien in dit plan mogen kleine inrichtingen van openbaar nut zoals infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, telefoon, e.d.) opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.</p> <p>In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones in dit plan mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen (postkantoor, kinderopvang, lokalen voor verenigingen,...) opgericht worden voor zover ze voldoen aan de bouwvoorschriften van de betreffende zone en mits deze in hun exploitatie geen hinder betekenen voor het normale functioneren van de betreffende bestemmingszone.</p>
		<p>0.9 Werken in functie van ontsluiting, wegenis en groen</p> <p>In elke zone van het RUP is de realisatie van wegenis toegestaan, zowel voor gemotoriseerd als niet-gemotoriseerd verkeer, alsook de aanleg van groenzones.</p>
		<p>0.10 Begrippen</p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Bezettingspercentage/bebouwingspercentage B/T</u>: de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het globale terrein of de

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>kavel. Verhardingen worden niet meegerekend als bezetting/bebouwing.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Bestemming</u>: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kavelddeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. - <u>Bijgebouw / woningbijgebouw</u>: op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm kan onderscheiden worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Het is niet bedoeld om de hoofdbestemming van de betreffende zone in het bijgebouw te herbergen, tenzij eraan gerelateerde functies, zoals de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, tuinbewerkingsmateriaal, enzomeer, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan. - <u>Bouwdiepte</u>: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten, exclusief balkons en/of terrassen. - <u>Bouwhoogte</u>: de totale hoogte van het bouwwerk, inclusief de bovenzijde van de nok gemeten vanaf het grondpeil. - <u>Bouwlaag</u>: Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van de kelder en zolder. - <u>Bouwstrook</u>: het deel van een kavel dat effectief bebouwd kan

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>worden, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief terrassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Hoofdgebouw</u>: gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een perceel kan worden beschouwd. - <u>Kavel</u>: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars. - <u>Kroonlijst</u>: horizontale gevelbeëindiging - <u>Kroonlijsthoogte</u>: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst. - <u>Nevenbestemming</u>: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming. Een nevenbestemming zonder aanwezigheid van de respectievelijke hoofdbestemming wordt niet toegelaten. - <u>Nok</u>: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw. - <u>Onmiddellijke omgeving van het gebouw</u>: Het betreft die delen van de eigendom waarop de gebouwen gelegen zijn en de ruimte die er zowel ruimtelijk als functioneel één geheel mee vormen (zoals oprit, inkom, terras, tuin) en zich bevinden binnen een straal van maximum 30m afstand van de uiterste grens van de bestaande hoofdzakelijk vergunde hoofdgebouwen. - Onder <u>open afgewerkte zijgevel</u> wordt verstaan: een gevel met dezelfde afwerkingsgraad als de voorgevel én met raam- en/of deuropeningen. - <u>Rooilijn</u>: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Wat betreft hoofdzakelijk vergunde en vergund geachte gebouwen en constructies wordt verwezen naar de definities zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>		<p>eigendommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Vergund gebouw/constructie</u> : een gebouw/constructie waarvan de kenmerken en functies overeenstemmen met de stedenbouwkundige vergunning(en) en andere bouwvergunning(en) die ervoor zijn afgeleverd. - <u>Verbouwen</u>: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden; - <u>Verharding</u>: alle bodembedekkingsmaterialen en behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken t.o.v. het oorspronkelijk bodemmateriaal. - <u>Woongelegenheden</u>: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. - <u>Zone</u>: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is. - <u>Zonegrens</u>: grens tussen twee bestemmingszones.
<p>De volgende criteria worden meegenomen bij de beoordeling: opbouw, indeling en vormgeving van het gebouw, comfort, licht en ventilatie, energieprestaties, duurzame bouwmaterialen, efficiënt ruimtegebruik, ...</p>		<p>0.11 Duurzaam bouwen</p> <p>Voor alle nieuwe woningbouwprojecten worden de principes van duurzaam bouwen gehanteerd: de woningen en gebouwen moeten kwalitatief van hoog niveau zijn wat betreft uitstraling, gebruik en onderhoud.</p> <p>Voor alle nieuwe gebouwen worden maatregelen genomen voor een efficiënt energiegebruik, ruimtegebruik en afvalwaterbeheer en voor de opvang, buffering en mogelijk hergebruik van het hemelwater. De</p>

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen		
Richtinggevend	Verordenend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		dakvorm moet een optimale toepassing van zonnepanelen alvast mogelijk maken. Het gebruik van groendaken is aangewezen bij de realisatie van platte daken. Ook met betrekking tot de inrichting van het openbaar domein en de groenzones wordt aandacht besteed aan duurzaamheid.

1 Artikel 1 – Zone voor centrumbebouwing		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
		1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
		<p>1.1.1 Hoofdbestemming</p> <p>Wonen, onder de vorm van eengezinswoningen en dit onder de vorm van in hoofdzaak aaneengesloten bebouwing met mogelijke onderbreking. Bestaande, vergunde meergezinswoningen zijn toegelaten voor zover de parkeerproblematiek op eigen terrein opgelost wordt en voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.</p> <p>1.1.2 Nevenbestemming</p> <p>Volgende functies zijn toegestaan als nevenbestemming, voor zover er steeds een wooneenheid aanwezig is op het perceel in kwestie, de functie geen abnormale hinder/risico met zich meebrengt en op schaal is van de woonomgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ privé en openbare diensten, vrije beroepen, horeca, opslag; ○ gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen; ○ Handels-, kantoor- en dienstenfuncties, al dan niet in combinatie met ambachtelijke activiteiten, zijn enkel toegelaten als ze op niveau van de kern zijn; <p>Deze nevenbestemming heeft een maximale vloeroppervlakte van 150m².</p> <p>Binnen de zone met overdruk 'kernfuncties' zijn de bovenvermelde nevenbestemmingen ook als hoofdbestemming toegestaan. Indien de</p>

1 Artikel 1 – Zone voor centrumbebouwing		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>niet-woonfunctie een vloeroppervlakte behelst groter dan 400m², dient wel steeds een woonfunctie te worden voorzien.</p> <p>Ook bestaande kleinschalige ambacht is toegestaan als nevenbestemming, voor zover het perceel een wooneenheid omvat en de functie qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekent voor de omgeving en qua schaal in overeenstemming is met de woonomgeving. Ook collectieve garages kunnen als nevenbestemming bestaan.</p> <p>1.1.3 Niet toegestaan</p> <p>Dancings, discotheken, tank- en servicestations en andere functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving, die voor abnormale hinder zorgen en de rust van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten. In geen geval mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving worden overschreden.</p>
		<p>1.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p>
		<p>1.2.1 Bebouwingspercentage</p> <p>Maximum 60% van de perceelsoppervlakte, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen, mag worden bebouwd. Voor die percelen waar de terreinbezetting van de huidige, plaatselijk behoorlijk vergunde toestand meer dan 60% bedraagt, kan deze bestaande terreinbezetting gehandhaafd worden, ook bij herbouwen, waarbij ze als maximum zal gelden.</p> <p>Bij nieuwbouw bedraagt de maximaal bebouwbare oppervlakte van het hoofdgebouw voor open bebouwing 250m² en voor halfopen en gesloten bebouwing 200m², voor zover het maximale</p>

1 Artikel 1 – Zone voor centrumbebouwing		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>bebouwingspercentage van 60% inclusief bijgebouwen niet wordt overschreden en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt.</p>
		<p>1.2.2 Inplanting</p> <p><u>Inplanting t.o.v. de rooilijn:</u> de inplanting t.o.v. de rooilijn wordt bepaald door de goede plaatselijke ordening. Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor wat betreft de inplanting van bouwwerken t.o.v. de rooilijn. De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt 0,00 meter of min. 3,00 meter en max. 6,00 meter.</p> <p>Indien gelet op het bestaande straatbeeld niet op de rooilijn wordt gebouwd, wordt de inplanting t.o.v. de rooilijn bepaald door de aanpalende gebouwen. In dit geval moet de voorgevel in hetzelfde vlak van de aanpalende woningen gelegen zijn.</p> <p><u>Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij open bebouwing: min. 4,00 meter. De plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen kan herleid worden tot min. 3,00 meter indien de bouwhoogte zich beperkt tot 1 bouwlaag, eventueel vermeerderd met 1 onderdakse bouwlaag. - Bij halfopen bebouwing: 0,00 meter of min. 4,00 meter (onbebouwde zijstrook t.o.v. vrije gevel). De plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen kan herleid worden tot min. 3,00 meter indien de bouwhoogte zich beperkt tot 1 bouwlaag, eventueel vermeerderd met 1 onderdakse bouwlaag. - Bij gesloten bebouwing: 0,00 meter.

1 Artikel 1 – Zone voor centrumbebouwing		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p><u>Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Min. 8,00 meter behoudens bestaande toestandsituaties. Indien echter omwille van de beperkte perceelsafmetingen het onmogelijk zou blijken een aan de hedendaagse normen voldoende woontiteit op te richten of te verbouwen/uitbreiden, kan, mits ruimtelijk verantwoord en geen noemenswaardige hinder veroorzakend inzake privacy en bezonning bij aanpalenden, van bovenvermelde 8,00 metergrens worden afgeweken. <p><u>Bouwen in tweede orde wordt niet toegestaan.</u></p>
		<p>1.2.3 Bouwdiepte</p> <p>De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor open bebouwing: <ul style="list-style-type: none"> o Op het gelijkvloers: max. 20,00 meter o Op de verdiepingen: max. 15,00 meter - Voor halfopen bebouwing: <ul style="list-style-type: none"> o Op het gelijkvloers: max. 15,00 meter o Op de verdiepingen: max. 12,00 meter - Voor aaneengesloten bebouwing: <ul style="list-style-type: none"> o Op het gelijkvloers: max. 18,00 meter o Op de verdiepingen: max. 12,00 meter

1 Artikel 1 – Zone voor centrumbebouwing		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Dagvertrekken: woonkamer, keuken, eetkamer, enz.</p> <p>De onderdakse bouwlaag kan dus enkel worden gebruikt voor slaapvertrekken, badkamer, wasplaatsen, nachthal, bureau, circulatieruimte, e.d.</p>		<p>1.2.4 Bouwhoogte</p> <p>Maximaal twee volle bouwlagen zijn toegelaten, (eventueel) vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. Binnen de onderdakse bouwlaag kunnen er geen dagvertrekken worden ingericht. Er kan bijgevolg ook geen op zichzelf staande woonlaag worden gecreëerd binnen de onderdakse bouwlaag.</p>
		<p>1.2.5 Dakvorm</p> <p>De dakvorm is overwegend hellend. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 55°. Maximum 30% mag als plat dak worden uitgewerkt.</p> <p>Dakterrassen, -kapellen en -uitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak steeds primeert. De gezamenlijke breedte van alle dakuitbouwen mag in geen geval meer bedragen dan 2/3 van de betrokken gevelbreedte, voor zover deze worden opgericht op minimaal 0,60 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.</p>
		<p>1.2.6 Uitbouwen</p> <p>Op de voorgevel is op de verdieping een uitbouw van max. 0,50 meter toegelaten tot max. 0,60 meter van de uiterste hoeken van de voorgevel en over een max. breedte van 4,00 meter. Uitsprongen over de weggrens mogen echter niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75 meter.</p>
		<p>1.2.7 Materialen</p> <p>De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen van hoofd</p>

1 Artikel 1 – Zone voor centrumbebouwing		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.
		<p>1.2.8 Aansluiting op aanpalende gebouwen</p> <p>De dakvormen, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op de aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen aanpalende gebouwen, zodat continuïteit in het straatbeeld bewerkstelligd wordt.</p> <p>De delen van de bestaande gevel op de zijkavelgrens waar niet tegenaan wordt gebouwd of die om redenen visueel zichtbaar blijven, dienen op een harmonieuze en esthetisch verantwoorde manier te worden afgewerkt.</p>
		<p>1.2.9 Bijgebouwen</p> <p>Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie, zoals garages, bergingen en tuinhuisjes, kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits het bebouwingspercentage, zoals beschreven onder 1.2.1, niet wordt overschreden.</p> <p>Aan volgende voorwaarden dient eveneens voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 10% van de totale perceelsoppervlakte. De grondoppervlakte van de bijgebouwen kan ten allen tijde 40m² bedragen, ongeacht of dit meer is dan de voormelde 10%. In afwijking van voorgaande mag bij collectieve

1 Artikel 1 – Zone voor centrumbebouwing

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>garages de totale oppervlakte van een groep garages in hetzelfde bouwwerk niet meer bedragen dan 200m².</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per betekenisvol geheel van collectieve garages dient eenzelfde dakvorm te worden aangehouden. De inwendige private wegenis ter ontsluiting van collectieve garages zal aansluiten op de openbare wegenis en zal worden uitgevoerd op een zowel technisch als esthetisch verantwoorde wijze. - De inplanting van bijgebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geen abnormale hinder veroorzaken ten aanzien van de bewoners van aanpalende percelen. Ten aanzien van de zijperceelsgrenzen en de achterperceelsgrens moeten bijgebouwen op min. 1,00 meter worden opgericht, tenzij koppeling mogelijk is. - Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel of bij aaneenschakeling van garages tot collectieve garages dient een harmonieuze koppeling/aaneenschakeling te gebeuren. - De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam, als esthetisch verantwoord te zijn. - De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00 meter mag

1 Artikel 1 – Zone voor centrumbebouwing		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>bedragen.</p> <p>Ongeacht de voorschriften inzake bouwrijze zijtuinstroken en oppervlakte en inplanting van bijgebouwen kan naast de toegelaten bijgebouwen op elk perceel maximaal 1 carport worden opgericht, waarbij de voorzijde zich minimaal 2,00 meter achter de voorgevelbouwlijn dient te bevinden en de zijkant op minimaal 1,00 meter van de zijperceelsgrens.</p>
		<p>1.2.10 Afsluitingen</p> <p>Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting, met een maximale hoogte van 2,00 meter is binnen onderhavige bestemmingszone toegelaten, met uitzondering van de afsluitingen t.h.v. de rooilijn en de aansluitende voortuinstrook, waar de hoogte dient beperkt te worden tot 1,00 meter.</p>
		<p>1.2.11 Inrichting van de niet bebouwde ruimtes</p> <p>De niet bebouwde delen van het perceel dienen te worden ingericht als tuin. Maximum 1/3 van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden, terras en bouwwerken die geen gebouwen zijn. Bij aanleg van verharde oppervlakken worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering gebruikt.</p>
		<p>1.2.12 Parkeren</p> <p>Niet-woonfuncties dienen steeds in de eigen gegeneerde parkeerbehoefte te voorzien op het eigen terrein.</p>

2 Artikel 2 – Zone voor bebouwing met een gesloten karakter		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
		2.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
		<p>2.1.1 Hoofdbestemming</p> <p>Wonen, onder de vorm van eengezinswoningen en dit onder de vorm van in hoofdzaak aaneengesloten en halfopen bebouwing.</p> <p>Op het perceel aangeduid met * is het mogelijk om een vrijstaande meergezinswoning te realiseren.</p> <p>Op het perceel aangeduid met ● is het toegestaan een grondgebonden eengezinswoning onder de vorm van open bebouwing te realiseren.</p> <p>2.1.2 Nevenbestemming</p> <p>Kleinschalige handels-, kantoor- en dienstenfuncties zijn enkel toegelaten als ze op niveau van de kern zijn, met een maximale vloeroppervlakte van 100m² per perceel en voor zover er een wooneenheid aanwezig is op het perceel.</p> <p>Elke vergunningsaanvraag in deze zone voor handels-, kantoor- en dienstenfuncties of een combinatie ervan zal worden afgetoetst aan de volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ruimtelijke impact ○ Milieu-impact ○ Verkeersimpact <p>Voormelde vergunningsaanvragen dienen dus een informatieve toetsing aan bovenvermelde criteria te bevatten die de overheid toelaat het</p>

2 Artikel 2 – Zone voor bebouwing met een gesloten karakter		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>aanvraagdossier te beoordelen.</p> <p>Ook collectieve garages kunnen worden toegestaan als nevenbestemming.</p> <p>2.1.3 Niet toegestaan</p> <p>Dancings, discotheken, tank- en servicestations en andere functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving, die voor abnormale hinder zorgen en de rust van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten. In geen geval mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving worden overschreden.</p>
		<p>2.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p>
		<p>2.2.1 Bebouwingspercentage</p> <p>Maximum 40% van de perceelsoppervlakte, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen, mag worden bebouwd. Voor die percelen waar de terreinbezetting van de huidige, plaatselijk behoorlijk vergunde toestand meer dan 40% bedraagt, kan deze bestaande terreinbezetting gehandhaafd worden, ook bij herbouwen, waarbij ze als maximum zal gelden.</p> <p>Bij nieuwbouw bedraagt de maximaal bebouwbare oppervlakte voor het hoofdgebouw 200m², voor zover het maximale bebouwingspercentage van 40% inclusief bijgebouwen niet wordt overschreden en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt. Dit maximum van 200m² bebouwbare oppervlakte geldt niet voor het perceel aangeduid met *. Voor dit perceel geldt enkel een maximaal bebouwingspercentage van 30%.</p>

2 Artikel 2 – Zone voor bebouwing met een gesloten karakter

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>2.2.2 Inplanting</p> <p><u>Inplanting t.o.v. de rooilijn:</u> de inplanting t.o.v. de rooilijn wordt bepaald door de goede plaatselijke ordening. Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor wat betreft de inplanting van bouwwerken t.o.v. de rooilijn. De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt 0,00 meter of min. 3,00 meter en max. 6,00 meter.</p> <p>Op het perceel aangeduid met * kan het gebouw op minimum 5,00 meter en maximum 25,00 meter van de rooilijn worden ingeplant.</p> <p>Indien gelet op het bestaande straatbeeld niet op de rooilijn wordt gebouwd, wordt de inplanting t.o.v. de rooilijn bepaald door de aanpalende gebouwen. In dit geval moet de voorgevel in hetzelfde vlak van de aanpalende woningen gelegen zijn.</p> <p><u>Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij een meergezinswoning (perceel aangeduid met * op het grafisch plan): min. 10,00 meter, tenzij het éénlaagse delen van het gebouw betreft, met een maximale hoogte van 4,00 meter. In dat geval kan tot op 5,00 meter van de perceelsgrens worden gebouwd. - Bij open bebouwing (perceel aangeduid met ● op het grafisch plan: min. 4,00 meter. - Bij halfopen bebouwing: 0,00 meter of min. 4,00 meter (onbebouwde zijstrook t.o.v. vrije gevel). De plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen kan herleid worden tot min. 3,00 meter indien de bouwhoogte zich beperkt tot 1 bouwlaag, eventueel vermeerderd met 1 onderdakse bouwlaag.

2 Artikel 2 – Zone voor bebouwing met een gesloten karakter

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> - Bij gesloten bebouwing: 0,00 meter. <p><u>Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Min. 8,00 meter behoudens bestaande toestandsituaties. Indien echter omwille van de beperkte perceelsafmetingen het onmogelijk zou blijken een aan de hedendaagse normen voldoende woonentiteit op te richten of te verbouwen/uitbreiden, kan, mits ruimtelijk verantwoord en geen noemenswaardige hinder veroorzakend inzake privacy en bezonning bij aanpalenden, van bovenvermelde 8,00 metergrens worden afgeweken. - Voor het perceel aangeduid met * geldt een minimale afstand t.o.v. de achterkavelgrens van 10,00 meter, tenzij het éénlaagse delen van het gebouw betreft, met een maximale hoogte van 4,00 meter. In dat geval kan tot op 5,00 meter van de perceelsgrens worden gebouwd. . <p><u>Bouwen in tweede orde wordt niet toegestaan.</u></p>
		<p>2.2.3 Bouwdiepte</p> <p>De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor een meergezinswoning (perceel aangeduid met * op het grafisch plan): bouwdiepte is vrij, mits rekening te houden met de specifieke inplantingsvoorwaarden zoals beschreven onder art. 2.2.2. - Voor open bebouwing (perceel aangeduid met ● op het grafisch plan):

2 Artikel 2 – Zone voor bebouwing met een gesloten karakter

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> ○ Op het gelijkvloers: max. 20,00 meter ○ Op de verdiepingen: max. 15,00 meter - Voor halfopen bebouwing: <ul style="list-style-type: none"> ○ Op het gelijkvloers: max. 15,00 meter ○ Op de verdiepingen: max. 12,00 meter - Voor aaneengesloten bebouwing: <ul style="list-style-type: none"> ○ Op het gelijkvloers: max. 18,00 meter ○ Op de verdiepingen: max. 12,00 meter
<p>Dagvertrekken: woonkamer, keuken, eetkamer, enz.</p> <p>De onderdakse bouwlaag kan dus enkel worden gebruikt voor slaapvertrekken, badkamer, wasplaatsen, nachthal, bureau, circulatieruimte, e.d.</p>		<p>2.2.4 Bouwhoogte</p> <p>Maximaal twee volle bouwlagen zijn toegelaten, (eventueel) vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.</p> <p>Binnen de onderdakse bouwlaag kunnen er geen dagvertrekken worden ingericht. Er kan bijgevolg ook geen op zichzelf staande woonlaag worden gecreëerd binnen de onderdakse bouwlaag. Het perceel aangeduid met * vormt een uitzondering op deze regel: hier kunnen wel dagvertrekken worden ingericht binnen de onderdakse bouwlaag, die ook een op zichzelf staande woonlaag kan vormen.</p>
		<p>2.2.5 Dakvorm</p> <p>De dakvorm is overwegend hellend. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 55°. Maximum 30% mag als plat dak worden uitgewerkt.</p> <p>Dakterrassen, -kapellen en -uitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak steeds primeert. De gezamenlijke breedte</p>

2 Artikel 2 – Zone voor bebouwing met een gesloten karakter

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		van alle dakuitbouwen mag in geen geval meer bedragen dan 2/3 van de betrokken gevelbreedte, voor zover deze worden opgetrokken op minimum 0,60 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.
		<p>2.2.6 Materialen</p> <p>De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen van hoofd en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.</p>
		<p>2.2.7 Aansluiting op aanpalende gebouwen</p> <p>De dakvormen, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op de aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen aanpalende gebouwen, zodat continuïteit in het straatbeeld bewerkstelligd wordt.</p> <p>De delen van de bestaande gevel op de zijkavelgrens waar niet tegenaan wordt gebouwd of die om redenen visueel zichtbaar blijven, dienen op een harmonieuze en esthetisch verantwoorde manier te worden afgewerkt.</p>
		<p>2.2.8 Bijgebouwen</p> <p>Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie, zoals garages, bergingen en tuinhuisjes, kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits het bebouwingspercentage, zoals beschreven onder 2.2.1, niet wordt overschreden.</p>

2 Artikel 2 – Zone voor bebouwing met een gesloten karakter

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>Aan volgende voorwaarden dient eveneens voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 10% van de totale perceelsoppervlakte. De grondoppervlakte van de bijgebouwen kan ten allen tijde 40m² bedragen, ongeacht of dit meer is dan de voormelde 10%. In afwijking van voorgaande mag bij collectieve garages de totale oppervlakte van een groep garages in hetzelfde bouwwerk niet meer bedragen dan 200m². - Per betekenisvol geheel van collectieve garages dient eenzelfde dakvorm te worden aangehouden. De inwendige private wegenis ter ontsluiting van collectieve garages zal aansluiten op de openbare wegenis en zal worden uitgevoerd op een zowel technisch als esthetisch verantwoorde wijze. - De inplanting van bijgebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geen abnormale hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen. Ten aanzien van de zijperceelsgrenzen en de achterperceelsgrens moeten bijgebouwen op min. 1,00 meter worden opgericht, tenzij koppeling mogelijk is. Binnen het perceel aangeduid met * kunnen bijgebouwen ten allen tijde op de perceelsgrens worden opgericht. - Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige

2 Artikel 2 – Zone voor bebouwing met een gesloten karakter		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>constructie op het aanpalend perceel of bij aaneenschakeling van garages tot collectieve garages dient een harmonieuze koppeling/aaneenschakeling te gebeuren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam, als esthetisch verantwoord te zijn. - De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen. <p>Ongeacht de voorschriften inzake bouwvrije zijtuinstroken en oppervlakte en inplanting van bijgebouwen kan naast de toegelaten bijgebouwen op elk perceel maximaal 1 carport worden opgericht, waarbij de voorzijde zich minimaal 2,00 meter achter de voorgevelbouwlijn dient te bevinden en de zijkant op minimaal 1,00 meter van de zijperceelsgrens.</p>
		<p>2.2.9 Afsluitingen</p> <p>Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting, met een maximale hoogte van 2,00 meter is binnen onderhavige bestemmingszone toegelaten, met uitzondering van de afsluitingen t.h.v. de rooilijn en de aansluitende voortuinstrook, waar de hoogte dient beperkt te worden tot 1,00 meter.</p>
		<p>2.2.10 Inrichting van de niet bebouwde ruimtes</p> <p>De niet bebouwde delen van het perceel dienen te worden ingericht als tuin. Maximum 50% van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden, terras en bouwwerken die geen gebouwen zijn.</p>

2 Artikel 2 – Zone voor bebouwing met een gesloten karakter

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Bij aanleg van verharde oppervlakken worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering gebruikt.
		2.2.11 Parkeren Niet-woonfuncties dienen steeds in de eigen gegenereerde parkeerbehoefte te voorzien op het eigen terrein.

3 Artikel 3 – Zone voor open en/of halfopen bebouwing		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
		3.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
		<p>3.1.1 Hoofdbestemming</p> <p>Wonen, onder de vorm van eengezinswoningen en dit onder de vorm van open en/of halfopen bebouwing.</p> <p>3.1.2 Nevenbestemming</p> <p>Kleinschalige handels-, kantoor- en dienstenfuncties zijn enkel toegelaten als ze op niveau van de kern zijn. Voormelde nevenbestemmingen hebben een maximale vloeroppervlakte van 100m² per perceel.</p> <p>Elke vergunningsaanvraag in deze zone voor handels-, kantoor- en dienstenfuncties of een combinatie ervan zal worden afgetoetst aan de volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ruimtelijke impact ○ Milieu-impact ○ Verkeersimpact <p>Voormelde vergunningsaanvragen dienen dus een informatieve toetsing aan bovenvermelde criteria te bevatten die de overheid toelaat het aanvraagdossier te beoordelen.</p> <p>Bestaande kleinschalige ambacht kan blijven bestaan, voor zover deze functie qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekent voor de omgeving en qua schaal in overeenstemming is met de</p>

3 Artikel 3 – Zone voor open en/of halfopen bebouwing		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Waar een waterloop is aangeduid op het grafisch plan, geldt uiteraard de vigerende wetgeving ter zake. Het betreft o.a. het decreet van het Vlaams Parlement van 19 juli 2013 tot wijziging van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het “integraal waterbeleid” en eventuele latere wijzigingen. Zo gelden de bepalingen omtrent de 5m erfdiensbaarheidszone, het plaatsen van afrasteringen, de onderhoudslast, grondbewerkingen, heraanplantingen, enz.</p>		<p>woonomgeving.</p> <p>3.1.3 Niet toegestaan</p> <p>Dancings, discotheken, tank- en servicestations en andere functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving, die voor abnormale hinder zorgen en de rust van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten. In geen geval mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving worden overschreden.</p> <p>3.1.4 Specifieke aanduiding: waterloop</p> <p>De specifieke aanduiding ‘waterloop’ geeft aan waar zich op vandaag binnen onderhavige bestemmingszone een al dan niet overwelfde waterloop bevindt.</p>
		3.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
		<p>3.2.1 Bebouwingspercentage</p> <p>Maximum 40% van de perceelsoppervlakte, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen, mag worden bebouwd. Voor die percelen waar de terreinbezetting van de huidige, plaatselijk behoorlijk vergunde toestand meer dan 40% bedraagt, kan deze bestaande terreinbezetting gehandhaafd worden, ook bij herbouwen, waarbij ze als maximum zal gelden.</p> <p>Bij nieuwbouw bedraagt de maximaal bebouwbare oppervlakte voor het</p>

3 Artikel 3 – Zone voor open en/of halfopen bebouwing		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>hoofdgebouw 200m² voor halfopen bebouwing en 250m² voor open bebouwing, voor zover het maximale bebouwingspercentage van 40% inclusief bijgebouwen niet wordt overschreden en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt.</p>
		<p>3.2.2 Inplanting</p> <p><u>Inplanting t.o.v. de rooilijn:</u> de inplanting t.o.v. de rooilijn wordt bepaald door de goede plaatselijke ordening. Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor wat betreft de inplanting van bouwwerken t.o.v. de rooilijn. De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt 0,00 meter of min. 4,00 meter en max. 12,00 meter, met uitzondering van bestaande toestandssituaties.</p> <p><u>Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Min. 4,00 meter. De plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens kan herleid worden tot min. 3,00 meter, indien de bouwhoogte zich beperkt tot 1 bouwlaag, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. <p><u>Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Min. 8,00 meter behoudens bestaande toestandssituaties. Indien echter omwille van de beperkte perceelsafmetingen het onmogelijk zou blijken een aan de hedendaagse normen voldoende woonentiteit op te richten of te verbouwen/uitbreiden, kan, mits ruimtelijk verantwoord en geen noemenswaardige hinder veroorzakend inzake privacy en bezonning bij aanpalenden, van bovenvermelde 8,00 metergrens worden afgeweken.

3 Artikel 3 – Zone voor open en/of halfopen bebouwing		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<u>Bouwen in tweede orde wordt niet toegestaan.</u>
		<p>3.2.3 Bouwdiepte</p> <p>De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor open bebouwing: <ul style="list-style-type: none"> o Op het gelijkvloers: max. 20,00 meter o Op de verdiepingen: max. 15,00 meter - Voor halfopen bebouwing: <ul style="list-style-type: none"> o Op het gelijkvloers: max. 15,00 meter o Op de verdiepingen: max. 12,00 meter
<p>Dagvertrekken: woonkamer, keuken, eetkamer, enz.</p> <p>De onderdakse bouwlaag kan dus enkel worden gebruikt voor slaapvertrekken, badkamer, wasplaatsen, nachthal, bureau, circulatieruimte, e.d.</p>		<p>3.2.4 Bouwhoogte</p> <p>Maximaal twee volle bouwlagen zijn toegelaten, (eventueel) vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. Binnen de onderdakse bouwlaag kunnen er geen dagvertrekken worden ingericht. Er kan bijgevolg ook geen op zichzelf staande woonlaag worden gecreëerd binnen de onderdakse bouwlaag.</p>
		<p>3.2.5 Dakvorm</p> <p>De dakvorm is vrij te bepalen. De eventuele dakhelling mag niet meer bedragen dan 55°.</p> <p>Dakterrassen, -kapellen en -uitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak steeds primeert. De gezamenlijke breedte van alle dakuitbouwen mag in geen geval meer bedragen dan 2/3 van de</p>

3 Artikel 3 – Zone voor open en/of halfopen bebouwing		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		betrokken gevelbreedte, voor zover deze worden opgetrokken op minimum 0,60 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.
		<p>3.2.6 Materialen</p> <p>De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen van hoofd en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.</p>
		<p>3.2.7 Aansluiting op aanpalende gebouwen</p> <p>De dakvormen, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op de aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen aanpalende gebouwen, zodat continuïteit in het straatbeeld bewerkstelligd wordt.</p> <p>De delen van de bestaande gevel op de zijkavelgrens waar niet tegenaan wordt gebouwd of die om redenen visueel zichtbaar blijven, dienen op een harmonieuze en esthetisch verantwoorde manier te worden afgewerkt.</p>
		<p>3.2.8 Bijgebouwen</p> <p>Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie, zoals garages, bergingen en tuinhuisjes, kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits het bebouwingspercentage, zoals beschreven onder 2.2.1, niet wordt overschreden.</p>

3 Artikel 3 – Zone voor open en/of halfopen bebouwing

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>Aan volgende voorwaarden dient eveneens voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 10% van de totale perceelsoppervlakte. De grondoppervlakte van de bijgebouwen kan ten allen tijde 40m² bedragen, ongeacht of dit meer is dan de voormelde 10%. In afwijking van voorgaande mag bij collectieve garages de totale oppervlakte van een groep garages in hetzelfde bouwwerk niet meer bedragen dan 200m². - Per betekenisvol geheel van collectieve garages dient eenzelfde dakvorm te worden aangehouden. De inwendige private wegenis ter ontsluiting van collectieve garages zal aansluiten op de openbare wegenis en zal worden uitgevoerd op een zowel technisch als esthetisch verantwoorde wijze. - De inplanting van bijgebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geen abnormale hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen. Ten aanzien van de zijperceelsgrenzen en de achterperceelsgrens moeten bijgebouwen op min. 1,00 meter worden opgericht, tenzij koppeling mogelijk is. - Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel of bij aaneenschakeling van garages tot collectieve garages dient

3 Artikel 3 – Zone voor open en/of halfopen bebouwing		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>een harmonieuze koppeling/aaneenschakeling te gebeuren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam, als esthetisch verantwoord te zijn. - De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4 meter mag bedragen. <p>Ongeacht de voorschriften inzake bouwvrije zijtuinstroken en oppervlakte en inplanting van bijgebouwen kan naast de toegelaten bijgebouwen op elk perceel maximaal 1 carport worden opgericht, waarbij de voorzijde zich minimaal 2,00 meter achter de voorgevelbouwlijn dient te bevinden en de zijkant op minimaal 1,00 meter van de zijperceelsgrens.</p>
		<p>3.2.9 Afsluitingen</p> <p>Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting, met een maximale hoogte van 2,00 meter is binnen onderhavige bestemmingszone toegelaten, met uitzondering van de afsluitingen t.h.v. de rooilijn en de aansluitende voortuinstrook, waar de hoogte dient beperkt te worden tot 1,00 meter.</p>
		<p>3.2.10 Inrichting van de niet bebouwde ruimtes</p> <p>De niet bebouwde delen van het perceel dienen te worden ingericht als tuin. Maximum 1/3 van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden, terras en bouwwerken die geen gebouwen zijn.</p> <p>Bij aanleg van verharde oppervlakken worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur waterdoorlatende</p>

3 Artikel 3 – Zone voor open en/of halfopen bebouwing		
Richtinggevend	Verordenend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		materialen op een waterdoorlatende fundering gebruikt.
		3.2.11 Parkeren Niet-woonfuncties dienen steeds in de eigen gegenereerde parkeerbehoefte te voorzien op het eigen terrein.

4 Artikel 4 – Zone voor woonproject		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
		4.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
		<p>4.1.1 Hoofdbestemming</p> <p>Wonen, onder de vorm van eengezinswoningen en dit onder de vorm van zowel gesloten, halfopen als open bebouwing. Er dient een minimale bouwdichtheid van 15 woningen/ha te worden gerealiseerd. De maximale bouwdichtheid bedraagt 18 woningen/ha.</p> <p>4.1.2 Nevenbestemming</p> <p>Deelzone 2: alle functies die het wonen en de ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen zijn eveneens toegelaten, voor zover ze een maximale vloeroppervlakte hebben van 150m² per perceel en er steeds een wooneenheid is voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ privé en openbare diensten, vrije beroepen, horeca, opslag; ○ gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. ○ Handels-, kantoor- en dienstenfuncties, al dan niet in combinatie met ambachtelijke activiteiten, zijn enkel toegelaten als ze op niveau van de kern zijn.” <p>Deelzones 1 en 3: Kleinschalige handels-, kantoor- en dienstenfuncties zijn enkel toegelaten als ze op niveau van de kern zijn, voor zover ze een maximale vloeroppervlakte van 100m² hebben en er steeds een wooneenheid is voorzien.</p> <p>Elke vergunningsaanvraag in deze zone voor handels-, kantoor- en dienstenfuncties of een combinatie ervan zal worden afgetoetst aan de</p>

4 Artikel 4 – Zone voor woonproject

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ruimtelijke impact ○ Milieu-impact ○ Verkeersimpact <p>Voormelde vergunningsaanvragen dienen dus een informatieve toetsing aan bovenvermelde criteria te bevatten die de overheid toelaat het aanvraagdossier te beoordelen.</p> <p>4.1.3 Niet toegestaan</p> <p>Dancings, discotheken, tank- en servicestations en andere functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving, die voor abnormale hinder zorgen en de rust van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten. In geen geval mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving worden overschreden.</p>
		<p>4.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p>
		<p>4.2.1 Globaal inrichtingsplan</p> <p>Elke deelzone onder art. 4 dient te worden beschouwd en gerealiseerd als een totaalproject. De deelzones kunnen m.a.w. slechts worden bebouwd indien ze in hun totaliteit worden ontwikkeld, tenzij het percelen betreft die op vandaag reeds aan een uitgeruste weg palen, zijnde de Meuledreve of de Deinzestraat, en de ontsluiting van het aangrenzende inbreidingsproject niet in het gedrang brengen. De inrichting van elke deelzone dient te gebeuren op basis van een globale visie. Deze visie wordt uitgewerkt in een informatieve inrichtingsstudie die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt gevoegd.</p>

4 Artikel 4 – Zone voor woonproject		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>Deze inrichtingsstudie heeft een louter informatief karakter en moet de vergunningverlenende overheid in staat stellen om de aanvraag ten gronde te beoordelen. De inrichtingsstudie omvat minstens:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een globale inplantings- en volumestudie van de op te richten gebouwen; - Type woningen en hun gabariet; - Gepland aantal te realiseren wooneenheden; - Tracés van de ontsluitingen en de aanleg van het openbaar domein; - Grenzen tussen openbaar en privaat domein; - Parkeermogelijkheden op het publiek domein en garages/carports op het privaat domein. <p>De inrichtingsstudie dient duidelijk aan te tonen dat het project een kwalitatieve versterking betekent voor het omliggende woonweefsel. De optimale privacy, bezonning en oriëntatie van reeds bestaande woningen op aanpalende percelen dient steeds gevrijwaard te blijven. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag door realisatie van het project niet in het gedrang komen.</p>
		<p>4.2.2 Bebouwingspercentage</p> <p><u>Deelzone 1 en 2</u>: maximum 40% van de deelzone, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen, mag worden bebouwd.</p> <p><u>Deelzone 3</u>: maximum 30% van de deelzone, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen, mag worden bebouwd.</p>

4 Artikel 4 – Zone voor woonproject		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Dagvertrekken: woonkamer, keuken, eetkamer, enz.</p> <p>De onderdakse bouwlaag kan dus enkel worden gebruikt voor slaapvertrekken, badkamer, wasplaatsen, nachthal, bureau, circulatieruimte, e.d.</p>		<p>4.2.3 Bouwhoogte</p> <p>Maximaal twee volle bouwlagen zijn toegelaten, vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. Binnen de onderdakse bouwlaag kunnen er geen dagvertrekken worden ingericht. Er kan bijgevolg ook geen op zichzelf staande woonlaag worden gecreëerd binnen de onderdakse bouwlaag.</p> <p>Binnen de zone met overdruk 'max. 1 bouwlaag + dak', zoals aangeduid binnen deelzone 3 op het grafisch plan, bedraagt de maximale bouwhoogte één bouwlaag, vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.</p>
		<p>4.2.4 Dakvorm</p> <p>De dakvorm is verplicht hellend. De dakhelling bedraagt minimum 35° en max. dan 55°.</p> <p>Dakterrassen, -kapellen en -uitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak steeds primeert. De gezamenlijke breedte van alle dakuitbouwen mag in geen geval meer bedragen dan 2/3 van de betrokken gevelbreedte, voor zover deze worden uitgebouwd op minstens 0,60 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.</p>
		<p>4.2.5 Materialen</p> <p>De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen van hoofd en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.</p>

4 Artikel 4 – Zone voor woonproject

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>4.2.6 Bijgebouwen</p> <p>Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie, zoals garages, bergingen en tuinhuisjes, kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits het maximaal toegestane bebouwingspercentage niet wordt overschreden.</p> <p>Aan volgende voorwaarden dient eveneens voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30m². In afwijking van voorgaande mag bij collectieve garages de totale oppervlakte van de collectieve garages niet meer bedragen dan 200m². - De inplanting van bijgebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geen abnormale hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen. Ten aanzien van de zijperceelsgrenzen en de achterperceelsgrens moeten bijgebouwen op min. 1,00 meter worden opgericht, tenzij koppeling mogelijk is. - Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel of bij aaneenschakeling van garages tot collectieve garages dient een harmonieuze koppeling/aaneenschakeling te gebeuren. - De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam,

4 Artikel 4 – Zone voor woonproject		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>als esthetisch verantwoord te zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen.
		<p>4.2.7 Inrichting van de niet bebouwde ruimtes</p> <p>De niet bebouwde delen van elk perceel dienen te worden ingericht als tuin. Maximum 1/3 van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden, terras en bouwwerken die geen gebouwen zijn.</p> <p>Bij aanleg van verharde oppervlakken worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering gebruikt.</p>
		<p>4.2.8 Parkeren</p> <p>Niet-woonfuncties dienen steeds in de eigen gegenereerde parkeerbehoefte te voorzien op het eigen terrein.</p>

5 Artikel 5 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen
		5.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
		<p>5.1.1 Hoofdbestemming</p> <p>Openbare voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen verenigbaar met de woonomgeving, dit ongeacht het publiek of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk van de desbetreffende voorziening.</p> <p>Zijn toegelaten: verzorgings- en opvangvoorzieningen, culturele infrastructuur, sportvoorzieningen, openbare gebouwen en diensten, jeugdinfrastructuur.</p> <p>5.1.2 Nevenbestemming</p> <p>Als nevenbestemming zijn toegelaten: alle voorzieningen noodzakelijk voor het functioneren van de infrastructuur toegelaten in hoofdbestemming.</p> <p>Ook is het toegestaan één conciërgewoning op te trekken in functie van de activiteiten en gebouwen binnen onderhavige bestemmingszone, mits deze is geïntegreerd in de gebouwen en de totale vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 250m².</p>

5 Artikel 5 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		5.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
		5.2.1 Bebouwingspercentage <u>Deelzone 1</u> : maximum 80% van de deelzone mag worden bebouwd. <u>Deelzone 2</u> : maximum 40% van de deelzone mag worden bebouwd. <u>Deelzone 3</u> : maximum 25% van de deelzone mag worden bebouwd.
		5.2.2 Inplanting van de gebouwen De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de bestemmingszone, mits een maximale integratie in het straatbeeld wordt gerealiseerd.
		5.2.3 Bouwhoogte De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11,00 meter, met uitzondering van het bestaande kerkgebouw.
		5.2.4 Dakvorm De dakvorm is vrij te bepalen.
		5.2.5 Materialen De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen van hoofd en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

5 Artikel 5 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen		
Richtinggevend	Verordenend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>5.2.6 Inrichting van de niet bebouwde ruimtes</p> <p>De niet bebouwde ruimte kan 100% worden verhard in functie van toegangspaden, parkeerruimtes, speelkoeren, sportplaatsen, terrassen en andere verharde ruimtes in functie van de bestemming.</p> <p>Bij aanleg van verharde oppervlakken worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering gebruikt.</p>

6 Artikel 6 – Zone voor bedrijvigheid		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid
		6.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
		<p>6.1.1 Hoofdbestemming</p> <p>De percelen of perceelsdelen binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid en nijverheid, stapelplaatsen en bergplaatsen, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de (woon)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. Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van aanvragen voor kleinschalige werken die niet het optrekken van gebouwen betreffen, dienen de mogelijkheden van transport via de waterweg te worden onderzocht.</p> <p>Bij het eventuele verdwijnen van de huidige daar gevestigde bedrijvigheid kan slechts die bedrijvigheid zich binnen onderhavige bestemmingszone vestigen, die niet meer storend en/of hinderend is voor de (woon)omgeving en het milieu dan de aldaar huidig gevestigde bedrijvigheid.</p> <p>Het kan echter niet de bedoeling zijn dat binnen onderhavige zone er zich 1 bedrijf vestigt door het samenvoegen van alle terreinen.</p> <p>6.1.2 Nevenbestemming</p> <p>De noodzakelijke kantoren, tentoonstellingsruimten, EHBO, sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en</p>

6 Artikel 6 – Zone voor bedrijvigheid

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Lichte constructies in functie van de bestemming van de deelzone: bv. een overdekte fietsenstelpaats, een schuilhuisje, enz.</p>		<p>losplaatsen en stapelplaatsen zijn toegelaten. Handel in functie van de bestaande bedrijfsvoering is toegelaten.</p> <p>Binnen onderhavige zone is per bedrijf één eengezinswoning of conciërgewoning toegelaten, alsook bergplaatsen en garages in functie van die bedrijfswoning. De bedrijfswoning moet ruimtelijk en architecturaal één geheel uitmaken van de bedrijfsgebouwen. De overdekte vloeroppervlakte in functie van de bedrijfsactiviteiten dient minstens 500m² te bedragen om een bijkomende bedrijfswoning te kunnen realiseren.</p> <p>6.1.3 Deelzone met aanduiding ▲</p> <p>Productie- en verwerkingsactiviteiten zijn binnen onderhavige deelzone niet toegelaten.</p> <p>6.1.4 Deelzone met bouwvrij karakter (●) en overdruk bouwvrije deelzone</p> <p>Deze deelzones zijn bestemd voor rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen. De niet verharde delen binnen onderhavige zone dienen vakkundig te worden ingericht met groen. Het stapelen van materiaal in open lucht is binnen onderhavige zone niet toegelaten. Het is geenszins mogelijk opgaande constructies van eender welke aard op te trekken binnen de deelzone aangeduid met groene overdruk. Binnen de deelzone met bouwvrij karakter aangeduid met een ● kunnen enkel lichte constructies in functie van de bestemming van de deelzone worden opgetrokken.</p>

6 Artikel 6 – Zone voor bedrijvigheid		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		6.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
		6.2.1 Bebouwingspercentage Maximum 85% van de perceelsoppervlakte, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen mag worden bebouwd. De niet bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, kunnen volledig worden verhard. Een bedrijfswoning heeft een maximale bebouwde oppervlakte van 180m ² . Toonzalen kunnen maximaal 10% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte innemen.
		6.2.2 Inplanting van de gebouwen De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de grenzen van de aangegeven bestemmingszone. Er kan tot op de perceelsgrenzen worden gebouwd op voorwaarde dat op de rand van de bestemmingszone de bouwhoogte max. 4,00m bedraagt (met uitzondering van bestaande toestandsituaties). Vanaf de rand kan de bouwhoogte op eigen terrein toenemen onder een hoek van 45° t.o.v. het horizontaal vlak. Ten opzichte van de rooilijnen dient een bouwvrije strook van minstens vijf meter te worden gerespecteerd.
		6.2.3 Bouwhoogte De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 10,00 meter en de nokhoogte wordt beperkt tot een maximum van 15,00 meter. Deze maximale bouwhoogtes gelden niet voor schoorstenen, verluchtingskanalen en silo's, voor zover deze maximum 1% van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden

6 Artikel 6 – Zone voor bedrijvigheid		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>op minimum eenzelfde afstand van de zonegrenzen als hun hoogte t.o.v. het aanzetpeil van de inkomdorpel.</p> <p>Binnen de deelzone aangeduid met een ▲ wordt de kroonlijsthoogte beperkt tot maximum 8,00 meter. Binnen de deelzone aangeduid met een * wordt de kroonlijsthoogte beperkt tot maximum 6,00 meter. Binnen de deelzone aangeduid met een ● wordt de kroonlijsthoogte beperkt tot maximum 4,00 meter.</p>
		<p>6.2.4 Dakvorm</p> <p>De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken bedraagt de dakhelling max. 55°.</p>
		<p>6.2.5 Materialen</p> <p>De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen van hoofd en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze gebruikt te worden, zodat een harmonieus geheel wordt gevormd. De gevelconstructie dient dermate opgevat en geconcipeerd, dat zij een akoestische isolatie vormt naar de (woon)omgeving toe.</p>
Kleinschalige werken: bv. het plaatsen van een reclamepaneel, buitenverlichting, enz.		<p>6.2.6 Globaal inrichtingsplan</p> <p>Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van aanvragen voor kleinschalige werken die niet het optrekken van gebouwen betreffen, dient een globaal inrichtingsplan te worden gevoegd. Dit plan heeft een informatief karakter voor de vergunningverlenende overheid en geeft de toekomstige invulling aan</p>

6 Artikel 6 – Zone voor bedrijvigheid

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>van de zones waar het bedrijf percelen in eigendom heeft en toont de conformiteit tussen de bepalingen van dit RUP van de vooropgestelde ontwikkeling van het bedrijf aan. Het plan moet de vergunningverlenende overheid in staat stellen de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ten gronde te beoordelen. Het globaal inrichtingsplan omvat minstens volgende elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De toegangen naar de openbare weg; - De parkeerplaatsen voor personenwagens en vrachtwagens; - De laad- en losplaatsen; - De afsluitingen t.o.v. het openbaar domein en private vreemde eigendommen; - Een gedetailleerd beplantingsplan van de te voorziene groenschermen en -zones. - De voorzieningen omtrent opvang van regenwater, brandbestrijding, uithangborden; - Bebouwing met respectievelijke functie; - De eventuele af te breken gebouwen; - De aanduiding van de belangrijkste interne circulatieruimtes. <p>Bij de beoordeling van het globaal inrichtingsplan zal bijzondere aandacht worden besteed aan de integratie van de bedrijvigheid in zijn woon- en landelijke omgeving.</p>
		<p>6.2.7 Inrichting van de niet bebouwde ruimtes</p> <p>De niet bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen</p>

6 Artikel 6 – Zone voor bedrijvigheid		
Richtinggevend	Verordenend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		onderhavige bestemmingszone, dienen te worden ingericht als groenzone of als private toeritten,, rijstroken en private parkeerplaatsen.
		6.2.8 Afsluitingen Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materialen of levende hagen zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn max. 2,50 m hoog.

7 Artikel 7 –Bufferzone		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen
		7.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
		Deze bouwvrije strook is bestemd voor de aanleg of het in stand houden van een groene buffer die tot doel heeft de aanpalende bedrijfsvestigingen in te kleden ten aanzien van de woonomgeving, om zo een optimale integratie van de site te bekomen.
Waar een waterloop is aangeduid op het grafisch plan, geldt uiteraard de vigerende wetgeving ter zake. Het betreft o.a. het decreet van het Vlaams Parlement van 19 juli 2013 tot wijziging van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het “integraal waterbeleid” en eventuele latere wijzigingen. Zo gelden de bepalingen omtrent de 5m erfdienstbaarheidszone, het plaatsen van afrasteringen, de onderhoudslast, groundbewerkingen, heraanplantingen, enz.		7.1.1 <i>Bouwvrije deelzone</i> In het kader van toegankelijkheid van de brandweer en andere wettelijke bepalingen wordt een deelzone voorzien voor brandweg. 7.1.2 <i>Specifieke aanduiding: waterloop</i> De specifieke aanduiding ‘waterloop’ geeft aan waar zich op vandaag binnen onderhavige bestemmingszone een al dan niet overwelfde waterloop bevindt.
		7.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
		7.2.1 <i>Algemeen</i> In deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen en het verharden van de oppervlakte is absoluut verboden. De uitbreiding van bestaande of de aanleg van nieuwe bufferzones dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. 20% van deze groenaanleg dient te bestaan uit

7 Artikel 7 –Bufferzone		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplantingen en/of naaldhout). Deze wintergroene struiken en bomen dienen gelijkmatig te worden verdeeld over der gehele bufferzone, zodat in elk seizoen een zekere afscherming van de activiteiten gehandhaafd blijft.</p> <p>Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen voor mechanisch verkeer absoluut verboden, behalve binnen de bouwvrije deelzone, waar een brandweg mogelijk is. Deze brandweg heeft een maximale breedte van 5,00 meter.</p>
		<p>7.2.2 Realisatie van de bufferzones</p> <p>De groenschermen dienen uiterlijk het plantseizoen na het beëindigen van de vergunde werken aangelegd te zijn. De uitvoering van de groenschermen moet ook als voorwaarde gekoppeld worden aan de stedenbouwkundige vergunning. De afgifte van een stedenbouwkundige vergunning kan gekoppeld worden aan het betalen van een borgsom, teneinde de aanplant van de groenschermen afdwingbaar te maken. De gemeente kan nadere regels bepalen omtrent deze borgsom.</p>
		<p>7.2.3 Afsluitingen</p> <p>Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximum hoogte van 2,50 meter is binnen onderhavige zone toegelaten,, mits deze geïntegreerd is in de buffer en deze voor het straatbeeld en de omgeving visueel niet storend is.</p>

8 Artikel 8 –Zone voor natuurontwikkeling		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen
		8.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
		<p>Onderhavige bestemmingszone wordt opgevat als een groene open ruimte bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, flora en fauna, eigen aan het rivierlandschap van de Leie. Het behoud van het open, groene karakter staat voorop.</p> <p>Beperkte vormen van recreatief medegebruik en natuurgerichte recreatie zijn toegelaten, voor zover deze de ruimtelijke draagkracht van de natuurlijke omgeving niet overschrijden.</p> <p>8.1.1 Overdrukzone: ‘laagdynamisch recreatief medegebruik’</p> <p>Binnen de overdrukzone voor ‘laagdynamisch recreatief medegebruik’ kunnen speeltoestellen, kunstwerken en accommodatie eigen aan een park voorzien worden.</p>
		8.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
Voorbeelden van mogelijke infrastructuur: constructies ten behoeve van informatieverstrekking, sanitair, uitkijkhutten, enz.		<p>8.2.1 Algemeen</p> <p>Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het natuurgebied voor het publiek en het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie en/of natuurgerichte recreatie zijn toegelaten.</p>
		<p>8.2.2 Verschijningsvorm van de constructies</p> <p>De constructies binnen onderhavige zone dienen qua typologie, voorkomen, afmetingen en materiaalgebruik het straatbeeld op een</p>

8 Artikel 8 –Zone voor natuurontwikkeling		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>positieve wijze te ondersteunen en te versterken. Ze dienen in de omgeving te worden geïntegreerd.</p> <p>Deze constructies hebben een maximale terreinbezetting van 100m² en bestaan uit maximum 1 bouwlaag met een maximale hoogte van 5,00 meter.</p>
<p>Deze zone is een directe vertaling van de open ruimte link tussen enerzijds de (gedempte) oude Leiearm en anderzijds de gekanaliseerde Leie.</p>		<p>8.2.3 Inrichting van de niet bebouwde ruimte</p> <p>Onderhavig gebied dient een groene inrichting te krijgen, dermate geconcipieerd zodat deze open ruimte met eventuele voorzieningen blijvend onderdeel uitmaakt van de structurerende groenas gevormd door de Leiearm. De inrichting van het gebied is erop gericht om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door het vrijwaren, herstellen en versterken van de aanwezige natuur- en landschapswaarden, alsook op het verder ontwikkelen van de ecologische potenties die het gebied bezit als relict van de historische loop.</p> <p>Alle werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten, waaronder het uitgraven van de gedempte Leiearm.</p> <p>Aandacht gaat uit naar zowel functionele aspecten (wandruimte/speelruimte) als naar de ecologische en landschapsesthetische aspecten. De infrastructuur dient te getuigen van kwaliteitsvolle architectuur, welke een meerwaarde inhoudt voor het publieke domein en de omgeving van de oude Leie en de gekanaliseerde Leie.</p>

8 Artikel 8 –Zone voor natuurontwikkeling

Richtinggevend	Verordenend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>8.2.4 Verhardingen</p> <p>Maximum 10% van de totale oppervlakte van onderhavige bestemmingszone mag worden verhard onder de vorm van paden ten behoeve van de toegankelijkheid van het park en andere constructies geen gebouw zijnde. De verhardingen ten behoeve van wandel- en fietspaden dienen te worden aangelegd in kleinschalig waterdoorlatend materiaal.</p>

9 Artikel 9 – Landbouwgebied		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: landbouwgebied
		9.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
<p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: hoevetoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw.</p> <p>Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel grootschalig toeristisch logies. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen.</p> <p>Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw ...</p>		<p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p> <p>In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving en ze gevestigd worden in bestaande landbouwbedrijfszetels. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde

9 Artikel 9 – Landbouwgebied		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>bestemmingen.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; - de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden. <p>Het wijzigen van de functie van de bestaande agrarische bebouwing kan toegelaten worden, voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wonen, met een maximum van één eengezinswoning per gebouwencomplex; - kantoor- of dienstenfunctie die aan het landbouwbedrijf of wonen complementair is, tot een maximum van 100 m², en waarbij de landbouw- of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie; - aan het wonen complementaire toeristisch-recreatieve verblijven tot een maximum van acht verblijfseenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café; - aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende

9 Artikel 9 – Landbouwgebied

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Agrarische (bedrijfs)gebouwen die uit de agrarische bedrijfsvoering worden uitgestoten, kunnen een functie krijgen als bestemming van het wonen, los van de agrarische functie, in de gebieden van de agrarische structuur op voorwaarde dat het beantwoordt aan de grenzen, gesteld aan zonevreemde woningen.</p>		<p>activiteiten en landbouwverwante activiteiten;</p> <ul style="list-style-type: none"> - de opslag van allerlei materialen of materieel; - een paardenhouderij, manege, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, dierenkliniek, tuinaanlegbedrijf, jeugdlogies, kinderboerderij of instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen; <p>De functiewijzigingen andere dan wonen, kunnen alleen toegelaten worden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het gaat om hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit; - het nieuwe gebruik brengt de landbouwkundige bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven in de omgeving niet in het gedrang; - de bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd; <p>Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als het aan gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.</p>

9 Artikel 9 – Landbouwgebied

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Agrarische (bedrijfs)gebouwen die uit de agrarische bedrijfsvoering worden uitgestoten, kunnen een functie krijgen als bestemming van het wonen, los van de agrarische functie, in de gebieden van de agrarische structuur op voorwaarde dat het beantwoordt aan de grenzen, gesteld aan zonevreemde woningen.</i></p> <p><i>Er zijn drie typeoplossingen:</i></p> <p><i>verbouwen, herbouwen en uitbreiden tot 1000 m³;</i></p> <p><i>Onder het bouwvolume wordt het brutobouwvolume verstaan, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.</i></p>		<p>Voor zover de landbouwbedrijfsvoering niet in het gedrang wordt gebracht is het toegelaten bestaande woningen, gebouwen of constructies te verbouwen of te herbouwen binnen het vergunde bouwvolume.</p> <p>Indien een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.</p> <p>Bestaande woningen kunnen worden uitgebreid, voor zover de uitbreiding - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen – slechts leidt tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³.</p> <p>Het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.</p> <p>Voormelde mogelijkheden gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:</p> <p>(1) de woning, het gebouw of de constructie is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot; Woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.</p> <p>(2) de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft.</p> <p>(3) het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, ook indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, en het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.</p>

9 Artikel 9 – Landbouwgebied		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Waar een waterloop is aangeduid op het grafisch plan, geldt uiteraard de vigerende wetgeving ter zake. Het betreft o.a. het decreet van het Vlaams Parlement van 19 juli 2013 tot wijziging van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het “integraal waterbeleid” en eventuele latere wijzigingen. Zo gelden de bepalingen omtrent de 5m erfdienstbaarheidszone, het plaatsen van afrasteringen, de onderhoudslast, grondbewerkingen, heraanplantingen, enz.		<p>9.1.1 Specifieke aanduiding: waterloop</p> <p>De specifieke aanduiding ‘waterloop’ geeft aan waar zich op vandaag binnen onderhavige bestemmingszone een al dan niet overwelfde waterloop bevindt.</p>
		9.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
		<p>9.2.1 Afsluitingen</p> <p>Als afsluitingen zijn, behoudens hagen en sloten, slechts palen met draad met een maximale hoogte van 1,20 meter toegelaten.</p>
		<p>9.2.2 Stallingen</p> <p>Voor de beroepslandbouw kunnen de bedrijfsgebouwen worden uitgebreid, voor zover deze landschappelijk geïntegreerd zijn, in duurzame materialen opgetrokken worden en qua schaal in verhouding zijn met het omliggende landschap.</p>
		<p>9.2.3 Schuilhokken</p> <p>Het voorzien van schuilhokken voor weide- en hobbydieren is toegelaten voor zover deze landschappelijk geïntegreerd zijn en in duurzame materialen opgetrokken zijn. Per weiland kan één schuilhok voor grazende dieren worden opgericht. Bij de aanvraag tot vergunning moet blijken dat het gaat om een schuilhok dat opgericht wordt welk ruimtelijk geïsoleerd is van het bedrijf of de woonplaats van de aanvrager.</p> <p>Een schuilhok is een eenvoudige constructie, waarin één of meer</p>

9 Artikel 9 – Landbouwgebied

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>weidedieren tijdelijk kunnen verblijven. Het schuilhok moet opgericht worden in hout en afgedekt in donkere materialen en moet minstens aan één zijde grotendeels of volledig open zijn en ten allen tijde met eenvoudige middelen volledige verwijderbaar. De gebruikte materialen dienen duurzaam te zijn en landschappelijk inpasbaar.</p> <p>De impact en schaal van deze bebouwing dient tot een minimum te worden beperkt. De omvang van het schuilhok moet in verhouding zijn tot de begraasbare oppervlakte en de aard van het aantal dieren waarvoor het bestemd is.</p>

10 Artikel 10 –Zone voor waterloop		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur
		10.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
		Deze zone behelst een oude Leiemeander en heeft als bestemming waterloop. Ten allen tijde kunnen werken worden uitgevoerd ter ondersteuning van de natuurlijke, recreatieve, infrastructurele en waterhuishoudkundige functie van de waterloop. Overbruggingen in functie van toegankelijkheid tot aanpalende gebieden kunnen worden gerealiseerd.
		10.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
		<p>De inrichting van de oude Leiearm is gericht op het behoud of het versterken van de natuurlijke kenmerken met begeleidende oeverstroken waarin de natuurlijke vegetatie kan ontwikkelen. De oude Leiearm en zijn oevers dienen op een ecologisch verantwoorde wijze te worden beheerd.</p> <p>Voor zover niet voorzien in het kader van een goedgekeurd beheersplan is het verboden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De waterloop te dempen; - De oevers te verharden; - Vervuilde ruimingsspecie of ruimingsslib te storen of achter te laten; - Activiteiten te doen die een voor de natuurwaarden nadelige wijziging voor gevolg kunnen hebben; - Niet streekeigen beplanting aan te planten; - Pesticiden te gebruiken;

10 Artikel 10 –Zone voor waterloop		
Richtinggevend	Verordenend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		- Vloeistoffen of gassen te lozen die nadelig kunnen zijn voor de aanwezige flora en fauna.

11 Artikel 11 –Zone voor openbaar groen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
		11.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
		De gronden binnen onderhavige zone worden opgevat als een groene open ruimte ondermeer geschikt voor recreatief gebruik door de bewoners van aanpalende wijken. Ze zijn bestemd voor groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag-, middelhoog- en hoogstammige beplanting, verhardingen, speeltuigen en kleine openbare nutsconstructies en alle andere werken die de wijkrecreatie en het voetgangersverkeer bevorderen.
		11.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
Speeltoestellen, kunstwerken, accommodatie eigen aan het openbaar domein, constructies ten behoeve van informatieverstrekking, schuilaccomodatie,...		Binnen deze zone kunnen enkel beperkte constructies worden opgericht ten behoeve van het gebruik als openbaar groen en recreatieve ruimte. De verhardingen ten behoeve van wandel- en fietspaden dienen zoveel als mogelijk te worden aangelegd in kleinschalig waterdoorlatend materiaal.

12 Artikel 12 – Gemengd open ruimtegebied

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen
		12.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
<p>Zacht-recreatieve functie: hengelen, wandelen, enz. Elke vorm van gemotoriseerde sport/recreatie is er verboden.</p> <p>Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als openruimtegebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</p> <p>Het openruimtegebied is in principe een bouwvrij gebied. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied, op voorwaarde dat ze niet gebruikt kunnen worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor openruimtegebieden met een aanzienlijke oppervlakte.</p> <p>Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied worden gerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - speeltuigen, speelbossen en speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening ... - toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ... - paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: wandelen, fietsen, 		<ul style="list-style-type: none"> - De zone is bestemd voor het behoud van de aanwezige vijver, die als hoofdbestemming een zacht-recreatieve functie krijgt. <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie; - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid; - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw.

12 Artikel 12 – Gemengd open ruimtegebied

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>paardrijden ... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor landbouw of hobbylandbouw: schuilhokken, afsluitingen, e.d.</p> <p>Infrastructuur voor hoogdynamische dagrecreatie of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, permanente kampeervoorzieningen...).</p>		<p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>
		12.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
		<p>12.2.1 Bebouwingsgraad & verhardingspercentage</p> <p>Verharding kan maximaal 5% van het perceel innemen.</p> <p>Bebouwing kan maximaal 2% van het perceel innemen, met een maximum van 100m² per gebouw of constructie.</p> <p>Minimaal 80 % van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven, en wordt ontwikkeld als een blauwgroene, natuurlijke ruimte. De aanwezige vijver dient integraal behouden te blijven en mag niet worden gedempt.</p>
		<p>12.2.2 Bebouwing</p> <p>Nieuwe constructies ten behoeve van de in art. 12.1 vermelde bestemmingen zijn toegelaten en hebben een maximale bouwhoogte van 3 meter, voor zover de bebouwingsgraad zoals beschreven onder 12.2.1 wordt gerespecteerd.</p>

12 Artikel 12 – Gemengd open ruimtegebied

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>12.2.3 Verhardingen</p> <p>Over de volledige parkzone kunnen verhardingen worden aangebracht, voor zover de gezamenlijke verharde oppervlakte binnen deze zone rekening houdt met het maximaal toegestane verhardingspercentage zoals gedefinieerd in art. 12.2.1.</p> <p>Voor alle wegen in de parkzone worden maatregelen genomen om mechanisch verkeer uit het gebied te houden, behalve voor de parkeervoorzieningen of dienstverkeer in functie van het beheer van de zone of voor nooddiensten.</p> <p>Alle verhardingen dienen rekening te houden met duurzaamheidsprincipes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal behoud van eventuele waardevolle bomen; - Kleinschalige, waterdoorlatende materialen; - Minimale aanbreng van verharding, in functie van de behoeften. <p>Daarenboven moeten kleinere wandelpaden zoveel mogelijk in natuurlijke materialen aangelegd worden. Het gebied moet voldoende toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers op de belangrijkste ontsluitingsassen (rolstoelvriendelijke verharding).</p>
		<p>12.2.4 Bestaande beplanting</p> <p>De bestaande waardevolle beplanting (soort, verschijningsvorm,...) moet zoveel als mogelijk behouden worden, nieuwe aanplantingen moeten hier harmonisch op aansluiten en het groene karakter versterken. Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar inheemse</p>

12 Artikel 12 – Gemengd open ruimtegebied		
Richtinggevend	Verordenend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		beplanting. Niet waardevolle beplanting kan worden gerooid.
		12.2.5 Verlichting Het plaatsen van verlichting wordt beperkt tot het strikte minimum, waarbij deze oordeelkundig wordt ingeplant en neerwaarts gericht om diffuse verstrooiing te voorkomen.

13 Artikel 13 – Zone voor openbaar domein		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur
		13.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut: elektriciteitscabines, telefooncabines, (bus)schuilhokjes,...		<p>Deze zone is bestemd voor openbare wegenis 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. Concessies zijn toegestaan.</p> <p>13.1.1 Overdrukzone: ‘laagdynamisch recreatief medegebruik’</p> <p>Binnen de overdrukzone voor ‘laagdynamisch recreatief medegebruik’ kunnen speeltoestellen, kunstwerken en accommodatie eigen aan een park voorzien worden. Het betreft hierbij uiteraard de zone die zich <u>onder</u> de zgn. 4-frontenbrug bevindt.</p>
		13.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
		<p>Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid.</p> <p>De ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein en het verblijfskarakter dienen hierbij centraal te staan.</p>

14 Indicatief tracé voor zacht verkeer		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.
		14.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
	Scheiden van zacht verkeer t.o.v. gemotoriseerd verkeer + voorrang geven aan fietsers en voetgangers.	<p>De gronden opgenomen in het tracé worden ingericht in functie van zacht verkeer (fietsers, voetgangers, ...). Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend. De as van het tracé kan 10 meter verschuiven langs beide zijden van het op het grafisch plan aangeduide tracé.</p> <p>De fiets- en voetgangersverbinding heeft een minimale vrije breedte van 2m. De nodige inrichtingsmaatregelen dienen getroffen te worden zodat de weg niet door gemotoriseerd verkeer gebruikt kan worden.</p> <p>De inrichting en het materiaalgebruik van de as wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. Langs het tracé is het aanbrengen van bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen en straatmeubilair, etc. toegestaan, voor zover deze geen hinder vormen voor de nodige onderhouds- en ruimingswerkzaamheden aan de waterloop.</p>

15 Specifieke aanduiding: bouwkundig erfgoed		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.
		15.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
<p>Het betreft de items opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, die op vandaag nog bewaard zijn gebleven. Met een letteraanduiding wordt gespecificeerd of het item bewaard moet blijven, dan wel of vervangbouw mits behoud van bepaalde kwaliteiten of volledige afbraak mogelijk is.</p> <p>'Wijzigingen': bvb. wijziging raamopening, creatie dakkapel, wijziging gevelbekleding indien deze niet typerend is,...</p>		<p>Historisch waardevolle gebouwen zijn beeldbepalend voor het straatbeeld en getuigen van een bepaalde periode. Deze gebouwen worden op het grafisch plan aangeduid met een letteraanduiding.</p> <p>Gebouwen aangeduid met de letter A zijn te behouden. Deze gebouwen kunnen onderhouden, gerestaureerd, verbouwd en uitgebreid worden doch het respecteren van het karakter en de verschijningsvorm is wel steeds een voorwaarde. Bij vergunningsplichtige werken dient behoedzaam te worden omgegaan met de typische configuratie, gabarriet, schaal, aard van de materialen en de gevel- en raamindelingen van het gebouw.</p> <p>Voor gebouwen en constructies aangeduid met de letter B is het wenselijk om de kenmerken van o.a. het volume, de gevel, de gevelindeling en kroonlijsthoogte en dakvorm te behouden. Wijzigingen worden echter toegestaan op voorwaarde dat deze integreerbaar zijn in het geveluitzicht of een architecturale meerwaarde bieden.</p> <p>Gebouwen aangeduid met de letter C hoeven niet noodzakelijk behouden te blijven.</p>
2272553014_OSBV_DV_rev1 FDB RUP Oeselgem Stedenbouwkundige voorschriften		pagina 69 van 70

<p>Het gaat hier bijvoorbeeld om te kleine woningen waarbij uitbreidingen en aanpassingen om te voldoen aan de energieprestatie- en comforteisen te ingrijpend zijn waardoor de waarde verloren gaat.</p>		<p>De bouwfysische toestand van een gebouw vormt eveneens een indicator voor al dan niet behoud. De aard en mate van verval, al dan niet onomkeerbaar en het mogelijk hergebruik overeenkomstig de maatvoering zijn van belang. Er kan van het behoud worden afgeweken indien het gebouw bouwfysisch niet meer geschikt is voor de bestaande of voor een nieuwe functie. De noodzakelijke ingrepen staan hierbij niet in verhouding tot de waarde van het gebouw. Hiervoor dient bij de vergunningsaanvraag een motivatie gevoegd te worden.</p> <p>Uitbreidingen dienen ten allen tijde esthetisch en harmonisch te passen bij bestaande bebouwing aangeduid met de letter A of B. Beeldbepalende elementen in de configuratie dienen maximaal behouden te worden. Uitzondering is mogelijk in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Bij vergunningsaanvragen moet in de motivatienota worden verduidelijkt hoe wijzigingen ten goede komen aan de goede ruimtelijke ordening.</p>
---	--	--