



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>De algemene bepalingen zijn voor alle bestemmingszones van kracht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften.</p> <p>Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (kolom 1, weergegeven op een grijze ondergrond) hebben verordende kracht. Kolom 2 dient als toelichting bij de voorschriften gelezen te worden. Deze kolom is bijgevolg niet verordenend.</p> <p>1 begrippen</p> <p>1.1 bouwhoogte - bouwlaag Een bouwlaag is een verdieping. De gelijkvloerse verdieping is de 1^{ste} bouwlaag, de 1^{ste} verdieping is de 2^{de} bouwlaag, de dakverdieping is de 3^{de} bouwlaag. De kelderverdieping wordt niet als een bouwlaag beschouwd.</p> <p>De bouwhoogte of hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst. Het aanzetpeil, gemeten aan de inkomdorpel, ligt maximaal 0,40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn gemeten.</p> <p>Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3,50 meter toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften.</p> <p>1.2 vloeroppervlakte De vloeroppervlakte is de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen gemeten tussen de buitenzijde van de gevels en boven het maai-veld, terrassen niet inbegrepen.</p>	<p>De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van aanvragen van omgevingsvergunningen. De ondersteuning van het straatbeeld, ruimtelijke draagkracht etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd. Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht doch als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.</p> <p>de bouwhoogtebepaling is een algemeen voorschrift, enige differentiatie is noodzakelijk in functie van de rol en de betekenis van het gebouw in de dorpskern. Bijvoorbeeld: statige pastoriewoning, hoekgebouw, straatbeeld met een laag gabariet, ...</p>

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1.3 bezettingspercentage

Het bezettingspercentage is de verhouding van de bebouwde oppervlakte (footprint) met inbegrip van de bijgebouwen en verharding, ten aanzien van de oppervlakte van het volledige perceel. Jacuzzi en zwembaden worden gerekend onder verharding.

1.4 bebouwingspercentage

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

1.5 open afgewerkte (zij)gevel

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

1.6 nevenbestemming

Nevenbestemming is een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming en daardoor steeds minder dan de helft van de bruikbare vloeroppervlakte inneemt. Een nevenbestemming zonder aanwezigheid van de hoofdbestemming wordt niet toegelaten.

1.7 gemeenschapsvoorzieningen

Voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. De idee van dienstverlening (verzorgende sector) aan de gemeenschap is derhalve rechtstreeks aanwezig.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Daarbij is het irrelevant of deze voorzieningen worden opgericht en uitgbaat door een overheid dan wel door een privé-instelling of -persoon, in zoverre de exploitant van de inrichting geen winstbejag nastreeft en de voorzieningen werkelijk ten dienste staan van de gemeenschap.

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

2 bepalingen

2.1 opheffingsbepalingen

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

nr. op plan	verkavelingsnr	datum	naam aanvrager
1	5.00_142_1	04/12/1969	COO Gistel
2	5.00_142_2	18/10/2000	Gantois Joël (wijziging)
3	5.00_58_1	24/01/1975	Zusters van het geloof vzw
4	5.00_58_2	25/04/1975	Zusters van het geloof vzw (wijziging)
5	5.00_61_1	19/03/1976	Stubbe Camiel
6	5.00_61_2	21/06/2010	Schollier Luc (wijziging)
7	5.00_53_1	23/02/1976	Nationale Landmaatschappij
8	5.00_53_2	31/01/2011	Callebert Roger (wijziging)
9	5.00_71_1	15/04/1983	Markey Gerard
10	5.00_97_1	11/10/1989	Nationale Landmaatschappij
11	5.00_160_2	19/10/2009	Vanhove Antoon
12	5.00_168_1	20/04/2009	Beuten Danny

Bij de goedkeuring van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) worden de verkavelingsvoorschriften horende bij de onderstaande verkavelingen opgeheven, het verkavelingsplan blijft behouden.

nr. op plan	verkavelingsnr	datum	naam aanvrager
13	5.00_169_1	21/06/2010	Vandenbussche Vastgoed BVBA
14	5.00_169_2	16/07/2012	Vandenbussche Vastgoed BVBA (wijziging)

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

Voor de verkaveling nr. 10 en bijhorende wijziging (nr. 11) gelegen binnen het RUP Sint-Livinus en de 1^{ste} fase van het woonproject wordt het verkavelingsplan behouden, enkel de bijhorende voorschriften worden vervangen door de voorschriften van onderhavig RUP.

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

2.2 behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen

Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of geacht vergund te zijn, kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand.

Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie in functie van een aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden. Instandhoudings -en verbeteringswerken aan deze gebouwen en elementen zijn toegelaten.

2.3 werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen en ingrepen in kader van waterhuishouding

Werken en constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen en ingrepen in kader van waterhuishouding kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en de eigenlijke bestemming van de desbetreffende bestemmingszone.

2.4 waterbeheersing

Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van gebouwen en verhardingen niet verminderd worden.

2.5 bouwmaterialen

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

TOELICHTEND

toelichting en visie

Voor zover het beoogde doel van de diverse bestemmingszones niet in het gedrang komt, kunnen binnen alle zones werken en constructies in functie van het openbaar nut worden toegelaten. Bij werken van algemeen nut dient de regelgeving terzake gerespecteerd te worden.

Werken en constructies i.f.v. openbaar nut = bv. onderhoud en inspectie van waterlopen, pompgebouwen, elektriciteitscabines, ...

Milieutechnische ingrepen = bv. omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, waterbeheersing, e.d. ...

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

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

2.6 terreinophogingen

Bij het ophogen van het perceel moet op de perceelsgrenzen het oorspronkelijke maaiveld behouden blijven, tenzij een ophoging ruimtelijk verantwoord is en de waterhuishouding niet wordt verstoord. De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren.

2.7 streekeigen plantsoorten

Waar in de voorschriften sprake is van inheemse plantsoorten of waar een landschappelijke inkleding - groenbuffer dient aangelegd te worden, dient de beplanting voor 100% te bestaan uit streekeigen plantensoorten.

Voor de **polders** is dit:

hagen			
Beuk	Beuk	Hop*	Sleedoorn
Eenstijlige meidoorn	Boerenjasmijn	Hulst	Sneeuwbes
Haagbeuk	Dauwbraam	Kamperfoelie*	Taxus
Hulst	Eenstijlige meidoorn	Kerspruim	Theeboompje
Kwets	Een- x Tweestijlige	Klimop*	Tweestijlige meidoorn*
Palomboompje	Framboos	Kwets	Viltroos**
Sleedoorn	Gewone es	Kroosjes	Vlier
Taxus	Gladde iep	Kruisbes	Wilde liguster*
Vlier	Haagbeuk	Kweepeer	Wilde peer*
Wilde liguster*	Hazelaar	Mispel	Winterlinde
Zachte berk	Heggenroos*	Palomboompje	Zomerlinde
Aalbes	Hollandse linde	Peterselievlier	Zomereik
Beklierde heggenroos**	Hondsroos*	Sering	Zuurbes & Zwarte bes

TOELICHTEND

toelichting en visie

Legende bij de lijst streekeigen plantensoorten:

vet Soorten die in aanmerking komen als dominant.

gewoon Bijsoorten; soorten die slechts met één of enkele exemplaren in de haag voorkomen.

cursief Soorten die vooral rond huizen en boerderijen voorkomen.

* Alleen aanplanten met oorspronkelijk inheems materiaal.

** Zeer zeldzame soorten; beter niet aanplanten behalve in expliciete soortenbeschermingsprogramma's.

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

houtkanten			
Amandelwilg	Gelderse roos	Katwilg	Tweestijlige meidoorn
Beuk	Gewone es	Kraakwilg	Vuilboom
Boswilg	Grauwe abeel	Kroosjes	Wilde kamperfoelie
Canadapopulier	Grauwe wilg	Ratelpopulier	Wilde lijsterbes
Eénstijlige meidoorn	Haagbeuk	Ruwe berk	Zachte berk
Fladderiep	Hazelaar	Schietwilg	Zoete kers
	Heesterpruim	Sleedoorn	Zomereik
	Hulst	Tamme kastanje	Zwarte els

knotbomen			
Beuk	Haagbeuk	Schiet- x Kraakwilg	Zwarte populier
Canadapopulier	Linden	Spaanse aak	
Gewone es	Kraakwilg	Zomereik	
(Gladde iep)	Schietwilg	Zwarte els	

ARTIKEL 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor wonen en/of voor activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan het wonen.</p> <p>Onder activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan het wonen wordt verstaan: handel, horeca en verblijfsgelegenheden, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Hierbij dient steeds een woonfunctie aanwezig te zijn.</p> <p>Alle nieuwe activiteiten verwant aan het wonen, worden complementair en ondergeschikt aan de woonfunctie ingericht.</p> <p>Bestaande activiteiten verwant aan het wonen kunnen blijven bestaan en beperkt uitbreiden, zolang hun schaal en ruimtelijke impact verzoenbaar blijft met de omgeving. Een beperkte uitbreiding in functie van functionele verbouwing of optimalisatie is mogelijk, geen loutere schaalvergroting of expansie van de activiteit. Bij stopzetting van een bestaande activiteit is een nieuwe activiteit verwant aan het wonen mogelijk.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn om de bestemming te realiseren zijn toegelaten voor zover ze, wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Volgende zaken zijn <u>niet toegelaten</u> in de zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> • stalling van hinderlijke inrichtingen; • het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen; • nieuwe tank- en servicestations. 	<p>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p> <p>Handel: in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking, zoals winkels (bakker, slager, bloemist, antiquair, ...), met uitsluiting van grootschalige kleinhandel en groothandel.</p> <p>Horeca: hotel, restaurant en café.</p> <p>Toeristische verblijfsgelegenheden: vakantiewoning, bed & breakfast, ...</p> <p>Bedrijven: o.a. garagist, schrijnwerker, metaalbewerker, Kantoren en diensten (incl. vrije beroepen) worden in de gebruikelijke spraakwoordelijke zin bedoeld.</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: o.a. school, kinderopvang, woonzorgcentrum, assistentiewoningen, elektriciteitscabine, parking, waterzuiveringsinstallatie, ...</p> <p>Socioculturele voorzieningen zijn voorzieningen die te maken hebben met het sociale, het gemeenschapsvormende of het culturele, zoals o.a. een cultureel centrum, een gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, een eredienstgebouw, een bibliotheek, een volkstuintje.</p> <p>Recreatieve voorzieningen: o.a. speelplein, sportveld, sport- en fitnesscentrum.</p> <p>Onder "verzoenbaar" wordt verstaan: op schaal en niet-hinderend.</p> <p>Onder hinderlijke inrichtingen wordt verstaan: vrachtwagens, afval, wrakken en dergelijke.</p> <p>Tank -en servicestations: laadpalen voor elektrische voertuigen vallen hier niet onder en zijn bijgevolg toegelaten in de zone.</p>

ARTIKEL 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>overdruk bedrijvigheid</p> <p>Deze overdruk is bestemd voor lokale bedrijvigheid, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met de woonomgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.</p> <p>Binnen deze zone is één bedrijfswoning met een maximale grondoppervlakte van 200m². Deze woning maakt integraal deel uit van de bedrijfs-site en kan er niet van afgesplitst worden.</p> <p>Volgende zaken zijn <u>niet toegelaten</u> in de zone:</p> <ul style="list-style-type: none">• seveso-inrichtingen;• nieuwe tank- en servicestations. <p>overdruk landschappelijke inkleding - groenbuffer (bij wijze van inkleding)</p> <p>Deze overdruk is bestemd voor het bufferen van de activiteiten en bijhorende parkeervoorzieningen t.o.v. de aangrenzende (woon)omgeving en het landschap.</p> <p>Deze bufferzone dient om:</p> <ul style="list-style-type: none">• de activiteiten visueel af te schermen en in te kleden in de omgeving;• een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving;• te beletten dat de activiteiten (stapelen, parkeren) uitbreidt naar aanpalende percelen;• hinder tot een aanvaardbaar niveau te brengen.	

ARTIKEL 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

2 inrichting en beheer

2.1 algemeen

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

2.1.1 bezettings- en bebouwingspercentage

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

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

Voor percelen kleiner dan of gelijk aan 120 m² kan het perceel voor maximaal 70% bebouwd worden en volledig verhard. In het geval van hoekpercelen kan het perceel voor maximaal 100% bebouwd worden en volledig verhard.

2.1.2 inplanting

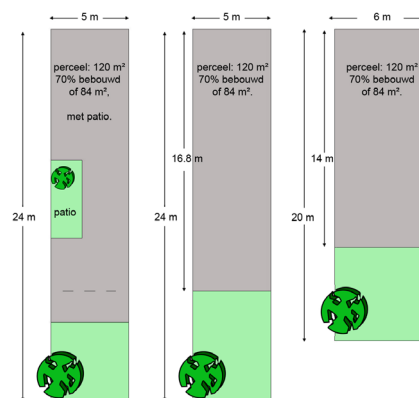
Voorbouwlijn op de rooilijn, tenzij anders weergegeven op plan.

De gebouwen worden opgericht met gemeenschappelijke zijgevels, tenzij op één of beide aanpalende percelen een bebouwing bestaat met een open afgewerkte zijgevel én een vrije onbebouwde zijstrook naar het perceel in kwestie. In dit geval moet naar de zijde waar dergelijke open zijstrook bestaat eveneens een open onbebouwde zijstrook van minstens 3,00 meter vrijblijven en dient de zijgevel naar deze zijstrook als een open afgewerkte gevel uitgevoerd te worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Voor percelen kleiner dan of = aan 120m² wordt de toegelaten bezettingspercentage verhoogd naar 70%, voor hoekpercelen tot 100%. Dit garandeert een werkbaar bewoonbare oppervlakte op het gelijkvloers (bij 120 m² is dit 84 m²) én een bruikbare private buitenruimte (tuin, patio, terras). Zie suggestieve schema's hierna:



ARTIKEL 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Vrije onbebouwde zijstrook: het aanwezig zijn van enkel een carport op de perceelsgrens wordt niet gezien als bebouwing in de beoordeling van het al dan niet vrijhouden van een vrije onbebouwde zijstrook.</p> <p>Dezelfde bouwwijze kan toegestaan worden naar de zijde van een aanpalend onbebouwd perceel indien dit perceel voldoende breed (vanaf 12,00 meter voor halfopen bebouwing; vanaf 16,00 meter voor open bebouwing) is om bij bebouwing op analoge wijze een open aanpalende zijstrook te laten.</p> <p>2.1.3 bouwvoorschriften: De dakvorm(en), de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten op deze van de aanpalende gebouwen.</p> <p>bouwhoogte Het maximaal toegelaten gebouwgarriet omvat 3 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 7,00 meter en een maximale nokhoogte van 12,00 meter.</p> <p>Aan de straatzijde - over een diepte van 12,00 meter - dient de dakvorm hellend te zijn. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 45°. Bestaande (mansarde-)daken kunnen evenwel herbouwd worden conform de oorspronkelijke dakhellingen.</p> <p>Bij uitbouwen op de gelijkvloerse verdieping, voorbij 12,00 meter bouwdiepte - is de dakvorm vrij.</p> <p>Alle technische installaties dienen opgenomen te worden binnen het vergunbare dakvolume.</p>	<p>Een bouwlaag is een verdieping. De gelijkvloerse verdieping is de 1^{ste} bouwlaag, de 1^{ste} verdieping is de 2e bouwlaag, de dakverdieping is de 3e bouwlaag.</p> <p><i>De bouwhoogtebepaling is een algemeen voorschrift, enige differentiatie is noodzakelijk in functie van de rol en de betekenis van het gebouw in de dorpskern. Rol en betekenis van het gebouw in de dorpsstructuur: statige pastoriewoning, hoekgebouw, straatbeeld met een laag gabarriet, ...</i></p> <p>De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van aanvragen van omgevingsvergunningen.</p> <p>De ondersteuning van het straatbeeld, ruimtelijke draagkracht, goede ruimtelijke ordening, etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd. Het maximum gabarriet wordt niet beschouwd als een recht doch als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.</p> <p><i>Technische installaties kunnen zijn: machinekamer lift, schotelantenne, luchtbehandelingsgroep, ...</i></p>

ARTIKEL 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>bouwdiepte De bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn bedraagt maximaal 20,00 meter op de gelijkvloerse verdieping. Op de eerste verdieping wordt maximaal 12,00 meter diep gebouwd, exclusief terrassen. Het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord (goed nabuurschap, bezonning, privacy).</p> <p>uitbouwen Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat het dakvlak blijft primieren. Uitbouwen, terrassen en balkons aan de straatzijde zijn niet toegelaten. Uitbouw van terrassen, balkons voorbij de bouwdiepte van 12 meter zijn mogelijk mits ruimtelijk verantwoord (respecteren wetgeving op lichten en zichten, bezonning en privacy).</p> <p>bijgebouwen In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, voorzover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 15% bedragen van het terrein; • afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> • ofwel op min. 1.00 meter van de perceelsgrenzen; • ofwel op de perceelsgrens, met min. een gemetselde volle steense muur als mandelige muur. Opvang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren. • kroonlijsthoogte maximaal 3,00 meter; • nokhoogte maximaal 5,00 meter; • dakhelling maximaal 45°, de dakvorm is vrij; • afstand tot de voorgevel: minimaal 3,00 meter achter de voorgevel. 	<p>bijgebouw= tuinhuis, serre, orangerie, individule garage, ...;</p> <p>de tuin is dat deel van het perceel dat overblijft na aftrek van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw.</p>

ARTIKEL 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>carport In de bouwrijpe zijdelingse strook is een carport toegestaan, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• afstand tot de voorgevel: minimum 3,00 meter achter de voorgevel;• kroonlijsthoogte maximaal 3,00 meter, plat dak verplicht;• minimaal 2 zijden open. <p>erfscheidingen Men is niet verplicht afsluitingen op de perceelsgrens te realiseren. De maximale hoogte is 1,00 meter in de zone tussen rooilijn en de voorbouwlijn en maximaal 2,00 meter in de tuin.</p> <p>Afsluitingen in betonplaten, prefab houten schuttingen zijn niet toegelaten ter hoogte van de dorpsranden, hier is enkel een levende streekeigen haag toegelaten.</p> <p>parkeren Er dient ten behoeve van de bestemming op eigen terrein voldoende parkeer gelegenheid voorzien te worden.</p> <p>2.2 overdruk bedrijvigheid 2.2.1 algemene inrichtingsstudie Bij de aanvraag van omgevingsvergunning dient het bedrijf een algemene inrichtingsstudie te voegen.</p> <p>De algemene inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en dient zowel de huidige als de gewenste lay-out van de gehele bedrijfs-site weer te geven.</p>	<p>Onder dorpsrand wordt verstaan: de grens tussen de woon- en tuinzone en het open landschap. Deze dorpsrand komt nagenoeg overeen met de grens van het RUP Bulskamp.</p>

ARTIKEL 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>In het bijzonder dienen de maatregelen naar:</p> <ul style="list-style-type: none">• de waterbeheersing;• de milieutechnische maatregelen;• de visuele integratie van het bedrijf in het landschap;• een gedetailleerde aanplantingstudie;• de stapelplaatsen in open lucht;• de publiciteitsvoorzieningen;• de parkeervoorzieningen;• de ontsluitingen (in- / uitritten) op de openbare weg;• de impact van de beoogde werken op de omgeving nauwkeurig weer te geven. <p>Elke aanvraag van omgevingsvergunning binnen deze bestemmingszone zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, ondermeer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none">• zuinig en compact ruimtegebruik;• voorziene parkeerplaatsen;• kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;• landschappelijke inkleding van het bedrijf met kwalitatieve groenvoorziening;• waterbeheersing. <p>2.2.2 bebouwingspercentage Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 30%.</p>	

ARTIKEL 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.2.3 inplanting Gebouwen zijn vrij in te planten binnen de zone mits voldaan is aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• afstand t.o.v. de zijkavelgrens is minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte;• afstand t.o.v. openbaar domein in minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte met een minimum van 6,00 meter <p>2.2.4 bouwvoorschriften</p> <p>bouwhoogte De maximale bouwhoogte voor de bedrijfsgebouwen bedraagt 12,00 meter. De dakvorm is vrij.</p> <p>publiciteit Per bedrijf is één publiciteitszuil van maximaal 1,00 meter hoogte op 1,00 meter breed toegelaten. Daarnaast kan publiciteit geïntegreerd worden op het bedrijfsgebouw. Deze publiciteit dient steeds betrekking te hebben op de bedrijfs -en of handelsactiviteit.</p> <p>parkeergelegenheid, laad- en losplaatsen De bedrijven dienen ervoor te zorgen dat er voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen voor bezoekers en personeel op eigen terrein voor handen is. Bovendien dient laden en lossen volledig op eigen terrein te gebeuren.</p> <p>stapeling in open lucht Stapeling in open lucht is toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• niet langs de openbare weg;• maximale stapelhoogte van 3,00 meter;• stapelvrije strook van minstens 3,00 meter t.o.v. de zonegrens.	

ARTIKEL 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>erfscheidingen Enkel esthetisch verantwoorde erfscheidingen in duurzaam materiaal of levende hagen zijn toegelaten. Deze erfscheidingen zijn maximaal 2,00 meter hoog.</p> <p>2.3 overdruk bouwvrije zone Binnen de overdruk bouwvrije zone is</p> <ul style="list-style-type: none">• het verboden gebouwen (ééngesinswoning, bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen) op te richten, met uitzondering van het oprichten van bijgebouwen bij een ééngesinswoning, waarbij de totale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 40 m² bedraagt.• het stapelen van materiaal in open lucht tot 3,00 meter hoogte toegelaten. <p>2.4 overdruk landschappelijke inkleding-groenbuffer (bij wijze van aanduiding) De groenbuffer dient te bestaan uit een dicht groenscherm van minimaal 5,00 meter breed en in een combinatie van streekeigen traag- en snelgroeiende hoogstammen én struiken.</p> <p>Indien vanwege de bestaande toestand de minimale breedte van de groenbuffer niet kan gerealiseerd worden, kan hiervan afgeweken worden. Bij grondige vervangingsbouw dient de minimale norm gehanteerd te worden.</p> <p>De groenaanplant dient op een ordentelijke en vakkundige manier in stand gehouden te worden, zodat deze ten allen tijde haar functie kan vervullen.</p>	<p>Het betreft een deel van het bedrijfssite Gantois gelegen, waar bebouwing niet gewenst is.</p> <p>Het betreft de groeninkleding van de bedrijfssite Gantois.</p> <p>Het kan niet de bedoeling zijn enkel een haag aan te planten bestaande uit uniforme struiken.</p>

ARTIKEL 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>De buffer kan enkel onderbroken worden en verhard voor een toegangsweg naar de openbare weg. De breedte per toerit wordt beperkt tot 8.00 meter.</p> <p>Het stapelen van materialen en parkeren is niet toegelaten binnen de groenbuffer.</p> <p>Een gedetailleerde aanplantingstudie van de groenzone dient opgenomen of gevoegd te worden bij de algemene inrichtingsstudie, teneinde op een afdoende wijze te kunnen aantonen dat een integratie van de activiteiten in de omgeving wordt beoogd.</p>	

ARTIKEL 2: ZONE VOOR OPEN EN/OF HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>De hoofdbestemming is wonen onder de vorm van ééngezinswoningen.</p> <p>Diensten, werk- en opslagplaatsen zijn toegelaten in nevenbestemming en voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen. Kleinhandel en horeca zijn toegelaten voor zover deze de schaal van de woonomgeving niet overstijgt.</p> <p>Parkeren van voertuigen is toegelaten in functie van het wonen. volgende zaken zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• meergezinswoningen;• stallen van hinderlijke inrichtingen;• het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen;• nieuwe tank- en servicestations <p>2 inrichting en beheer</p> <p>2.1 algemeen</p> <p>De gebouwen dienen in geval van halfopen bebouwing de bebouwingsvorm te handhaven. In geval van open bebouwing kan bij vervangbouw de oorspronkelijke bebouwingsvorm behouden blijven.</p> <p>2.2 bezettingspercentage</p> <p>Maximaal 50 % van elk perceel kan bebouwd worden, met uitzondering van bestaande toestandsituaties. Minstens 30 % van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.</p> <p>2.3 inplanting</p> <p>De bestaande of aanpalende bebouwing is richtinggevend voor de inplanting t.o.v. de rooilijn.</p>	<p>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p> <p>onder hinderlijke inrichtingen wordt verstaan: vrachtwagens, afval, wrakken, ... tank- en servicestations: laadpalen voor elektrische voertuigen vallen hier niet onder en zijn toegelaten in de zone.</p>

ARTIKEL 2: ZONE VOOR OPEN EN/OF HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>De gebouwen worden opgericht met gemeenschappelijke zijgevels, tenzij op één of beide aanpalende percelen een bebouwing bestaat met een open afgewerkte zijgevel én een vrije onbebouwde zijstrook naar het perceel in kwestie. In dat geval moet naar de zijde waar dergelijke open zijstrook bestaat eveneens een open onbebouwde zijstrook van minstens 3,00 meter vrijblijven en de zijgevel naar deze zijstrook als een open gevel worden afgewerkt.</p> <p>2.4 bouwvoorschriften</p> <p>De dakvorm(en), de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten op deze van de aanpalende gebouwen.</p> <p>2.4.1 bouwhoogte</p> <p>Het maximaal toegelaten gebouwengabariet omvat 3 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 7,00 meter en een maximale nokhoogte van 12,00 meter.</p> <p>Bestaande (mansarde-)daken kunnen evenwel herbouwd worden conform de oorspronkelijke dakhellingen.</p> <p>Bij uitbouwen op de gelijkvloerse verdieping, voorbij 12,00 meter bouwdiepte - is de dakvorm vrij.</p> <p>Alle technische installaties dienen opgenomen te worden binnen het vergunbare dakvolume.</p> <p>2.4.2 bouwdiepte</p> <p>De bouwdiepte vanaf de rooilijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 20,00 meter op de gelijkvloerse verdieping. Op de eerste verdieping wordt maximaal 12,00 meter diep gebouwd, exclusief terrassen.</p>	<p>Een bouwlaag is een verdieping. De gelijkvloerse verdieping is de 1^{ste} bouwlaag, de 1^{ste} verdieping is de 2e bouwlaag, de dakverdieping is de 3e bouwlaag.</p> <p>De bouwhoogtebepaling is een algemeen voorschrift, enige differentiatie is noodzakelijk in functie van de rol en de betekenis van het gebouw in de dorpskern. Rol en betekenis van het gebouw in de dorpsstructuur: statige pastoriewoning, hoekgebouw, straatbeeld met een laag gabariet, ...</p> <p>De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van aanvragen van omgevingsvergunningen. De ondersteuning van het straatbeeld, ruimtelijke draagkracht, goede ruimtelijke ordening, etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd. Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht doch als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.</p> <p>Technische installaties kunnen zijn: machinekamer lift, schotelantenne, luchtbehandelingsgroep, ...</p>

ARTIKEL 2: ZONE VOOR OPEN EN/OF HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord (goed nabuurschap, bezonning, privacy).</p> <p>2.4.3 bijgebouwen In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, voorzover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• de terreinbezetting van de bijgebouwen bedraagt maximaal 30% van de maximaal toegelaten bezetting;• afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen:<ul style="list-style-type: none">• ofwel op minimaal 1,00 meter van de perceelsgrenzen;• ofwel op de perceelsgrens, met minimaal een gemetselde volle steense muur als mandelige muur. Opvang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren.• kroonlijsthoogte maximaal 3,00 meter;• nokhoogte maximaal 5,00 meter;• dakhelling maximaal 45°, de dakvorm is vrij. <p>2.4.4 carports In de bouwvrije zijdelingse strook is een carport toegestaan, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• afstand tot de voorgevel: minimum 3,00 meter achter de voorgevel;• kroonlijsthoogte maximaal 3,00 meter, plat dak verplicht;• minimaal 2 zijden open.	<p>bijgebouw= tuinhuis, serre, orangerie, individule garage, ...;</p> <p>de tuin is dat deel van het perceel dat overblijft na aftrek van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw.</p>

ARTIKEL 2: ZONE VOOR OPEN EN/OF HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.4.5 erfscheidingen Men is niet verplicht afsluitingen op de perceelsgrens te realiseren.</p> <p>De maximale hoogte is 1,00 meter in de zone tussen rooilijn en de voorbouwlijn en maximaal 2,00 meter in de (achter-) tuinzone.</p> <p>Afsluitingen in betonplaten, prefab houten schuttingen zijn niet toegelaten ter hoogte van de dorpsranden, hier is enkel een levende streekeigen haag toegelaten.</p>	<p>Onder dorpsrand wordt verstaan: de grens tussen de woon- en tuinzone en het open landschap. Deze dorpsrand komt nagenoeg overeen met de grens van het RUP Bulskamp.</p>

ARTIKEL 3: PROJECTZONE WONEN

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1 bestemming

Het gebied is bestemd als projectzone voor huisvesting met een gedi-versifieerde bebouwingsvorm, waarbij uitgegaan wordt van een kwalita-tieve integratie van de woningen in de bestaande morfologie.

Volgende woonvormen zijn toegelaten:

- ééngezinswoningen;
- zorgwoningen.

In functie van de ontwikkeling van de projectzone zijn onderdelen be-stemd voor de aanleg van wegeninfrastructuur, ontsluiting, parkeerge-legenheid, voetgangers- en fietsverbindingen (artikel 12), (openbare) groene ruimten en (openbare) verharde ruimten toegelaten. Het definitieve tracé van de interne wegenis en andere infrastructuur moet wor-den bepaald naar aanleiding van een aanvraag van omgevingsvergunning voor de realisatie van deze infrastructuur. Het gebied is bestemd voor wonen, waarbij uitgegaan wordt van een goede verweving met de bestaande dorpsmorfologie en een kwalitatieve architecturale en land-schappelijke afwerking naar de omgeving.

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

Volgende zaken zijn niet toegelaten in de zone:

- stalling van hinderlijke inrichtingen;
- parkeren van vrachtwagens;
- kleinhandel en horeca.

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

ARTIKEL 3: PROJECTZONE WONEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2 inrichting en beheer</p> <p>2.1 algemene inrichtingsstudie Er dient een inrichtingsstudie opgemaakt te worden wanneer een aanvraag van omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of voor een bouwproject wordt ingediend. Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en dient te vertrekken vanuit de bestaande dorpsmorfologie en een kwalitatieve overgang naar het landschap d.m.v. groenaanleg.</p> <p>De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde inrichting (functionele verdeling, ontsluiting, inplanting, parkeren, bebouwing, verharding, (publieke) groenzone, fiets -en voetgangersverbinding, waterbeheersing) van de volledige zone grafisch, vergezeld van een toelichting weer te geven.</p> <p>2.2 aantal woningen Het aantal woningen bedraagt minimaal 15 woningen per hectare met een maximum van 13 woningen voor de gehele projectzone.</p> <p>2.3 bezettingspercentage Minimaal 10% van de zone dient te bestaan uit een kwalitatieve samenhangende openbare groene ruimte.</p> <p>2.4 bouwvoorschriften De woningen getuigen van een streekeigen architectuur met hedendaagse en kwalitatieve uitstraling. De architectuur en de materialen dienen in harmonie te zijn met de omgeving. De achtergevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels.</p>	

ARTIKEL 3: PROJECTZONE WONEN

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

2.4.1 bouwhoogte

Het maximaal toegelaten gebouwengabariet bedraagt maximaal 3 bouwlagen met een maximale koonlijsthoogte van 7,00 meter en een maximale nokhoogte van 12,00 meter. De dakhelling bedraagt maximaal 45°.

In geval van halfopen bebouwing is de eerstvergonde woning richtinggevend.

2.4.2 parkeren

Er dient op eigen terrein voldoende ruimte voorzien te worden voor bewonersparkeren: minstens één autostaanplaats per woning.

Het bundelen van parkeervoorzieningen op niveau van de buurt is toegelaten.

2.4.3 erfscheidingen:

Men is niet verplicht afsluitingen op perceelsgrenzen te realiseren.

De maximale hoogte is 1,00 meter in de zone tussen rooilijn en de voorbouwlijn en maximaal 2,00 meter in de (achter-) tuinzone.

Wanneer erfscheidingen worden gerealiseerd, dan dienen deze te bestaan uit levende streekeigen hagen/beplanting al dan niet in combinatie met een draadafsluiting.

Erfscheidingen in betonplaten en prefab houten schuttingen zijn niet toegelaten.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Een bouwlaag is een verdieping. De gelijkvloerse verdieping is de 1^{ste} bouwlaag, de 1^{ste} verdieping is de 2e bouwlaag, de dakverdieping is de 3e bouwlaag.

ARTIKEL 4: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>Zone bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen. Het betreft functies die verenigbaar zijn met de woonomgeving.</p> <p>Alle voorzieningen zoals parkeerplaatsen, ondergrondse en bovengrondse garages, op- en afritten, verhardingen, speel- en sportterreinen, groenaanleg, fietsenstallingen, bergingen e.a. noodzakelijk voor het functioneren van de infrastructuur in hoofdbestemming, zijn eveneens toegelaten.</p> <p>De overdrukzone 'waardevol lineair groenelement' is bestemd voor het behoud en herstel van de bestaande natuurlijke landschapselementen,</p> <p>2 inrichting en beheer</p> <p>2.1 algemene inrichtingsstudie</p> <p>Er dient een inrichtingsstudie voor de volledige zone (of de deelzone in eigendom) opgemaakt te worden wanneer een aanvraag van omgevingsvergunning voor een bouwproject wordt ingediend.</p> <p>Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde lay-out (ontsluiting, parkeren, bebouwing, verharding, groenaanleg, maatregelen voor het opvangen, hergebruik, infiltreren en bufferen van het hemelwater, brandwegen, verlichting en alle andere constructies) van de volledige zone of de deelzone in eigendom, grafisch en vergezeld van een toelichting weer te geven.</p>	<p>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p> <p>De deelzone 4.1 omvat de kerk. De deelzone 4.2 omvat het woonzorgcentrum.</p> <p>Het betreft de karakteristiek lindenberg rondom de kerk.</p>

ARTIKEL 4: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.2 bebouwingspercentage In de deelzone 4.1. is een maximaal bebouwingspercentage van 20% toegelaten.</p> <p>In de deelzone 4.2. is een maximaal bebouwingspercentage van 50% toegelaten. Er dient minimaal 25 % groen voorzien te worden.</p> <p>2.3 bouwhoogte Voor de deelzone 4.2. bedraagt het gebouwengabariet maximaal:</p> <ul style="list-style-type: none">• ofwel 2 bouwlagen met een hellend dak;• ofwel 3 bouwlagen met een plat dak. <p>2.4 parkeervoorzieningen De parkeerbehoefte als gevolg van de voorziene functies dienen binnen de onderhavige bestemmingszone of binnen de overdruk parkeervoorzieningen opgevangen te worden.</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag dient door de aanvrager een studie opge maakt om de exacte parkeerbehoefte te bepalen. Dit geldt als informa- tief document voor de vergunningverlenende overheid in functie van de beoordeling van de vergunningsaanvraag.</p> <p>Naast parkeerruimte voor auto's dient er ook ruimte voor fietsenstallig- nen voorzien te worden.</p>	<p>oppervlakte deelzone 4.1: 5.719 m² oppervlakte bebouwing deelzone 4.1: 666 m² = 12% bebouwingspercentage</p> <p>oppervlakte deelzone 4.2: 18.749 m² oppervlakte bebouwing deelzone 4.2: 3.889 m² = 21% bebouwingspercentage</p>

ARTIKEL 5: TUINZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor groenaanleg.</p> <p>2 inrichting en beheer</p> <p>2.1 bezettingspercentage: Deze zone wordt als tuin ingericht met maximaal 10% verharding. Bijgebouwen zijn mogelijk met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m² per perceel. De maximale hoogte van bijgebouwen bedraagt 3,5 meter.</p> <p>De bestaande bebouwing kan behouden en in stand gehouden worden.</p> <p>2.2 erfscheidingen: Men is niet verplicht afsluitingen op de perceelsgrens te realiseren.</p> <p>De maximale hoogte is 2,00 meter.</p> <p>Afsluitingen in betonplaten, prefab houten schuttingen zijn niet toegelaten.</p>	<p>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p> <p>Onder bijgebouwen wordt verstaan: serre, orangerie, tuinhuis, ...</p>

ARTIKEL 6: SPORTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.3 inplanting De plaatsing van constructies binnen deze zone is vrij mits in achtnaam van een bouwvrije strook van 3,00 meter ten opzichte van de zonegrenzen. De bestaande gebouwen op de perceelsgrens kunnen op de perceelsgrens behouden en herbouwd worden.</p> <p>2.4 bouwhoogte De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7,00 meter. De dakvorm is vrij. De nokhoogte bedraagt maximaal 12,00 meter.</p> <p>2.5 parkeervoorzieningen De parkeerbehoefte als gevolg van de voorziene functies dienen binnen de overdruk parkeervoorzieningen (zijnde artikel 10 zoals aangeduid op het bestemmingsplan) opgevangen te worden. Bij elke vergunningsaanvraag dient door de aanvrager een studie opge maakt om de exacte parkeerbehoefte te bepalen. Dit geldt als informatief document voor de vergunningverlenende overheid in functie van de beoordeling van de vergunningsaanvraag.</p> <p>Naast parkeerruimte voor auto's dient er ook ruimte voor fietsenstallingen voorzien te worden.</p> <p>2.6 erfscheidingen Indien men een erfscheiding op de perceelsgrenzen realiseert, dient deze te bestaan uit een levende streekeigen haag al of niet ondersteund door een draadafsluiting.</p> <p>2.7 overdruk groenbuffer Deze overdruk dient beplant te worden met streekeigen hoog- en laagstammig groen als afscherming ten opzichte van de aanpalende projectzone voor wonen (artikel 3) en zone voor aaneengesloten bebouwing (artikel 1).</p>	

ARTIKEL 7: BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.</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 behouden, renoveren, verbouwen van de bestaande constructies is mogelijk;• het aanleggen, het inrichten of uitrusten van wegen in waterdoorlatende verhardingen voor landbouwgebruik en voor recreatief medegebruik;• het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;• het herstellen en ontwikkelen van kleine landschapselementen en landschapwaarden;• het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, (natuur) educatie of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;• reliëfwijzigingen in functie van waterbeheersing, voor zover die uitgevoerd worden in overeenstemming met de regels van het integraal waterbeheer en in overeenstemming met de ecologische draagkracht van het gebied;• onderhouden en beheren van de waterloop volgens de doelstellingen van het integraal waterbeheer;	<p>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p>

ARTIKEL 7: BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none">• constructies, gebouwen en werken in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen worden toegelaten voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteiten van de bestemmingszone en mits ze qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving. <p>2 inrichting en beheer</p> <p>2.1 algemeen</p> <p>Bestaande kleinschalige landschapselementen zoals poelen, houtkanten, bomenrijen dienen maximaal behouden te blijven en waar mogelijk versterkt.</p> <p>Binnen deze zone kunnen wegen verruimd worden en nieuwe aangelegd in functie van landbouwverkeer, wandel- en fietsroutes en de erbij horende groenaanleg.</p>	

ARTIKEL 8: OPENBAAR DOMEIN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <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.</p> <p>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.</p> <p>2 inrichting en beheer</p> <p>De ruimtelijke kwaliteit van het openbare domein en het verblijfskarakter dienen hierbij centraal te staan.</p>	<p>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p> <p>Onder gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut wordt verstaan: elektriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes, ...</p> <p>Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid.</p>

ARTIKEL 9: OVERDRUK BOUWVRIJE STROOK WATERLOOP

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>De zone is bestemd als bouwvrije zone voor de naastgelegen waterloop. In het gebied aangeduid met deze overdruk geldt een verbod om vergunningsplichtige gebouwen en constructies op te richten.</p> <p>2 inrichting en beheer</p> <p>Alle werken, nodig voor het uitoefenen van de waterbekkenfunctie en het beheersen van de loop van de beek zijn toegelaten. Alsook alle werken die nodig zijn voor de bereikbaarheid en het onderhoud van de beek, ter versterking van haar landschappelijke, natuurlijke en waterbergende functie.</p> <p>Ten opzichte van de waterloop dient een bouwvrije strook van minimaal 5,00 meter gerespecteerd te worden als onderhoudsstrook van de waterloop.</p>	<p>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'infrastructuur' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p>

ARTIKEL 10: OVERDRUK (GEMEENSCHAPPELIJKE) PARKEERVOORZIENINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>Onderhavige overdruk parkeervoorzieningen is, naast de grondbestemming, eveneens bestemd voor het opvangen van parkeerbehoeften van de voorziene functies in de onderliggende of aangrenzende bestemmingszone.</p>	

ARTIKEL 11: OVERDRUK ZONEVREEMDE WONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>De overdruk legt bijkomende voorwaarden op voor de woningen gelegen in deze overdruk ten opzicht van deze in artikel 1 en artikel 2.</p> <p>Het aantal woningen gelegen binnen deze overdruk dient steeds gelijk te blijven aan het bestaande aantal.</p> <p>Het volume van de woning bedraagt maximaal 1.000m³.</p> <p>Als nevenbestemming bij de woning is enkel mogelijk een complementaire functie meer bepaald dienstenverlening, kantoorfunctie en vrije beroepen op voorwaarde dat</p> <ul style="list-style-type: none">• de complementaire functie beslaat een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;• de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de complementaire functie.	<p>Zoals de wetgeving voor zonevreemde woningen bepaalt, mag het aantal woongelegenheden niet toenemen. Daarom is voor deze woningen in het RUP een overdruk voorzien die dit vastlegt. Dit betekent concreet dat er geen herverkaveling of opsplitsing kan gebeuren. Als op een perceel gelegen binnen deze overdruk één woning staat, dan kan dit perceel niet gesplitst of verkaveld worden. Dit geldt eveneens als meerdere aaneengesloten percelen binnen deze overdruk herverkaveld worden</p>

ARTIKEL 12 VOETGANGERS- EN/OF FIETSVERBINDING (BIJ WIJZE VAN AANDUIDING)

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Ter hoogte van het symbool 'voetgangers- en/of fietsverbinding' dient een verbinding voor fietsers en voetgangers gerealiseerd te worden of behouden worden.</p> <p>De aanduiding is indicatief: zowel de locatie als breedte kunnen verschuiven van de plaats en de breedte zoals aangegeven op het bestemmingsplan in de grootte-orde van 10 meter; het symbool geeft enkel aan wat met wat verbonden wordt.</p> <p>Bij de aanleg van deze voetgangers- en/of fietseverbinding moet rekening gehouden worden met de overdruk bouwvrije strook waterloop.</p>	<p>Het doel van deze fiets- en/of voetgangersverbinding is een verbinding te maken tussen zones, punten. In die zin is de ligging en aanduiding indicatief en dient er geen maximale asverschuiving of een afwijkingmogelijkheid voorzien te worden.</p>

ARTIKEL 13: ONTSLUITING GEMOTORISEERD VERKEER

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>Voorzover op het plan aangeduid met een pijlsymbool, kan de wegenis naar aanleiding van de betrokken bouw- of verkavelingsaanvraag verschuiven in de grootteorde van 10 meter t.a.v. de denkbeeldige as van het op het grafisch plan aangeduide pijlsymbool.</p>	

