



In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van .....

De secretaris, De voorzitter,

Rudy Van Puyvelde Peter Van de Putte

---

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van ..... tot en met .....

De secretaris, De burgemeester,

Rudy Van Puyvelde Remi Audenaert

---

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van .....

De secretaris, De voorzitter,

Rudy Van Puyvelde Karel Verelst

## Inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer

### Initiatiefnemer:

Gemeente Sint-Gillis-Waas  
Burgemeester Omer De Meyplein 1  
9170 Sint-Gillis-Waas  
Contactpersoon: Steven Van Audekercke

### Opdrachthouder:

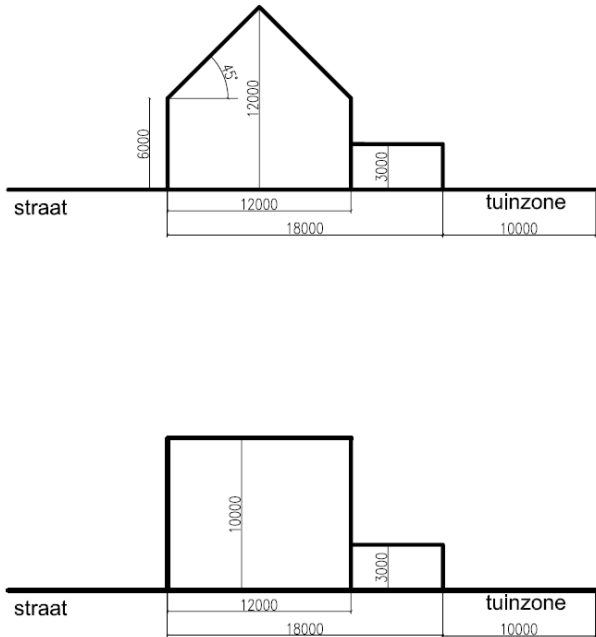
Interwaas (intergemeentelijk samenwerkingsverband Land van Waas)  
Lamstraat 113  
9100 Sint-Niklaas  
Contactpersoon: Bart Casier / Georgie Wauters / Vera De Martelaere

## Inhoudsopgave

1. Stedenbouwkundige voorschriften .....	5
Art. 1: woongebied .....	5
Art. 2: woongebied met ateliers .....	9
Art. 3: gebied voor lokale bedrijven .....	14
Art. 4: gebied voor gemeenschapsvoorzieningen.....	18
Art. 5: buffergebied .....	22
Art. 6: voortuinstrook.....	24
Art. 7: indicatieve bouwvrije strook (overdruk).....	26
Art. 8: waardevol gebouw (overdruk) .....	29
Art. 9: indicatief tracé waterloop (overdruk) .....	30
2. Overzicht van de voorschriften die worden opgeheven .....	31
3. Bijlage 1: lijst met streekeigen en inheemse heester- en boomsoorten.....	32
4. Bijlage 2: Begrippenlijst .....	34

# 1. Stedenbouwkundige voorschriften


stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)	toelichting
<div data-bbox="241 432 322 507" style="background-color: orange; width: 34px; height: 47px; margin-bottom: 10px;"></div> <p data-bbox="344 475 609 507"><b><u>Art. 1: woongebied</u></b></p> <p data-bbox="241 539 1308 596">Categorie van gebiedsaanduiding volgens art. 2.2.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: 1° wonen.</p> <p data-bbox="232 635 1308 874">1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder wonen wordt zowel eengezinswoningen, zorgwonen als meergezinswoningen verstaan. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, dienstverlening en zelfstandige beroepen (voor zover de som van deze activiteiten maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte van het hoofdgebouw betrekken, met uitzondering van grotere bestaande vergunde oppervlaktes aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen), tuinhuizen, garages en carports en overige tuinuitrusting.</p> <p data-bbox="286 912 1308 1027">Verwante activiteiten zoals handel, dienstverlening en zelfstandige beroepen dienen verenigbaar te zijn met de onmiddellijke omgeving. De verwante activiteiten mogen niet belastend zijn voor woon- en leefmilieu, mogen geen afbreuk doen aan de draagkracht van de omgeving en aan de hoofdbestemming.</p> <p data-bbox="232 1098 519 1123">1.2. Inrichting en beheer</p> <p data-bbox="286 1129 564 1155">1.2.1. <i>Bebouwingswijze</i></p> <p data-bbox="286 1161 913 1187">De bebouwingswijze is aaneengesloten of gekoppeld.</p> <p data-bbox="286 1219 824 1244">1.2.2. <i>Plaatsing en afmetingen van gebouwen</i></p> <p data-bbox="286 1251 1308 1308">Bij <b>afbraak gevolgd door nieuwbouw</b> moet de plaatsing en afmetingen van de nieuwe constructies voldoen aan de volgende bepalingen:</p> <ul data-bbox="286 1327 1308 1382" style="list-style-type: none"> <li>- de zijgevel wordt op de zijdelingse perceelsgrens opgericht indien zich op het aanpalend perceel een wachtgevel op de betreffende perceelsgrens bevindt</li> </ul>	<p data-bbox="1330 635 1957 724">Het RUP heeft tot doel de bestemming van de bestaande woningen te bestendigen, want ook in het gewestplan zijn deze bestemd als woongebied.</p> <p data-bbox="1330 740 1957 829">De zone voor wonen dient in de eerste plaats voor wonen in de breedste betekenis. In de tweede plaats zijn handel, horeca en kantoren toegelaten.</p> <p data-bbox="1330 849 1957 906">Onder overige tuinuitrusting wordt bv. een zwembad of siervijver begrepen.</p>

stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)	toelichting
<ul style="list-style-type: none"> <li>- de zijgevel wordt op minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrens opgericht wanneer op het aanpalende perceel zich een zijtuinstrook met een kopgebouw of vrijstaand gebouw bevindt</li> <li>- indien het woongebied grenst aan de voortuinstrook (zie art. 6) moet de voorgevelbouwlijn verplicht worden opgericht op de zonegrens tussen het woongebied en de voortuinstrook</li> <li>- indien het woongebied niet grenst aan de voortuinstrook bevindt de voorgevelbouwlijn zich minimum 15m uit de as van de weg en ligt de voorgevelbouwlijn in het verlengde van de voorgevelbouwlijn van reeds bestaande aangrenzende panden waartegen de nieuwe constructie gebouwd wordt</li> <li>- de achtergevelbouwlijn behoudt een minimum afstand van 10m ten opzichte van de zonegrens met het buffergebied (zie art. 5), het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen (art. 4) en het indicatief tracé waterloop (zie art. 9).</li> </ul> <p>De maximale bouwhoogte binnen het woongebied bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hetzij 10m kroonlijsthoogte voor 3 bouwlagen met plat dak</li> <li>- hetzij 2 bouwlagen met extra verdieping onder hellend dak met een maximale kroonlijsthoogte van 6m en een maximale nokhoogte van 12m.</li> </ul> <p>De maximale kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse bouwlaag met een bouwdiepte groter dan 15m, van uitbouwen en van bijgebouwen bedraagt 3m met plat dak.</p> <p>De maximaal toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 18m, mits een minimum afstand van 10m ten opzichte van de zonegrens met het buffergebied (zie art. 5), het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen (zie art. 4) en het indicatief tracé waterloop (zie art. 9) wordt behouden. Vanaf de tweede bouwlaag bedraagt de bouwdiepte maximum 12m.</p> <p><i>1.2.3. Voorkomen van gebouwen</i></p> <p>De gevel- en dakoppervlakten worden uitgevoerd in esthetische verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving.</p> <p>Wachtgevels mogen niet worden afgewerkt met bitumenasfalt of foliebekleding.</p> <p>De dakvorm bestaat uit: platte daken of zadeldaken met een dakhelling tussen 35° en</p>	<p>De beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag gebeurt op basis van criteria zoals zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsvolle aanleg en inplanting van terreinen en gebouwen.</p>  <p>The diagrams illustrate the calculation of building depth based on the front facade line. The top diagram shows a house with a gabled roof (35° slope) and a main height of 12000, with a smaller addition of 3000. The bottom diagram shows a house with a flat roof, a main height of 10000, and a smaller addition of 3000. Both diagrams show a 12000 wide building on an 18000 wide plot, with a 10000 wide garden zone.</p> <p>De bouwdiepte wordt berekend vanaf de voorgevelbouwlijn.</p>


stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)	toelichting
<p>45°. Bij gekoppelde of aaneengesloten bebouwing moet steeds een verplichte harmonische overgang en samenhang van bouwvolumes met aanpalende vergunde of vergund geachte gebouwen worden verwezenlijkt. Een uitzondering op deze verplichte harmonische overgang wordt gemaakt indien het profiel van het aanpalende pand lager is dan het aangegeven gebouwenprofiel of indien het naastliggende pand in een zeer slechte fysische toestand verkeert en er dringende en ingrijpende bouwwerken noodzakelijk zijn.</p> <p><i>1.2.4. Afwijkingen</i>  Binnen deze zone is het mogelijk om (in afwijking op bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de plaatsing, afmetingen en voorkomen van de gebouwen) <b>bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen</b> en bijhorende constructies <b>in stand te houden</b> en te verbouwen.</p> <p>Binnen deze zone is het eveneens mogelijk om (in afwijking op bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de plaatsing, afmetingen en voorkomen van de gebouwen) de gebouwen in Zandstraat nr. 31 en 31A uit te breiden volgens de geldende verkavelingsvoorschriften.</p> <p>Als de bestaande bouwdiepte reeds meer dan 40m bedraagt en er een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor verbouwings- en/of uitbreidingswerkzaamheden wordt ingediend, kan deze bouwdiepte slechts behouden blijven, indien een minimum afstand van 10m ten opzichte van de zonegrens met het buffergebied (zie art. 5) en het indicatief tracé waterloop (zie art. 9) wordt gerespecteerd.</p> <p>Blinde gevels moeten worden vermeden, en bij behoud worden afgewerkt in hetzelfde gevel- of dakbedekkingsmateriaal als het gebouw.</p> <p><i>1.2.5. Aanleg</i>  De verhardingsoppervlakte wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke in functie van de aanleg van toegangen, tuinpaden, terrassen, e.d. en wordt uitgevoerd in kleinschalige waterdoorlatende verhardingsmaterialen.</p> <p>In de voortuinstrook staat het groen karakter voorop. Eerscheidingen in de voortuinstrook worden uitgevoerd met een haag, muurtje in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw of een betonnen afsluiting met een maximumhoogte van 0,4m.</p>	<p>Harmonie slaat daarbij in de eerste plaats op de dakvorm, de kroonlijsthoogte, de nokhoogte en de dakhelling.</p>

<b>stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</b>	<b>toelichting</b>
<p><i>1.2.6. Waterhuishouding</i> In functie van een duurzaam en integraal waterbeheer wordt het hemelwater zoveel mogelijk opgevangen en hergebruikt (voor spoelwater sanitair, wasmachine, buitenkraantje,...). Het resterend deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van hemelwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te infiltreren.</p>	




stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)	toelichting
<p> <b><u>Art. 2: woongebied met ateliers</u></b></p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding volgens art. 2.2.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: 1° wonen.</p> <p>1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder wonen wordt zowel eengezinswoningen, zorgwonen als bedrijfswoningen verstaan. Onder aan het wonen verwante activiteiten worden verstaan: handel, dienstverlening, zelfstandige beroepen en niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijfsactiviteiten. Niet-hinderlijke ambachtelijke activiteiten moeten verplicht gepaard gaan met bedrijfsactiviteiten in het gebied voor lokale bedrijven (zie art. 3). Onder niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijfsactiviteiten worden verstaan: werken opslagplaatsen, magazijn-, kantoor- en toonzaalruimte. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: tuinhuizen, garages en carport en overige tuinuitrusting.</p> <p>Deze niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven en verwante activiteiten zoals handel, dienstverlening en zelfstandige beroepen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de woonfunctie in de onmiddellijke omgeving. Deze niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven en verwante activiteiten mogen niet belastend zijn voor woon- en leefmilieu, en geen abnormale hinder met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stank en trillingen veroorzaken voor de omgeving.</p> <p>Waar in deze zone op het grafisch plan in overdruk een indicatieve bouwvrije strook is aangeduid, moet worden voldaan aan de stedenbouwkundige voorschriften onder artikel 7.</p> <p>1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Volgende beginselen worden hierbij beoordeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de relatie met de in de omgeving aanwezig functies</li> <li>- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal gebruikers/bewoners</li> <li>- de invloed op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid</li> </ul>	<p>Het RUP heeft tot doel de bestemming van de bestaande schrijnwerkerij te bestendigen. De huidige schrijnwerkerij toont aan dat zowel de functie (enkel opslag aan straatzijde) als bebouwing (één enkele bouwlaag), een verweving met het bestaande omgevende woongebied mogelijk maakt. Voor het huidige aannemingsbedrijf dakwerken staat eenzelfde ontwikkelingsscenario voorop door aan straatzijde de 'zachtere' bedrijfsfuncties (opslag en ondersteunende diensten) onder te brengen en op de dieper gelegen percelen de 'hardere' bedrijfsfuncties (productie en verwerking).</p> <p>Onder overige tuinuitrusting wordt bv. een zwembad of siervijver begrepen.</p>

stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)	toelichting
<ul style="list-style-type: none"> <li>- de bestaande of gewenste woondichtheid</li> <li>- de inpassing in de omgeving.</li> </ul> <p>1.3. Afsplitsen</p> <p>Bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet blijken dat er een ruimtelijke samenhang bestaat tussen percelen of perceelsgedeelten in woongebied met ateliers en het gebied voor lokale bedrijven. In het woongebied met ateliers kunnen, in samenhang met het gebied voor lokale bedrijven, maximaal 2 bedrijven gevestigd worden.</p> <p>1.4. Inrichting en beheer</p> <p><i>1.4.1. Bebouwingswijze</i></p> <p>De bebouwingswijze is aaneengesloten of gekoppeld.</p> <p>De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting, verbouwing of uitbreiding van een gebouw of constructie in deze zone moet tevens de inrichting van de aangrenzende voortuinstrook (art. 6) en buffergebied (art. 5) omvatten. De aanleg van deze voortuinstrook (art. 6) en buffergebied (art. 5) moet geschieden tezamen met de andere bouwwerken.</p> <p><i>1.4.2. Plaatsing en afmetingen van gebouwen</i></p> <p>De plaatsing en afmetingen van gebouwen en constructies moeten voldoen aan de volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de zijgevel wordt op de zijdelingse perceelsgrens opgericht indien zich op het aanpalend perceel een wachtgevel op de betreffende perceelsgrens bevindt</li> <li>- de zijgevel wordt op minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrens opgericht wanneer op het aanpalende perceel zich een zijtuinstrook met een kopgebouw of vrijstaand gebouw bevindt</li> <li>- de voorgevelbouwlijn wordt verplicht opgericht op de zonegrens tussen het woongebied met ateliers en de voortuinstrook</li> <li>- de achtergevelbouwlijn behoudt een minimum afstand van 5m ten opzichte van de zonegrens met het buffergebied (zie art. 5) en het indicatief tracé waterloop (zie art. 9).</li> </ul>	<p>Dit moet voorkomen dat enerzijds aan Zandstraat een loutere woonfunctie zou ontstaan, en anderzijds één nieuw grootschaliger bedrijf in het gebied voor lokale bedrijven zich zou huisvesten, waardoor de verwevenheid met de woonomgeving in het gedrang komt.</p> <p>De beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag gebeurt op basis van criteria zoals zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsvolle aanleg en inplanting van terreinen en gebouwen.</p>

stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)	toelichting
<p>De maximale bouwhoogte (kroonlijst) binnen het woongebied met ateliers bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10m voor ofwel 3 bouwlagen met plat dak</li> <li>- ofwel 2 bouwlagen met extra verdieping onder hellend dak met een maximale kroonlijsthoogte van 6m en een maximale nokhoogte van 12m.</li> </ul> <p>Uitbouwen en bijgebouwen vanaf 12m tot 18m achter de voorgevelbouwlijn hebben een maximale kroonlijsthoogte van 3m. Uitbouwen en bijgebouwen op meer dan 18m achter de voorgevelbouwlijn voldoen aan de 45° regel met een maximale kroonlijsthoogte van 5m op minimum 5m van de zonegrens met het woongebied en tot een maximale nokhoogte van 12m op minimum 12m van de zonegrens met het woongebied.</p> <p>In uitzondering hierop kan de maximale bouwhoogte over maximum 10% van de totale dakoppervlakte worden overschreden in het kader van milieutechnische- of brandweernormen.</p> <p>De maximaal toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers behoudt een minimum afstand van 5m ten opzichte van de zonegrens met het buffergebied (zie art. 5) en het indicatief tracé waterloop (zie art. 9). Vanaf de tweede bouwlaag bedraagt de bouwdiepte maximum 12m.</p> <p><i>1.4.3. Voorkomen van gebouwen</i></p> <p>Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten.</p> <p>Expliciet verboden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- boogloodsen</li> <li>- asfalt- en bitumenbekleding of golfplaten op schuine (dakhelling &gt; 25°) en gebogen daken</li> <li>- betonblokken, kunststof golfplaten en planchetten voor de afwerking van gevels</li> <li>- bitumenasfalt- of foliebekleding voor de afwerking van wachtgevels.</li> </ul> <p>Alle materialen moeten vanuit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. De voorkeur wordt gegeven aan materialen welke na verloop van tijd hun uitzicht behouden.</p> <p>Dakvormen zijn vrij te kiezen.</p>	 <p>De bouwdiepte wordt berekend vanaf de voorgevelbouwlijn.</p>

stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)	toelichting
<p><b>1.4.4.Reclame</b>  Alle visuele reclames en publiciteitsmaatregelen dienen zich te beperken tot de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend of de bekendmaking van goederen die op die plaats te koop of te huur zijn.</p> <p>De panelen en elementen moeten bescheiden zijn. De totale oppervlakte bedraagt niet meer dan 10% van het geveleppervlak van de voorgevel, met een maximale oppervlakte van 5m<sup>2</sup> per paneel. Eventuele verlichting is niet flikkerend en beperkt in lichtsterkte (maximum 200 lux op reclames en de gevel). Er mag geen gebruik worden gemaakt van producten die de lichtweerkaatsing versterken.</p> <p>Het is niet toegelaten reclames boven de kroonlijsthoogte te plaatsen.</p> <p><b>1.4.5.Afwijkingen</b>  Binnen deze zone is het mogelijk om (in afwijking op bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de plaatsing, afmetingen en voorkomen van de gebouwen) <b>bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen</b> en bijhorende constructies <b>in stand te houden</b>.</p> <p>Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor verbouwings- en/of uitbreidingswerkzaamheden aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en bijhorende constructies moet het volledige gebouw en bijhorende constructies voldoen aan alle bepalingen van 1.4.2. en 1.4.3. met betrekking tot de plaatsing, afmetingen en het voorkomen van de gebouwen.</p> <p><b>1.4.6.Erfscheidingen</b>  Behoudens streekeigen beplantingen (cfr. louter informatieve lijst in bijlage 1) mogen erfscheidingen slechts worden uitgevoerd in palen met draadwerk met een maximum hoogte van 2m, evenals een toegangspoort, met een maximumbreedte van 6m of twee toegangspoorten met een totale maximumbreedte van 8m (2 keer 4m).</p> <p><b>1.4.7.Parkeerruimte</b>  Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt het nodige aantal aan te leggen parkeerplaatsen gemotiveerd berekend en ingetekend op het inrichtingsplan.</p> <p><b>1.4.8.Aanleg</b>  Het stapelen, stockeren of opslaan van allerlei materialen, materieel of afval in open</p>	<p>De bestaande bebouwing wijkt af van de indicatieve bouwvrije stroken van 5m (zie art. 7) zoals ingetekend op het grafisch plan.</p> <p>Bij de oprichting of aanleg van erfscheidingen dient rekening gehouden te worden met de vigerende brandveiligheidsnormen.</p> <p>Het aantal parkeerplaatsen wordt afgetoetst aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "parkeerplaatsen buiten de openbare weg".</p>

<b>stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</b>	<b>toelichting</b>
<p>lucht is in deze zone ten strengste verboden.</p> <p>De verhardingsoppervlakte wordt uitgevoerd in kleinschalige waterdoorlatende verhardingsmaterialen, tenzij uit milieutechnisch oogpunt K.W.S.- en monoliete betonverhardingen verplicht zou zijn.</p> <p>De niet-bebouwde of –verharde delen van het woongebied met ateliers worden aangelegd en gehandhaafd als groene buitenruimte.</p> <p><i>1.4.9. Waterhuishouding</i>  In functie van een duurzaam en integraal waterbeheer wordt het hemelwater zoveel mogelijk opgevangen en hergebruikt (voor spoelwater sanitair, wasmachine, buitenkraantje,...). Het resterend deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van hemelwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te infiltreren.</p>	


stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)	toelichting
 <p><b><u>Art. 3: gebied voor lokale bedrijven</u></b></p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding volgens art. 2.2.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: 2° bedrijvigheid.</p> <p>1.1. Deze zone is bestemd voor kleine en middelgrote ondernemingen gericht op verwerking, productie, onderzoek en ontwikkeling.</p> <p>Nevenfuncties en complementaire functies zoals administratie, toonzaal, sociale inrichtingen en verkoop worden ondergebracht in het aanpalend woongebied met ateliers (zie art. 2).</p> <p>Deze functies zijn toegelaten voor zover ze geen abnormale hinder, met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, reukhinder en trillingen veroorzaken voor de omgeving. Ze moeten voldoen aan de voorschriften die door de overheid desbetreffend nu en in de toekomst worden opgelegd.</p> <p>Transportbedrijven of logistieke bedrijven waarvan het transport moet worden beschouwd als een hoofdactiviteit die niet ten dienste staat van een andere vorm van bedrijvigheid op dezelfde bedrijfsvestiging zijn niet toegelaten.</p> <p>Inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1<sup>ste</sup> lid van het "Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken" zijn niet toegelaten.</p> <p>Waar in deze zone op het grafisch plan in overdruk een indicatieve bouwrijke strook of indicatief tracé waterloop is aangeduid, moet respectievelijk worden voldaan aan de stedenbouwkundige voorschriften onder artikel 7 en 9.</p>	<p>De afbakening van het gebied voor lokale bedrijven komt grotendeels overeen met de bestaande gewestplanbestemming van gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo. Het gebied voor lokale bedrijven wordt echter wel aan westelijke zijde wat uitgebreid.</p>

stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)	toelichting
<p>1.2. Afsplitsen</p> <p>Het afsplitsen van perceelsgedeelten in het gebied voor lokale bedrijven van perceelsgedeelten in het woongebied met ateliers voor verkoop aan derden is verboden. In het gebied voor lokale bedrijven kunnen, in samenhang met het woongebied met ateliers, maximaal 2 bedrijven gevestigd worden.</p> <p>1.3. Inrichting en beheer</p> <p><i>1.3.1. Bebouwingswijze</i> De bebouwingswijze is aaneengesloten, gekoppeld of vrijstaand.</p> <p>De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting, verbouwing of uitbreiding van een gebouw of constructie in deze zone moet tevens de inrichting van het aangrenzende buffergebied (art. 5) omvatten. De aanleg van dit buffergebied (art. 5) moet geschieden tezamen met de andere bouwwerken.</p> <p>In geen geval mogen de grondwaterstromingen en de grondwatertafel in het gebied voor lokale bedrijven, de aanpalende buffergebieden of gebieden die daaraan grenzen buiten het plangebied (verder) worden aangetast. De aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning moet hierover duidelijkheid verschaffen.</p> <p><i>1.3.2. Plaatsing en afmetingen van de gebouwen</i> De plaatsing en afmetingen van gebouwen en constructies moeten voldoen aan de volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de gebouwen behouden een minimum afstand van 5m ten opzichte van de zonegrens met het buffergebied (zie art. 5) en het indicatief tracé waterloop (zie art. 9).</li> </ul> <p>De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 8m.</p> <p>In uitzondering hierop kan de maximale bouwhoogte over maximum 10% van de totale dakoppervlakte worden overschreden in het kader van milieutechnische- of brandweernormen.</p>	<p>Op die manier wil de gemeente een wildgroei aan kleine bedrijfjes in deze zone voorkomen.</p> <p>De beoordeling van stedenbouwkundige aanvraag gebeurt op basis van criteria zoals zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsvolle aanleg en inplanting van terreinen en gebouwen.</p> <p>In type 1 zeer gevoelig grondwaterstromingsgevoelige gebieden dient advies te worden aangevraagd bij de bevoegde adviesinstantie indien een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de bouw van een ondergrondse constructie met een diepte van meer dan 3m of een horizontale lengte van meer dan 50m tot voorwerp heeft.</p>

stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)	toelichting
<p><i>1.3.3. Voorkomen van gebouwen</i> Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten. Expliciet verboden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- boogloodsen</li> <li>- asfalt- en bitumenbekleding of golfplaten op schuine (dakhelling &gt; 25°) en gebogen daken</li> <li>- betonblokken, kunststof golfplaten en planchetten voor de afwerking van gevels</li> <li>- bitumenasfalt- of foliebekleding voor de afwerking van wachtgevels.</li> </ul> <p>Alle materialen moeten vanuit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. De voorkeur wordt gegeven aan materialen welke na verloop van tijd hun uitzicht behouden.</p> <p>Dakvormen zijn vrij te kiezen.</p> <p><i>1.3.4. Reclame</i> Het is niet toegelaten om reclame in deze zone te plaatsen of aan te brengen.</p> <p><i>1.3.5. Afwijkingen</i> Binnen deze zone is het mogelijk om (in afwijking op bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de plaatsing, afmetingen en voorkomen van de gebouwen) <b>bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen</b> en bijhorende constructies <b>in stand te houden</b>.</p> <p>Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor verbouwings- en/of uitbreidingswerkzaamheden aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en bijhorende constructies moet het volledige gebouw en bijhorende constructies voldoen aan alle bepalingen van 1.3.2. en 1.3.3. met betrekking tot de plaatsing, afmetingen en het voorkomen van de gebouwen.</p> <p><i>1.3.6. Erfscheidingen</i> Behoudens beplantingen (cfr. louter informatieve lijst in bijlage 1) mogen erfscheidingen slechts worden uitgevoerd in palen met draadwerk met een maximum hoogte van 2m.</p>	<p>Reclame kan enkel worden opgericht of aangebracht in het woongebied met ateliers (zie art. 2), omdat men in die zone kan genieten van de zichtlocatie langs Zandstraat.</p> <p>De inplanting van het bestaande vergunde gebouw van de schrijnwerkerij wijkt af van de bouwvrije afstand van 5m tot het buffergebied.</p> <p>Bij de oprichting of aanleg van erfscheidingen dient rekening gehouden te worden met de vigerende brandveiligheidsnormen.</p>




stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)	toelichting
<p><i>1.3.7. Parkeerruimte</i>            Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt het nodige aantal aan te leggen parkeerplaatsen gemotiveerd berekend en ingetekend op het inrichtingsplan.</p> <p><i>1.3.8. Aanleg</i>            Het stapelen, stockeren of opslaan van allerlei materialen, materieel of afval in open lucht is in deze zone toegelaten.</p> <p>De verhardingsoppervlakte wordt uitgevoerd in kleinschalige waterdoorlatende verhardingsmaterialen, tenzij uit milieutechnisch oogpunt K.W.S.- en monoliete betonverhardingen verplicht zou zijn.</p> <p>De niet-bebouwde, –verharde of -ingerichte delen voor buitenopslag binnen het gebied voor lokale bedrijven worden aangelegd en gehandhaafd als groene buitenruimte.</p> <p><i>1.3.9. Waterhuishouding</i>            In functie van een duurzaam en integraal waterbeheer wordt het hemelwater zoveel mogelijk opgevangen en hergebruikt (voor spoelwater sanitair, wasmachine, buitenkraantje,...). Het resterend deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van hemelwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te infiltreren.</p>	<p>Het aantal parkeerplaatsen wordt afgetoetst aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening “parkeerplaatsen buiten de openbare weg”.</p>

stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)	toelichting
 <p><b><u>Art. 4: gebied voor gemeenschapsvoorzieningen</u></b></p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding volgens art. 2.2.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: 9° gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.</p> <p>1.1. Dit gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van sociale- en zorgvoorzieningen of andere gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de relatie met een groen aan te leggen buitenruimte</li> <li>- de relatie met de in de omgeving aanwezig functies</li> <li>- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal gebruikers/bewoners</li> <li>- de invloed op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid</li> <li>- de bestaande of gewenste woondichtheid</li> <li>- de inpassing in de omgeving.</li> </ul> <p>Waar in deze zone op het grafisch plan in overdruk een indicatieve bouwvrije strook of indicatief tracé waterloop is aangeduid, moet respectievelijk worden voldaan aan de stedenbouwkundige voorschriften onder artikel 7 en 9.</p> <p>1.2. Inrichting en beheer</p> <p><i>1.2.1. Bebouwingswijze, plaatsing en afmetingen van gebouwen</i></p> <p>Als overgang naar het achtergelegen landbouwgebied wordt de bouwhoogte gedifferentieerd naargelang de afstand tot het betreffende landbouwgebied. Het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen wordt ingedeeld in drie deelzones, zoals ingetekend als overdruk op het grafisch plan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In deelzone 1, op het grafisch plan aangeduid als zone 1, blijft de bouwhoogte</li> </ul>	<p>Het RUP heeft tot doel de bestaande gemeenschapsvoorzieningen die momenteel aanwezig zijn zone-eigen te maken en zodoende de mogelijkheid te bieden uit te breiden naar de noden van de gemeente. Volgens het huidige gewestplan zijn gemeenschapsvoorzieningen niet toegelaten in deze zone.</p> <p>De beoordeling van stedenbouwkundige aanvraag gebeurt op basis van criteria zoals zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsvolle aanleg en inplanting van terreinen en gebouwen.</p>


stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)	toelichting
<p>van zowel de kroonlijst als nokhoogte beperkt tot deze van de verschillende bestaande gebouwen. De maximale B/T- en V/T-index voor deze deelzone bedragen respectievelijk 40% en 0,6.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– In deelzone 2, op het grafisch plan aangeduid als zone 2, bedragen de gebouwen maximaal 2 bouwlagen met een maximum kroonlijsthoogte van 6m en maximum nokhoogte van 10m (2,5 aantal bouwlagen voor berekening B/T en V/T). Voor deelzone 2 bedragen de B/T- en V/T-index respectievelijk 25% en 0,6.</li> <li>– In deelzone 3, op het grafisch plan aangeduid als zone 3, bedragen de gebouwen maximaal 2 bouwlagen met een maximum kroonlijsthoogte van 6m en maximum nokhoogte van 9m (2,5 aantal bouwlagen voor berekening B/T en V/T). De maximale B/T- en V/T-index voor deelzone 3 bedragen respectievelijk 35% en 0,8.</li> </ul> <p>Bij <b>nieuwbouw</b> moet de plaatsing van de nieuwe gebouwen voldoen aan de volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de nieuwbouw behoudt ten allen tijde een minimum afstand van 10m ten opzichte van de zonegrens met het woongebied (zie art. 1).</li> <li>- de nieuwbouw behoudt ten allen tijde een minimum afstand van 5m ten opzichte van de zonegrens met het buffergebied (zie art. 5) en het indicatief tracé waterloop (zie art. 9).</li> </ul> <p>In geen geval mogen de grondwaterstromingen en de grondwatertafel in het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen, de aanpalende buffergebieden of gebieden die daaraan grenzen buiten het plangebied (verder) worden aangetast. De aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning moet hierover duidelijkheid verschaffen.</p> <p><i>1.2.2. Voorkomen van de gebouwen</i></p> <p>De dakvormen worden vrij gekozen, met dien verstande dat een harmonische aansluiting moet gebeuren met de bestaande aanpalende bebouwing. Platte daken kunnen worden afgewerkt als groen dak of als terras, zolang de privacy van de omwonenden gegarandeerd blijft.</p> <p>De materialen worden vrij gekozen, met dien verstande dat een harmonische</p>	<p>Huidige B/T- en V/T-indexen per deelzone bedragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deelzone 1 (19312 m<sup>2</sup>) volledig gelegen in beschermd dorpsgezicht: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ B/T-index = 36%</li> <li>○ V/T-index= 0,50</li> </ul> </li> <li>• Deelzone 2 (882 m<sup>2</sup>): <ul style="list-style-type: none"> <li>○ B/T-index= 11%</li> <li>○ V/T-index= 0,28</li> </ul> </li> <li>• Deelzone 3 (14656 m<sup>2</sup>): <ul style="list-style-type: none"> <li>○ B/T-index= 7%</li> <li>○ V/T-index= 0,07</li> </ul> </li> </ul> <p>In type 1 zeer gevoelig grondwaterstromingsgevoelige gebieden dient advies te worden aangevraagd bij de bevoegde adviesinstantie indien een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de bouw van een ondergrondse constructie met een diepte van meer dan 3m of een horizontale lengte van meer dan 50m tot voorwerp heeft. In type 3 weinig gevoelig gebied moet advies worden aangevraagd voor een ondergrondse constructie met een diepte van meer dan 10m en een horizontale lengte van meer dan 100m.</p>

<b>stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</b>	<b>toelichting</b>
<p>samenhang met de in de omgeving opgetrokken gebouwen verplicht is. De materiaalkeuze voor gevel- en dakmaterialen is duurzaam.</p> <p>Zonneboilers of zonnepanelen geïntegreerd in het hellend dakvlak van het gebouw zijn toegelaten. Op het plat dak zijn zonnepanelen toegelaten wanneer ze achter elkaar worden geplaatst. Zonnepanelen op een constructie boven elkaar zijn niet toegelaten.</p> <p>Blinde gevels moeten worden afgewerkt in het gevel- of dakbedekkingmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.</p> <p>1.3.Aanleg</p> <p><i>1.3.1.Erfscheidingen</i> In deelzone 2, op het grafisch plan aangeduid als zone 2, moet op de zonegrens met het aanpalende woongebied (zie art. 1) een erfscheiding worden opgericht bestaande uit een streekeigen haag (cfr. louter informatieve lijst in bijlage 1), al dan niet in combinatie met palen en draadwerk met een maximum hoogte van 2m of een scheidsmuur met een maximale hoogte van 2m en bestaande uit hetzelfde gevelmateriaal als het hoofdgebouw.</p> <p><i>1.3.2.Buitenverlichting</i> Indien binnen het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen nieuwe buitenverlichting wordt voorzien moet mogelijke lichthinder in de achtertuinten van het aanpalende woongebied (zie art. 1) worden vermeden.</p> <p><i>1.3.3.Groenaanleg</i> Het niet-bebouwde en niet-verharde gedeelte van het volledige gebied voor gemeenschapsvoorzieningen moet zowel in ontwerp als uitvoering als een uniform en samenhangend geheel met parkkarakter worden uitgewerkt. De natuurlijke groenaanleg moet recreatief medegebruik door de bewoners en bezoekers (wandelen, rusten,...) mogelijk maken. Er kan voor de natuurlijke groenaanleg gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting (zie louter informatieve lijst in bijlage 1).</p>	<p>Mogelijke maatregelen ter beperking van de lichthinder zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- beperkte hoogte van verlichtingspalen</li> <li>- goed afgeschermd natriumlampen op de hoogst noodzakelijke plaatsen.</li> </ul>

stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)	toelichting
<p><b>1.3.4. Verhardingen</b>  Het niet-bebouwde deel van het gebied kan enkel worden verhard voor de aanleg van toegangswegen, parkeerplaatsen, opritten en/of terrassen.</p> <p>Voor deelzone 3, op het grafisch plan aangeduid als zone 3, geldt een maximale verhardingsindex van 75%.</p> <p>Toegangswegen en opritten in het gebied zijn maximum 6m breed en worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. Ook verharde parkeerplaatsen worden aangelegd in kleinschalige waterdoorlatende verhardingsmaterialen, grassdallen of grasbetontegels.</p> <p><b>1.3.5. Parkeerruimte</b>  De aanleg van een nieuwe semi-publieke parkeerruimte moet een meervoudig ruimtegebruik kennen in gebruikersgroep (RVTwerknemers, bezoekers en inwoners op dorpsniveau) en functies (combinatie met andere gemeenschapsvoorzieningen zoals ontmoetingsruimte, groenaanleg,...).</p> <p>Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt het nodige aantal aan te leggen parkeerplaatsen gemotiveerd berekend en ingetekend op het inrichtingsplan.</p> <p>Parkeerplaatsen dienen een groen karakter te hebben. Per 5 parkeerplaatsen wordt minstens één hoogstamboom aangeplant in plantvakken die qua afmetingen een volwaardige groei van de hoogstambomen toelaten.</p> <p><b>1.3.6. Waterhuishouding</b>  In functie van een duurzaam en integraal waterbeheer wordt het hemelwater zoveel mogelijk opgevangen en hergebruikt (voor spoelwater sanitair, wasmachine, buitenkraantje,...). Het resterend deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van hemelwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te infiltreren.</p>	<p>De verhardingsindex wordt berekend als volgt:  (Totale verharde opp. + totale bebouwde en overdekte opp.) / totale opp. van deelzone 3</p> <p>Het aantal parkeerplaatsen wordt afgetoetst aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "parkeerplaatsen buiten de openbare weg".</p> <p>De vergunningverlenende overheid kan aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning evalueren op het karakter en de hoeveelheden van aanplantingen.</p>


stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)	toelichting
 <p><b><u>Art. 5: buffergebied</u></b></p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding volgens art. 2.2.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: 6° overig groen.</p> <p>1.1. Het buffergebied is integraal als groene ruimte te behouden of in te richten, met inbegrip van de aanleg van landschappelijk ingepaste waterbufferbekkens. Zij zorgen, op een wijze die zich in het landschap inpast, voor een degelijke visuele buffering van naastgelegen gebouwen en constructies.</p> <p>Waar in deze zone op het grafisch plan in overdruk een indicatieve bouwvrije strook of indicatief tracé waterloop is aangeduid, moet respectievelijk worden voldaan aan de stedenbouwkundige voorschriften onder artikel 7 en 9.</p> <p>1.2. Inrichting en beheer</p> <p>Alle constructies en verhardingen zijn verboden, met uitzondering van de werken noodzakelijk in functie van het beheer van de waterloop en de bouwvrije strook.</p> <p>Een uitzondering op deze bepaling betreft de aanleg van waterbufferbekkens. Die zijn toegelaten voor zover deze landschappelijk worden ingepast en geen wateroverlast in de omgeving veroorzaken. Eventuele oeververstevingswerken dienen met natuurlijke, ecologisch verantwoorde materialen te gebeuren zoals bijvoorbeeld beplanting met inheemse grondvasthoudende oevervegetatie; beton, tropisch hardhout en schanskorven zijn verboden.</p> <p>Instandhouding- en onderhoudswerken met betrekking tot stabiliteit en verbouwingen van bestaande vergunde gebouwen zijn toegelaten. Uitbreiding van deze gebouwen binnen het buffergebied is verboden.</p>	<p>Het buffergebied dient om een visuele buffering tussen de lokale bedrijven en het rusthuis enerzijds en het open landbouwgebied anderzijds te bewerkstelligen. Tussen de lokale bedrijven enerzijds en de gemeenschapsvoorzieningen en het woongebied anderzijds, zal deze buffering ook mogelijke geluidsoverlast milderden.</p>

stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)	toelichting
<p>1.3. Aanleg</p> <p>De zone dient als groene ruimte te worden aangelegd en gehandhaafd door middel van de aanplanting van een heestermassief. De hoogte van het volgroeide massief bedraagt minimum 3m. Naast de struikbeplantingen dient per 60 m<sup>2</sup> minstens één streekeigen hoogstam te worden voorzien. De aanplantingen moeten voor 100% bestaan uit streekeigen en inheemse heester- en boomsoorten waarbij de lijst in bijlage 1 verplichtend is.</p> <p>Bij de aanleg dient men maximaal rekening te houden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen, struwelen en waterlopen. Reeds bestaande streekeigen bomen binnen het buffergebied mogen enkel worden geveld in geval van gevaar of ziekte die tot afsterven leidt. Elke boom die wordt geveld moet binnen de zone worden vervangen door een streekeigen boom, waarbij de lijst in bijlage 1 verplichtend is.</p> <p>Bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning voor een verbouwing en/of uitbreiding van een gebouw of een constructie of nieuwbouw in de zone voor woongebied met ateliers (zie art. 2), gebied voor lokale bedrijven (zie art. 3) of gebied voor gemeenschapsvoorzieningen (zie art. 4) moet de inrichting van het aangrenzende buffergebied worden meegenomen. De aanleg van het buffergebied moet geschieden voor, tezamen of ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de voltooiing van de werkzaamheden in het woongebied met ateliers (zie art. 2), gebied voor lokale bedrijven (zie art. 3) of gebied voor gemeenschapsvoorzieningen (zie art. 4).</p> <p>In de aanleg en inrichting van het buffergebied wordt bijzondere aandacht besteed aan een aantrekkelijke afwerking naar aanpalende delen van het openbaar domein en van open ruimten. Ook is in voorkomend geval een visueel aantrekkelijke en veilige afwerking naar de omliggende tuinen binnen het woongebied (zie art. 1) verplicht.</p> <p>Erfscheidingsen zijn enkel toegelaten indien het buffergebied paalt aan het woongebied (zie art. 1). De erfseiding bestaat in dat geval uit een levende, streekeigen haag (waarbij de lijst in bijlage 1 verplichtend is) in combinatie met een groengeplastificeerde draadafsluiting van gelijke hoogte met dito palen.</p>	<p>Het buffergebied heeft tot doel om de bedrijvigheid en het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen optimaal te integreren in het omliggende open agrarische landschap. Een verplichtende lijst met streekeigen en inheemse heester- en boomsoorten draagt bij tot een uniformer karakter van het buffergebied en een betere integratie in het landschap.</p> <p>De vergunningverlenende overheid kan aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning evalueren op het karakter en de hoeveelheden van aanplantingen.</p>

stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)	toelichting
 <p><b><u>Art. 6: voortuinstrook</u></b></p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding volgens art. 2.2.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: 6° overig groen.</p> <p>1.1. Deze zone is bestemd voor tuinen, siertuinen, opritten en toegangswegen tot gebouwen.</p> <p>Waar in deze zone op het grafisch plan in overdruk een waardevol gebouw is aangeduid, moet worden voldaan aan de stedenbouwkundige voorschriften onder artikel 8.</p> <p>1.2. Inrichting en beheer</p> <p><i>1.2.1. Bebouwingswijze</i></p> <p>Er zijn geen constructies toegelaten, met inbegrip van hellende op- en afritten, en met uitzondering van nutsleidingen en bijbehorende installaties, verlichtingsapparatuur, verkeersborden.</p> <p>Afwijkingen van bovenvermelde bepaling zijn mogelijk voor instandhoudings- en onderhoudswerken aan en verbouwingen binnen het bestaande vergunde volume van bestaande vergunde gebouwen.</p> <p><i>1.2.2. Reclame</i></p> <p>Het is verboden om reclame in deze zone te plaatsen of aan te brengen.</p> <p><i>1.2.3. Parkeerruimte</i></p> <p>Met uitzondering van reeds bestaande vergunde parkeerplaatsen is het verboden om bijkomende nieuwe parkeerplaatsen in deze zone in te richten.</p>	<p>De voortuinstrook moet aan het woongebied met ateliers een uniforme en representatieve beeldwaarde verlenen. De voortuinstrook houdt maximaal rekening met de te behouden kapel.</p> <p>Reclame kan enkel worden opgericht of aangebracht in het woongebied met ateliers (zie art. 2), omdat men in die zone kan genieten van de zichtlocatie langs Zandstraat, zonder dat de beeldwaarde van de voortuinstrook met de waardevolle kapel wordt verstoord.</p>




stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)	toelichting
<p>1.3.Aanleg</p> <p>Deze zone wordt aangelegd als tuin. De inrichting van deze zone dient in harmonie met de omgeving te gebeuren. Er dient maximaal rekening te worden gehouden met bestaande natuurlijke elementen en het behoud van de waardevolle kapel.</p> <p>In de aanleg en inrichting van de bouwvrije voortuinstrook wordt bijzondere aandacht besteed aan een aantrekkelijke afwerking naar aanpalende delen van het openbaar domein en van open ruimten.</p> <p>Per bedrijfsperceel gelegen in het woongebied met ateliers kan maximaal over een breedte van 6m voortuinstrook langs Zandstraat worden verhard voor toegangswegen of opritten. Per perceel gelegen in woongebied kan maximaal over een breedte van 3m voortuinstrook langs Zandstraat worden verhard voor toegangswegen of opritten. De verharde delen dienen te worden aangelegd in degelijke waterdoorlatende bestratingmaterialen die qua kleur en textuur in harmonie zijn met de omgeving.</p> <p>De niet-verharde delen van de voortuinstrook dienen voor de eerste 6m vanaf straatzijde als groene ruimte te worden aangelegd en gehandhaafd. De niet-verharde delen van de voortuinstrook op meer dan 6m vanaf straatzijde kunnen worden aangelegd met grasdallen of grasbetontegels.</p> <p>Het stapelen, stockeren of opslaan van allerlei materialen, materieel of afval in open lucht is in deze zone verboden.</p> <p>Erfscheidingsen in de voortuinstrook worden uitgevoerd met een haag, muurtje in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw of een betonnen afsluiting met een maximumhoogte van 0,4m.</p>	

stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)	toelichting
 <p><b><u>Art. 7: indicatieve bouwvrije strook (overdruk)</u></b></p> <p>1.1. Deze in overdruk weergegeven indicatieve bouwvrije strook is, ongeacht de zonering aangegeven in de grondkleur, tevens bestemd voor desgevallend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elektriciteitsleidingen</li> <li>- waterloop</li> <li>- tuin- en/of groenzone.</li> </ul> <p>1.2. Inrichting en beheer</p> <p><i>1.2.1. Indicatieve bouwvrije strook voor elektriciteitsleidingen</i>          Waar op het grafisch plan een indicatieve bouwvrije strook werd aangegeven vanaf de zonegrens met de voortuinstrook (zie art. 6) tot aan de omvormingscabine, is het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de ondergrondse elektriciteitsleidingen toegelaten en moet de toegang tot de omvormingscabine ten allen tijde verzekerd zijn voor de diensten belast met het beheer ervan.</p> <p>Er zijn geen constructies toegelaten, met inbegrip van hellende op- en afritten, en met uitzondering van nutsleidingen en bijbehorende installaties.</p> <p>Binnen een zone van 2m aan weerszijden van de elektriciteitsleidingen (zijnde een zone van 1m breedte vanaf de elektriciteitsleidingen) is het oprichten van gebouwen, het planten van diepgewortelde bomen, het stapelen van materialen en het wijzigen van het maaiveldniveau ten strengste verboden.</p> <p>Alle werken en beplantingen die kunnen resulteren in het verhinderen van de exploitatie van de leidingen aanwezig in de indicatieve bouwvrije strook, het minder dan optimaal functioneren ervan of het verlagen van de veiligheid, zijn verboden.</p> <p>Alle uitgevoerde werken dienen conform te zijn met de bestaande wetgeving terzake.</p>	<p>De in overdruk weergegeven indicatieve bouwvrije strook voor elektriciteitsleidingen en waterloop staat in functie van erfdienstbaarheid voor de beheerders van de respectievelijke infrastructuur. De in overdruk weergegeven indicatieve bouwvrije strook voor tuin- en/of groenzone in het woongebied met ateliers staat in functie van het goede nabuurschap met de tuinzone in het woongebied. De in overdruk weergegeven indicatieve bouwvrije strook in het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen staat in functie van het respecteren van de erfgoedkundige waarde van de pastorietuin.</p> <p>De omvormingscabine gelegen centraal in het woongebied met ateliers is domein van Intergem, net zoals de toegang tot de cabine. De cabine dient het algemeen nut in de ruime omgeving. Voorliggend RUP verandert niks aan de eigendomssituaties waardoor Intergem steeds toegang blijft hebben tot de omvormingscabine. Indien er zich wijzigingen zouden voordoen in de eigendomssituatie moet de toegang tot de cabine verzekerd blijven.</p>

stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)	toelichting
<p>Indien de omvormingscabine in de toekomst dichterbij Zandstraat wordt ingeplant, vervalt de overdruk van indicatieve bouwvrije strook voor het gedeelte waar er geen ondergrondse elektriciteitsleidingen meer aanwezig zijn en er geen toegang meer vereist is voor de diensten belast met het beheer van de omvormingscabine.</p> <p>Binnen een zone van 2m aan weerszijden van de elektriciteitsleidingen (zijnde een zone van 1m breedte vanaf de elektriciteitsleidingen) is het aanleggen van K.W.S.- en monoliete betonverhardingen verboden.</p> <p><i>1.2.2. Indicatieve bouwvrije strook voor waterloop</i>            Waar op het grafisch plan een indicatieve bouwvrije strook werd aangegeven die parallel loopt aan het indicatief tracé waterloop (zie art. 9), is het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de waterloop toegelaten.</p> <p>Er zijn geen constructies toegelaten, met inbegrip van hellende op- en afritten, en met uitzondering van kleinschalige nutsvoorzieningen en bijbehorende installaties in functie van de waterloop.</p> <p>In de indicatieve bouwvrije strook voor waterloop zijn slechts aanplantingen toegelaten die in aanmerking kunnen komen voor hakhoutbeheer.</p> <p>Binnen een zone van 5m langs het indicatief tracé waterloop geldt een erfdienstbaarheid voor het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de waterloop.</p> <p>Alle werken die kunnen resulteren in het verhinderen van de exploitatie van de waterloop aanwezig in de indicatieve bouwvrije strook, het minder dan optimaal functioneren ervan of het verlagen van de veiligheid, zijn verboden.</p> <p>Alle uitgevoerde werken dienen conform te zijn met de bestaande wetgeving terzake.</p> <p><i>1.2.3. Indicatieve bouwvrije strook voor tuin- en/of groenzone</i>            Waar op het grafisch plan een indicatieve bouwvrije strook werd aangegeven die gelegen is in het woongebied met ateliers en grenst aan de zonegrens met het woongebied (zie art. 1), is de aanleg van een tuin- en/of groenzone verplicht.</p>	<p>Hakhout is een bosbouwkundige beheersvorm, waarbij de houtige elementen regelmatig aan de grond worden afgezet en daarna terug opschieten uit de stronken (of wortels). Voorbeelden voor hakhoutbeheer zijn: zwarte els, es, veldesdoorn, hazelaar, eenstijlige meidoorn, sleedoorn, schietwilg,...</p> <p>Voor het onderhoud van de waterloop is o.a. het deponeren van maaispecie toegelaten in de 5m-zone.</p>

<b>stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</b>	<b>toelichting</b>
<p>Er zijn geen constructies toegelaten, met inbegrip van hellende op- en afritten, en met uitzondering van eventuele strikt noodzakelijke verhardingen.</p> <p>Binnen een zone van 5m langs het indicatief tracé waterloop geldt een erfdienstbaarheid voor het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de waterloop.</p>	

stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)	toelichting
<div data-bbox="241 272 320 344" style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">*</div> <p data-bbox="342 320 853 352"><b><u>Art. 8: waardevol gebouw (overdruk)</u></b></p> <p data-bbox="237 432 1061 459">1.1. Dit in overdruk weergegeven waardevol gebouw betreft de kapel.</p> <p data-bbox="237 496 524 523">1.2. Inrichting en beheer</p> <p data-bbox="282 560 1305 619">Omwille van de cultuurhistorische erfgoedwaarde staat het behoud van de kapel voorop. Het is verboden om de kapel af te breken.</p> <p data-bbox="282 655 1305 715">Herbouw na vernieling of beschadiging door een plotse ramp buiten de wil van de eigenaar is toegelaten.</p> <p data-bbox="282 751 1305 810">De kapel is gelegen in de voortuinstrook en moet worden geïntegreerd in het geheel van de groene buitenaanleg van deze zone.</p>	<p data-bbox="1335 411 1957 470">De kapel van de H. Antonius staat beschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.</p> <p data-bbox="1335 655 1957 746">De erfgoedwaarde van het gebouw wordt door de desbetreffende adviesinstanties afgewogen via een algemene onroerenderfgoedtoets.</p>

stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)	toelichting
 <p><b><u>Art. 9: indicatief tracé waterloop (overdruk)</u></b></p> <p>1.1. Dit in overdruk weergegeven indicatief tracé waterloop betreft een geklasseerde waterloop van derde categorie.</p> <p>1.2. Inrichting en beheer</p> <p>De waterloop moet verplicht worden behouden en zonodig, met name in de zonering van buffergebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen worden geherprofileerd als een natuurlijke waterloop.</p> <p>Bijkomende inbuizingen van de waterloop worden tot een minimum te overwelden afstand beperkt en zijn enkel mogelijk mits een grondige motivatie in het kader van bedrijfsmatige noodzakelijkheden.</p> <p>De waterloop heeft een minimale breedte zoals vereist voor de waterhuishouding in het gebied, met een absoluut minimum van 2m en is gesitueerd op een afstand van minimaal 3m van nabijgelegen verhardingen en minimaal 5m van nabijgelegen bebouwing (uitgezonderd eventuele brugconstructies).</p>	<p>Deze geklasseerde waterloop van derde categorie werd reeds gedeeltelijk overweld.</p>

## 2. Overzicht van de voorschriften die worden opgeheven

stedenbouwkundige voorschriften RUP Vinderhoute	op te heffen stedenbouwkundige voorschriften gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren (KB 07/04/1977, gedeeltelijk gewijzigd bij BVR op 09/12/1997)
Art. 1 woongebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>- woongebied</li> <li>- gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's</li> <li>- agrarisch gebied</li> </ul>
Art. 2 woongebied met ateliers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- woongebied</li> <li>- gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's</li> <li>- agrarisch gebied</li> </ul>
Art. 3 gebied voor lokale bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's</li> </ul>
Art. 4 gebied voor gemeenschapsvoorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- woongebied</li> <li>- gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's</li> <li>- agrarisch gebied</li> <li>- parkgebied</li> </ul>
Art. 5 buffergebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's</li> <li>- agrarisch gebied</li> <li>- parkgebied</li> </ul>
Art. 6 voortuinstrook	<ul style="list-style-type: none"> <li>- woongebied</li> </ul>
Art. 7 indicatieve bouwrijze strook (overdruk)	
Art. 8 waardevol gebouw (overdruk)	
Art. 9 indicatief tracé waterloop (overdruk)	

### 3. Bijlage 1: lijst met streekeigen en inheemse heester- en boomsoorten

Deze lijst met streekeigen en inheemse heester- en boomsoorten is louter illustratief en niet bindend voor alle bestemmingszones binnen het grafisch plan, met uitzondering van de bestemmingszone buffergebied (art. 5) waarvoor deze lijst bindend en verplichtend is.

Hierna volgen voornamelijk lijsten van bomen en struiken die oorspronkelijk in onze streken voorkwamen of ingevoerd zijn uit andere streken. Deze laatste soorten hebben wel de eigenschap te gedijen in ons klimaat en zijn door hun uitzicht te verenigen met het landschappelijk aanzicht. Alleen voor bomen zijn de specifieke bodemeisen aangeduid.

#### a. Bomen

Nederl. naam	Wetensch. naam	Max. Hgte	Groei	Standpl	Bodem
Es	Fraxinus excelsior	25 m	traag	○ ⊙	zware, vochtige klei
Witte abeel	Populus alba	15 - 20 m	zeer snel	○	droog tot vochtig - humusrijk
Grauwe abeel	Populus x canescens	15 - 20 m	zeer snel	○	niet kieskeurig - goed windresistent
Ratelpopulier of Esp	Populus tremula	20 - 25 m	vlug opgaand	○	niet kieskeurig
Schietwilg	Salix alba	10 - 15 m	vlug	○	niet kieskeurig
Haagbeuk	Carpinus betulus	15 - 20 m	tamelijk snel	○ ⊙	tot zeer vochtig
Wintereik	Quercus petraea	30 - 35 m	zeer traag	○ ⊙	droog en vruchtbaar zandleem
Zomereik	Quercus robur	30 - 35 m	zeer traag	○	droog en vruchtbaar zandleem
Winterlinde	Tilia cordata	20 - 35 m	aanvankelijk snel	○ ⊙	alle gronden / liefst droog
Zomerlinde	Tilia platyphyllos	20 - 30 m	aanvankelijk snel	○ ⊙	alle gronden / liefst droog
Hollandse iep	Ulmus x hollandica	25 - 30 m	sterke groei	○	vruchtbaar en goed doorlatend
Beuk	Fagus sylvatica	30 - 35 m	traag	⊙ ●	lemig - stabiele en geen hoge grondwaterstand



**genaturaliseerde boomsoorten:** zijn zo ingeburgerd dat ze het landschap mee bepalen

Nederl. naam	Wetensch. naam	Max. Hgte	Groei	Standpl	Bodem
Noorse esdoorn	Acer platanoides	20- 25 m	snel	☉ ☺	vruchtbaar, niet te droog
Gewone esdoorn	Acer pseudoplatanus	20 - 25 m	snel	☺ ●	niet kieskeurig ook stenig
Canadapopulier	Populus x euramericana	20 - 25 m	snel	☉	grondwaterstand winter: > 50 cm
Grauwe els	Alnus incana	10 - 15 m	snel	☉ ☺	niet kieskeurig
Gewone walnoot	Juglans regia	10 - 15 m		☉	zwaar - vochtig
Grove den / Pijnboom	Pinus Sylvestris	tot 40 m	snel		zandgrond

#### **b. Plantensoorten voor wind- en zichtschermen of massieve hagen**

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Zwarte els	Alnus incana
Hazelaar	Corylus avellana
Haagbeuk	Carpinus betulus
Meidoorn	Crataegus soorten
Veldesdoorn	Acer campestre
Gewone esdoorn	Acer pseudoplatanus
Tamme Kastanje	Castanea sativa
Schietwilg	Salix alba
Gewone vlier	Sambucus nigra
Bergvlier	Sambucus racemosa
Sleedoorn	Prunus spinosa
Vogelkers	Prunus padus
Vuilboom	Rhamnus frangula

legende:    ☉ = zon;    ☺ = halfschaduw;    ● = schaduw

## 4. Bijlage 2: Begrippenlijst

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. aaneengesloten bebouwingwijze: bebouwingwijze waarbij meer dan twee gebouwen op eenzelfde bouwlijn worden gegroepeerd tot gebouwenblokken, die aan de uiteinden voorzien zijn van een vrijstaande zijgevel en van elkaar gescheiden zijn door bouwvrije zijtuinstroken
2. bebouwingsindex of B/T-index: verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van een bestemmingszone, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen. De bebouwingsindex wordt uitgedrukt in procent. De bebouwingsindex geeft dus in omgekeerde zin (100-B/T) een aanwijzing van het aandeel van de betrokken percelen dat open ruimte moet blijven.
3. bouwdiepte: diepte van een bouwwerk die moet worden gemeten vanaf de buitenzijde van de voorgevel tot aan de buitenzijde van de achtergevel
4. bouwhoogte: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten vanaf het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst
5. bouwlaag: een laag van een gebouw waarbij de minimale vrije hoogte 2m bedraagt
6. bouwlijn: lijn waarop de voorgevel van een gebouw wordt geplaatst
7. bouwvrije strook: strook waarbinnen, behoudens bijzondere bepalingen, geen constructies mogen worden opgetrokken
8. bouwvrije voortuinstrook: bouwvrije strook, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn
9. gebouw: elk bouwwerk dat en voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten ruimte vormt
10. gekoppelde bebouwingwijze: bebouwingwijze waarbij twee gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op eenzelfde bouwlijn
11. gemeenschapsvoorzieningen: alle plaatsen gebruikt voor representatie, als kantoor of als werkplaats door overheidsadministraties en openbare nutsbedrijven, alsook alle private en openbare instellingen met een dienstverlenend karakter van educatieve, medische, religieuze, socio-culturele en recreatieve aard aan de gemeenschap
12. kopgebouw: gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt
13. meergezinswoning: gebouw waarin 2 of meer woningen zijn gelegen
14. nokhoogte: hoogte van een bouwwerk met een hellend of gebogen dak die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de nok van het hellend of gebogen dak
15. parkeerplaats: een ruimte waar één autovoertuig kan worden geparkeerd, meer bepaald een staanplaats in open lucht speciaal daartoe aangelegd en uitgerust
16. parkkarakter: de omschrijving parkkarakter duidt op de overwegende aanwezigheid van groen onder de vorm van struiken, bomen enz.
17. uitbouw: uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping
18. uitbreiden van een gebouw: het bestaand vergund volume van een gebouw vergroten; de uitbreiding vormt fysisch één geheel met het oorspronkelijk gebouw
19. verbouwen van een gebouw: het aanpassen van een gebouw met behoud van de dragende structuur
20. verhardingen: alle bodembedekkingsmaterialen en behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken, zoals bv. betonvloeren, asfalt, klinkers, grasdallen, tegels, dolomiet, enz.
21. verhardingsindex: deze index wordt berekend door de totale verharde oppervlakte en bebouwde en overdekte oppervlakte te delen door de totale terreinoppervlakte. De verhardingsindex wordt uitgedrukt in procent.
22. vloer-terrein index of V/T-index: deze index wordt berekend door de totale vloeroppervlakte (bebouwde en overdekte) te delen door de terreinoppervlakte.

23. vloeroppervlakte van een gebouw: als vloeroppervlakte worden alle vloeren van binnenruimten meegerekend, buitenkant muur; kelders worden meegerekend met inbegrip van ondergrondse parkeergarages en overdekte buitenruimten; vloeren onder het dak worden enkel meegerekend vanaf 2m vrije hoogte; bijgebouwen worden eveneens meegerekend
24. voorgevelbouwlijn: grens tussen bouwvrije voortuinstrook en bouwstrook; bij percelen zonder bouwvrije voortuinstrook valt ze samen met de rooilijn
25. vrijstaande bebouwing: bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst
26. waterdoorlatende verharding: alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomietverharding, steenslagverharding, grasbetontegels,...
27. zorgwonen: een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:
  - in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd
  - de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid
  - de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelte ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning
  - de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
    - hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen
    - hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven
  - de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

