

RUP 01 - BLOKSTRAAT-ZWANENHOEK

Ontwerp: stedenbouwkundige voorschriften



Gemeente Sint-Gillis-Waas
Kerkstraat 29
9170 Sint-Gillis-Waas

Gent, oktober 2006

Verantwoording

Titel : RUP 01 -
BLOKSTRAAT-ZWANENHOEK

Projectnummer : 197952

Documentnummer : 197952_03_vs_b

Revisie : b

Datum : oktober 2006

Auteur(s) : Katrien Van den Bergh

e-mail adres : katrien.vandenbergh@grontmij.be

Gecontroleerd : Michel Deveen

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd : Karel Vanackere

Paraaf goedgekeurd :

Contact : T +32 9 241 59 20
F +32 9 241 59 30
E gent@grontmij.be

<p>Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van ... Op bevel,</p> <p>De Secretaris, Rudy Van Puyvelde</p> <p>De Burgemeester, Remi Audenaert</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
---	------------------------------

<p>Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van tot Namens het college Op bevel,</p> <p>De Secretaris, Rudy Van Puyvelde</p> <p>De Burgemeester, Remi Audenaert</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
--	------------------------------

<p>Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van ... Op bevel,</p> <p>De Secretaris, Rudy Van Puyvelde</p> <p>De Burgemeester, Remi Audenaert</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
---	------------------------------

Verantwoordelijk ruimtelijk planner,
Katrien Van den Bergh

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	4	
BEGRIPPENLIJST	7	
0	ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	9
0.1	Algemeen	9
0.2	Inplantingen van openbaar nut	9
0.3	Bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte bebouwing	10
0.4	Reclame	11
0.5	Archeologie	11
DEEL A	12	
1	ZONE 1: ZONE VOOR GEMEENSCHAPS-VOORZIENINGEN EN WONINGBOUW	13
1.1	Bestemmingsomschrijving	13
1.1.1	Deelzone A: gemeenschapsvoorzieningen en woningbouw:	13
1.1.2	Deelzone B: woningbouw:	13
1.1.3	Deelzone C: gemeenschapsvoorzieningen en woningbouw:	13
1.1.4	Deelzone D: gemeenschapsvoorzieningen	14
1.2	Bebouwingsvoorschriften	14
1.2.1	Inplanting	14
1.2.2	Vormgeving	14
1.3	Inrichtingsvoorschriften: niet-bebouwde ruimte	16
1.3.1	Groenvoorzieningen en verhardingen	16
1.3.2	Afsluitingen	16
1.3.3	Waterbuffering	17
1.3.4	Parkeervoorzieningen	17
1.3.5	Groenbuffer	17
1.3.6	Ontsluiting	17
1.3.7	Fiets- en wandeldoorsteken	17
1.4	Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen	18
2	ZONE 2: ZONE VOOR WINKELACTIVITEITEN	19
2.1	Bestemmingsomschrijving	19
2.2	Bebouwingsvoorschriften	19
2.2.1	Inplanting	19
2.2.2	Vormgeving	19
2.3	Inrichtingsvoorschriften	20
2.3.1	Groenvoorzieningen en verhardingen	20

Inhoud (vervolg)

2.3.2	Afsluitingen.....	20
2.3.3	Groenbuffer.....	20
2.3.4	Terreinhellingen.....	20
2.4	Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen.....	20
3	ZONE 3: ZONE VOOR INFRASTRUCTUUR.....	22
3.1	Bestemmingsomschrijving.....	22
3.2	Inrichtingsvoorschriften.....	22
3.3	Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen.....	22
4	ZONE 4: ZONE VOOR SPEELBOS.....	23
4.1	Bestemmingsomschrijving.....	23
4.2	Inrichtingsvoorschriften.....	23
4.3	Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen.....	23
5	ZONE VOOR AGRARISCHE ACTIVITEITEN.....	24
5.1	Bestemmingsomschrijving.....	24
5.2	Bebouwingsvoorschriften voor bedrijfsgebouwen en bijhorende woning.....	24
5.2.1	Inplanting.....	24
5.2.2	Vormgeving.....	24
5.3	Inrichtingsvoorschriften.....	25
5.3.1	Groenvoorzieningen en verhardingen.....	25
5.3.2	Afsluitingen.....	25
5.4	Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen.....	26
6	ZONE 6: ZONE VOOR GRONDGEBONDEN AGRARISCHE ACTIVITEITEN.....	27
6.1	Bestemmingsomschrijving.....	27
6.2	Inrichtingsvoorschriften.....	27
7	ZONE 7: ZONE VOOR WONEN.....	28
7.1	Bestemmingsomschrijving.....	28
7.2	Bebouwingsvoorschriften: hoofdgebouw.....	28
7.2.1	Inplanting.....	28
7.2.2	Vormgeving.....	28
7.3	Bebouwingsvoorschriften: bijgebouwen.....	29
7.3.1	Inplanting.....	29
7.3.2	Vormgeving.....	29
7.4	Inrichtingsvoorschriften.....	30
7.4.1	Groenvoorzieningen en verhardingen.....	30
7.4.2	Afsluitingen.....	30
7.5	Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen.....	30
8	ZONE 8: ZONE VOOR TUIN.....	31
8.1	Bestemmingsomschrijving.....	31
8.2	Inrichtingsvoorschriften.....	31
8.2.1	Groenvoorzieningen en verhardingen.....	31
8.2.2	Afsluitingen.....	31

DEEL B	32	
9	ZONE 9: ZONE VOOR GRONDGEBONDEN	
	AGRARISCHE ACTIVITEITEN	33
9.1	Bestemmingsomschrijving.....	33
9.2	Inrichtingsvoorschriften	33
9.3	Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen.....	33
10	ZONE 10: ZONE VOOR OPENBAAR NUT.....	34
10.1	Bestemmingsomschrijving.....	34
10.2	Bebouwingsvoorschriften	34
10.2.1	Inplanting	34
10.2.2	Vormgeving.....	34
10.3	Inrichtingsvoorschriften	35
10.3.1	Groenvoorzieningen en verhardingen.....	35
10.3.2	Stapelhoogte.....	35
10.3.3	Afsluitingen.....	35
10.4	Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen.....	35
11	ZONE 11: ZONE VOOR AGRARISCH VERWERKENDE	
	OF AGRARISCH TOELEVERENDE ACTIVITEITEN	37
11.1	Bestemmingsomschrijving.....	37
11.2	Bebouwingsvoorschriften	37
11.2.1	Inplanting	37
11.2.2	Vormgeving.....	37
11.3	Inrichtingsvoorschriften	38
11.3.1	Groenvoorzieningen en verhardingen.....	38
11.3.2	Stapelhoogte.....	38
11.3.3	Afsluitingen.....	38
11.4	Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen.....	38
12	ZONE 12: ZONE VOOR BUFFER.....	39
12.1	Bestemmingsomschrijving.....	39
12.2	Inrichtingsvoorschriften	39
12.2.1	Groenvoorzieningen.....	39
12.2.2	Afsluitingen.....	39
12.3	Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen.....	39
13	ZONE 13: ZONE VOOR TUIN.....	40
13.1	Bestemmingsomschrijving.....	40
13.2	Inrichtingsvoorschriften	40
13.2.1	Verhardingen.....	40
13.2.2	Afsluitingen.....	40

BEGRIPPENLIJST

Bebouwingsvoorschriften =

De stedenbouwkundige voorschriften onder de bebouwingsvoorschriften hebben enkel betrekking op de hoofd- en bijgebouwen. Tuinaccommodatie en verhardingen maken hier geen onderdeel van uit, maar worden behandeld bij de inrichtingsvoorschriften.

Bestemming =

Doeleinde van ruimtegebruik gedetailleerd tot op het niveau van een perceel of een perceelsdeel dat, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

Bouwproject =

Onder bouwproject wordt groepswoonbouw verstaan met gemeenschappelijke werf zodat het gehele gebied in één keer kan ontwikkeld worden.

Bijgebouw =

Bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de hoofdbestemming voorzien in de bestemmingszone in zijn totaliteit te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz... die inherent verbonden zijn aan de hoofd- of nevenbestemming, zoals voorzien in de bestemmingszone.

Gebouw =

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gekoppelde bebouwing =

Twee gebouwen met een gemeenschappelijke zijgevel.

Geschakelde bebouwing =

Gebouwen waarvan beide zijgevels gemeenschappelijk zijn.

Hoofdgebouw =

Gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

Kroonlijst =

Gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken ter hoogte van de gevel.

Kroonlijsthoogte =

De afstand gemeten tussen het referentiepeil en de bovenkant van de kroonlijst.

Niet-verkrot gebouw =

Een gebouw is niet-verkrot indien het voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Niet-waterdoorlatende materialen =

Verharding die bij wezenlijke oppervlakte geen infiltratie van (hemel)water in de bodem toelaat, zoals onder meer kassei, betonstraatstenen-verharding, asfalt,...

Nok =

Hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

Nokhoogte =

Afstand tussen het referentiepeil en de bovenkant van de nok.

Perceel =

Een kadastraal bekend, aaneengesloten stuk grond, toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.

Referentiepeil =

Het referentiepeil 0,00m stemt overeen met het peil van de aanpalende wegenis (trottoirniveau).

Ruimtelijke draagkracht =

De ruimtelijke draagkracht is het vermogen van de ruimte om nu en in de toekomst menselijke activiteiten en functies op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden.

RUP =

Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

Sociale woningbouw =

Het betreft woningbouw waarbij gedifferentieerde perceels- en woningtypologieën worden nagestreefd met aangepaste dichtheid en diversiteit.

Vergund of vergund geacht gebouw =

Een vergund gebouw is een gebouw waarvan de kenmerken en functies overeenstemmen met de stedenbouwkundige en andere vergunningen die ervoor zijn afgeleverd.

Een vergund geacht gebouw is gebouwd hetzij vooraleer de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en stedenbouw van kracht werd hetzij na de wet op de stedenbouw én voor de allereerste definitieve vaststelling van het gewestplan waarbinnen het gebouw gelegen is (als en slechts als de overheid het tegendeel niet kan aantonen).

Voortuin =

Het niet-bebouwde perceelsdeel tussen de voorbouwlijn van de woning en de rooilijn van de weg waarlangs het perceel ontsloten wordt.

Waterdoorlatende materialen =

Verharding die infiltratie van hemelwater in de bodem toelaat, zoals onder meer grind, dolomiet, sintels, houtsnippers, kunststof- of betongrasdallen, geperforeerde betonstraatstenen,...

0 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

0.1 Algemeen

- Elk RUP is begrensd volgens de aanduidingen op bijgevoegde plannen:

Deel A:

- Plan A 1 / 3: feitelijke toestand
- Plan A 2 / 3: juridische toestand
- Plan A 3 / 3: grafisch plan

Deel B:

- Plan B 1 / 3: feitelijke toestand
 - Plan B 2 / 3: juridische toestand
 - Plan B 3 / 3: grafisch plan
- De grafische aanduidingen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben (eenzelfde) verordenende kracht.
 - Reliëfwijzigingen mogen niet meer dan 0,50m ten aanzien van het referentiepeil bedragen.

0.2 Inplantingen van openbaar nut

Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van desbetreffende zone. De inplanting mag de bestemming van de desbetreffende zone evenmin hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een omstandig verklarende en verantwoordende nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.

Aansluitend op zone 3 (zone voor infrastructuur) kunnen onder meer in zone 2 (zone voor winkelactiviteiten) kleinschalige installaties worden opgericht ten behoeve van de openbare vervoersmaatschappij.

0.3 Bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte bebouwing

Voor de bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen), met een vergunde of vergund geachte residentiële functie, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen toegestaan:

- verbouwen binnen het bestaande bouwvolume
- herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume voor zover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven; als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat minstens 75% van de oppervlakte van het oorspronkelijke gebouw moet beslaan; daarmee wordt de bestaande oppervlakte bedoeld met inbegrip van de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen;
- uitbreiden tot een maximaal bouwvolume van 750m³, de uitbreiding mag echter een volumevermeerdering met 100% niet overschrijden; deze bepaling geldt niet voor losstaande woningbijgebouwen en voor toepassing ervan wordt de woning beschouwd met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen;
- het gebruik gedeeltelijk wijzigen in een aan het wonen complementaire functie meer bepaald kantoor- of dienstenfunctie, zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, voor zover de complementaire functie een totale maximale vloeroppervlakte van 100m² beslaat en de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie;
- het gebruik gedeeltelijk wijzigen in een aan het wonen complementaire functie meer bepaald logiesverstrekking, categorie kamers voor zover het maximaal 4 kamers en/of accommodaties betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.

De overige bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP mogen binnen het bestaande bouwvolume verbouwd en gerenoveerd worden. Een verdere uitbreiding van deze bestaande bebouwing buiten de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP is daarentegen niet toegelaten.

Bij herbouw of nieuwbouw van dit gedeelte of van het gehele gebouw, moet de bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP. In het geval van overmacht is ook herbouw op de bestaande locatie toegestaan indien er volgens de inrichtingsvoorschriften elders op het perceel geen bebouwing meer mogelijk is. Het bestaande bouwvolume blijft hierbij ongewijzigd.

De bestaande nevenactiviteiten bij vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte bebouwing kunnen behouden worden. Nieuwe nevenactiviteiten, met uitzondering van deze zoals vermeld in de desbetreffende zone, zijn daarentegen niet toegestaan.

0.4 Reclame

Ten behoeve van zone 2, zone voor winkelactiviteiten, kan in zone 1, zone voor gemeenschapsvoorzieningen en woningbouw, of in zone 3, zone voor infrastructuur, aan de straatkant 1 constructie in functie van reclame worden aangebracht. De constructie is maximaal 9,00m hoog en het reclamepaneel heeft een maximale oppervlakte van 5m². Lichtreclame is toegestaan.

In het geval het reclamepaneel in zone 1 wordt geplaatst, dient dit ruimtelijk aan te sluiten bij zone 3.

0.5 Archeologie

Voorafgaand aan de afgraving, inrichting en ontwikkeling van het terrein wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden aangeduid, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.

DEEL A

1 ZONE 1: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN WONINGBOUW

1.1 Bestemmingsomschrijving

De zone is bestemd hetzij voor gemeenschapsvoorzieningen hetzij voor sociale woningbouw en woningbouw voor specifieke doelgroepen. Onder gemeenschapsvoorzieningen worden openbare dienstverlening en openbare groen- en parkeervoorzieningen verstaan.

1.1.1 Deelzone A: gemeenschapsvoorzieningen en woningbouw

Deelzone A is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, sociale woningbouw en woningbouw voor specifieke doelgroepen.

Binnen deelzone A kan de huidige grondoppervlakte van de gebouwen met 20% worden uitgebreid voor zover de uitbreiding fysisch aansluit bij de bestaande bebouwing. De huidige grondoppervlakte betreft de grondoppervlakte op het ogenblik van de inwerkingtreding van voorliggend RUP.

1.1.2 Deelzone B: woningbouw

Deelzone B is bestemd voor sociale woningbouw en woningbouw voor specifieke doelgroepen.

Binnen deze deelzone kunnen gekoppelde of geschakelde ééngezinswoningen met bijhorende bijgebouwen worden opgericht. Het niet bebouwde perceelsgedeelte dient als tuin te worden ingericht en gehandhaafd. De woningdichtheid bedraagt minimum 25 woningen per ha.

1.1.3 Deelzone C: gemeenschapsvoorzieningen en woningbouw

Deelzone C is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, sociale woningbouw en woningbouw voor specifieke doelgroepen.

In deelzone C kunnen één- en/of meergezinswoningen worden opgetrokken. Bij de ééngezinswoningen kunnen bijhorende bijgebouwen worden opgericht en dient het niet bebouwde perceelsgedeelte als tuin te worden ingericht en gehandhaafd. Bij de meergezinswoningen dient de niet bebouwde ruimte als openbaar park- of groengebied te worden ingericht dat vrij toegankelijk is. Binnen het volume van de meergezinswoningen kunnen eveneens gemeenschapsvoorzieningen worden ondergebracht.

Grenzend aan de bebouwing langs Herenstraat en de Broekstraat dienen ééngezinswoningen te worden opgericht.

Er wordt een minimale woningdichtheid van 25 woningen per ha opgelegd.

1.1.4 Deelzone D: gemeenschapsvoorzieningen

Deelzone D is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen.

Maximum 40% van de oppervlakte van deelzone D kan voorzien worden voor het oprichten van bebouwing. De voorziene bebouwing betreft één aaneengesloten geheel. De niet-bebouwde ruimte dient als openbaar park- of groengebied te worden ingericht dat vrij toegankelijk is.

Het gearceerde gedeelte dient te worden aangelegd als groenbuffer.

1.2 Bebouwingsvoorschriften

1.2.1 Inplanting

Ten aanzien van de rooilijn van de weg waarlangs het gebouw ontsloten wordt dient een bouwvrije strook van minimum 6,00m te worden gerespecteerd.

Ten aanzien van de zonegrenzen dient een bouwvrije strook te worden gerespecteerd van 5,00m. Bovendien is de bouwvrije afstand minimum gelijk aan de kroonlijsthoogte van het gebouw.

Ten aanzien van de deelzonegrenzen dient geen bouwvrije strook te worden voorzien.

Met uitzondering van gekoppelde bebouwing dient tussen twee afzonderlijke wooneenheden een bouwvrije afstand te worden gerespecteerd van minimum 6,00m. Voor vrijstaande meergezinswoningen en gebouwen voor uitsluitend gemeenschapsvoorzieningen is de bouwvrije afstand tussen 2 gebouwen bovendien minimum gelijk aan de som van de kroonlijsthoogten van beide gebouwen.

Voor bijgebouwen horende bij ééngezinswoningen is een inplanting op de perceelsgrens toegestaan in het geval van gekoppelde bebouwing en in het andere geval dient een bouwvrije afstand van 2,00m te worden gerespecteerd ten aanzien van de perceelsgrenzen.

1.2.2 Vormgeving

1.2.2.1 Terreinbezetting

Voor de ééngezinswoningen bedraagt de maximale grondoppervlakte 180m². Bij elk van de ééngezinswoningen kan telkens één bijgebouw worden opgericht met een maximale oppervlakte van 21m². Bovendien mag de oppervlakte van het bijgebouw niet meer bedragen dan 5% van de perceelsoppervlakte.

Voor de meergezinswoningen bedraagt de maximale grondoppervlakte 600m².

In deelzone C zijn geen ondergrondse constructies toegestaan.

1.2.2.2 *Bouwhoogte*

Eéngesinswoningen:

Hoofdgebouw:

In het geval van een plat dak bedraagt de kroonlijsthoogte maximum 7,00m.

In het geval van een hellend of gebogen dak bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6,00m en de maximale nokhoogte 11,00m.

Bijgebouw:

Het hoogste punt van het bouwvolume bedraagt maximum 3,50m.

Meergezinswoningen en gebouwen voor uitsluitend gemeenschapsvoorzieningen:

In het geval van een plat dak bedraagt de kroonlijsthoogte maximum 10,00m.

In het geval van een hellend of gebogen dak bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 9,00m en de maximale nokhoogte 16,00m.

In deelzone A kan de bestaande bouwhoogte behouden blijven, ook voor nieuwe bebouwing.

1.2.2.3 *Bouwbreedte en bouwdiepte*

Voor ééngesinswoningen:

De bouwbreedte bedraagt maximum 10,00m.

De bouwdiepte bedraagt op het gelijkvloerse maximum 18,00m en op de eerste verdieping maximum 12,00m. In het geval van gekoppelde bebouwing gebeurt er een afstemming op de aanpalende bebouwing.

Meergezinswoningen en gebouwen voor uitsluitend gemeenschapsvoorzieningen:

De bouwbreedte is vrij. De bouwdiepte bedraagt maximum 18,00m op het gelijkvloers en maximum 15,00m op de verdiepingen.

1.2.2.4 *Dakvorm*

De dakvorm van de hoofdgebouwen is vrij voor zover de bouwhoogte wordt gerespecteerd. In het geval van een hellend dak bedraagt de hellingsgraad maximum 45°. Bij gekoppelde of geschakelde bebouwing dient de dakhelling van de eerst vergunde woning te worden gerespecteerd. Voor de bijgebouwen, met een zijgevel op de perceelsgrens, is enkel een plat dak toegestaan. Voor de overige bijgebouwen zijn platte daken en schuine daken met een maximum helling van 45° toegestaan.

1.2.2.5 *Materiaalgebruik*

Vrije keus voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld en de parkomgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.

Bij aanbouw moeten alle zichtbare geveldelen, op de gemeenschappelijke perceelsgrens, die niet door een bouwdeel worden bedekt in hetzelfde of een positief contrasterend gevelmateriaal te worden uitgevoerd.

1.3 Inrichtingsvoorschriften: niet-bebouwde ruimte

1.3.1 Groenvoorzieningen en verhardingen

De openbare groenruimten in deelzones A, C en D dienen te worden aangelegd met in hoofdzaak streekeigen en standplaatsgebonden groenvoorzieningen.

Voor de verhardingen dient de afwatering te gebeuren naar de niet verharde delen, of naar een eigen opvang, of er dient gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen.

In deelzone A dienen de huidige groenvoorzieningen maximaal te worden gerespecteerd. Enkel voor het verlenen van toegang naar nieuwe of bestaande bebouwing kunnen bijkomende verhardingen worden toegestaan. In deelzones B en C (voor wat betreft de ééngezinswoningen) dienen de niet-bebouwde perceelsdelen te worden ingericht en gehandhaafd als tuin. Maximaal 50% van de niet-bebouwde oppervlakte van een perceel mag worden ingericht met open zwembaden, tuinaccommodatie en verhardingen in functie van opritten, tuinpaden en terrassen. Bovendien bedraagt de maximale verharde oppervlakte 50m².

In deelzones C (voor wat betreft de meergezinswoningen) en D dient minimum 50% van het niet bebouwde gedeelte te worden ingericht met groenaanleg. De groenaanleg dient te worden verspreid over de niet-bebouwde oppervlakte en dient te kaderen binnen een totaalconcept. In het concept dient een parkachtig kader te worden uitgewerkt, waarin hoogstammige bomen voorkomen. Er dient een afstemming te worden gemaakt op de inrichting van deelzone A.

1.3.2 Afsluitingen

Deelzones A, C (voor wat betreft de ruimte rondom de vrijstaande meergezinswoningen) en D dienen vrij toegankelijk te zijn, bijgevolg zijn afsluitingen niet toegestaan.

Voor de private delen binnen deelzones A, B en C zijn op de niet-bebouwde zij- en achterperceelsgrenzen volgende afsluitingen toegestaan:

- levende hagen al of niet met metaaldraad versterkt;
- draadafsluitingen begroeid met klimplanten;
- paaltjes met eventueel een onderste vulplaat in beton (met een maximale hoogte van 0,50m) en verder met sierdraad afgewerkt;
- houten afsluitingen.

In de voortuin zijn, op minimum 0,50m van de rooilijn, als afsluiting enkel smeedijzer hekwerk, hagen of beplantingen toegestaan met een maximale hoogte van 0,60m.

Bij de keuze van de afsluiting dient rekening te worden gehouden met aspecten als onder meer bezonning en esthetisch voorkomen ten opzichte van de aanpalende percelen.

1.3.3 Waterbuffering

Binnen de niet-bebouwde publieke ruimte dient de waterbuffering op eigen terrein te gebeuren. Binnen deelzone C dient minimum één waterpartij te worden aangelegd met een bufferende functie. Deze waterpartij dient bovendien op een landschappelijk verantwoorde manier te worden aangelegd volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw.

1.3.4 Parkeervoorzieningen

Op de publieke delen dienen voldoende parkeermogelijkheden te worden voorzien, waarbij een gemeenschappelijk gebruik wordt vooropgesteld. Met uitzondering van deelzone C zijn bij de meergezinswoningen ondergrondse parkings toegestaan.

Bij de private percelen dient per perceel minstens 1 parkeermogelijkheid te worden voorzien op het eigen perceel.

1.3.5 Groenbuffer

De groenbuffer heeft een esthetische en afscherpende functie. De bufferstrook moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd streekeigen en standplaatsgebonden bestand van hoogstammige bomen en struiken. Ook tijdens de winter dient de zone haar afscherpende functie te behouden. Er dient hierbij te worden gestreefd naar een kwalitatieve landschappelijke vormgeving.

Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

Binnen deze strook is elke vorm van bebouwing, verharding, publiciteit of opslag van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen verboden.

1.3.6 Ontsluiting

De zone wordt ontsloten op de Blokstraat en de Broekstraat (zie indicatieve aanduiding ontsluiting).

De ontsluiting van deelzones A en B dient te gebeuren aansluitend op de bestaande wegenis.

Voor deelzone C dient een ontsluitingssysteem te worden voorzien dat aansluit op de Zwanenhoekstraat en op de Broekstraat.

Voor deelzone D wordt een ontsluiting voorzien via de Blokstraat.

De nieuwe wegenis dient te worden aangelegd als een woonstraat waarbij een veilige verkeersafwikkeling voor de diverse vervoersmodi wordt opgelegd. De breedte tussen de 2 rooilijnen bedraagt 10,00m. De niet verharde delen van de weg dienen aangelegd te worden onder de vorm van groenaanleg. Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, beperkte nutsbebouwing en straatmeubilair zijn tevens toegelaten.

1.3.7 Fiets- en wandeloorsteken

Binnen de zone dienen diverse fiets- en wandeloorsteken te worden aangelegd.

De fiets- en wandeldoorsteek heeft een breedte van 5,00m waarvan 3,00m kan verhard worden met waterdoorlatende materialen. De niet-verharde delen dienen ingezaaid te worden met gras of aangeplant te worden met groenvoorzieningen.

1.4 Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen

Elke deelzone dient als één geheel ontwikkeld te worden hetzij door een bouwproject hetzij door een verkaveling. Voor deelzone C is een gefaseerde realisatie mogelijk.

Bij het aanvraagdossier van het bouwproject of de verkaveling dient voor de totaliteit van de deelzone een globale visie te worden uitgewerkt waarin een beeld wordt gecreëerd van de toekomstig wenselijke ontwikkelingen inzake inplanting en vormgeving van de gebouwen, verharding (in functie van parkeervoorzieningen) en groenaanleg. Hierbij staat de integratie in de omgeving steeds voorop.

Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de bebouwing de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met de aanpalende woonfuncties en gemeenschapsvoorzieningen wordt gehandhaafd. Uit het aanvraagdossier zal daarom duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht gegeven wordt aan volgende criteria:

- contextuele inpassing in de omgeving;
- evenwichtige inplanting van verhardingen en constructies;
- kwalitatieve inrichting van de niet-bebouwde oppervlakte;
- activiteiten en functies die zijn afgestemd op de draagkracht van de omgeving;
- lokale reikwijdte van de voorzieningen;
- voldoende voorzieningen inzake afwatering;
- veiligheid voor gebruiker en omgeving.

Om antwoord te geven op deze criteria zal de aanvrager zijn dossier voldoende uitgebreid opmaken en de nodige motivaties toevoegen waarbij aangetoond wordt dat aan de verschillende kwaliteitscriteria wordt voldaan.

De ontwikkeling van de zone gebeurt op initiatief of onder begeleiding van de gemeente en / of een sociale bouwmaatschappij.

Na aanleg van het niet-bebouwde gedeelte, in functie van parkaanleg en parkeervoorzieningen, wordt het beheer en onderhoud van dit gedeelte collectief georganiseerd.

De deelzone kan pas ontwikkeld worden nadat de ontsluitingswegen en de fiets- en wandeldoorsteken in de desbetreffende deelzone zijn gerealiseerd. Deelzone D kan pas ontwikkeld worden nadat de groenbuffer is aangelegd.

2 ZONE 2: ZONE VOOR WINKEL- ACTIVITEITEN

2.1 Bestemmingsomschrijving

De zone voor winkelactiviteiten is bestemd voor één vrijstaand gebouw in functie van lokale handelsactiviteiten met bijhorende parkeervoorzieningen en groenaanleg.

Het gearceerde gedeelte dient te worden aangelegd als groenbuffer.

2.2 Bebouwingsvoorschriften

2.2.1 Inplanting

Ten aanzien van de groenbuffer dient een bouwvrije afstand van minimum 4,50m te worden voorzien.

Ten aanzien van de overige zonegrenzen dient een bouwvrije afstand van minimum 8,00m te worden gerespecteerd.

De voorgevel van het gebouw dient binnen de 100,00m ten aanzien van de achterste zonegrens te worden opgetrokken. Het winkelmagazijn dient namelijk achter de parking te worden opgericht.

2.2.2 Vormgeving

2.2.2.1 Terreinbezetting

De maximale oppervlakte van het gebouw bedraagt 2.000m².

2.2.2.2 Bouwhoogte

Het hoogste punt van het bouwvolume bedraagt maximum 8,00m.

2.2.2.3 Dakvorm

De dakvorm is vrij voor zover de bouwhoogte wordt gerespecteerd. In het geval van een hellend dak bedraagt de hellingsgraad maximum 45°.

2.2.2.4 Materiaalgebruik

Vrije keus voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.

2.3 Inrichtingsvoorschriften

2.3.1 Groenvoorzieningen en verhardingen

De groenruimten dienen te worden aangelegd met streekeigen en standplaatsgebonden groenvoorzieningen.

Voor de verhardingen dient de afwatering te gebeuren naar de niet verharde delen, of naar een eigen opvang, of er dient gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen.

Verhardingen in functie van opritten, interne circulatie en parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

Minimum 10% van de niet-bebouwde ruimte (inclusief groenbuffer) dient te worden aangelegd met groenvoorzieningen.

2.3.2 Afsluitingen

Volgende afsluitingen zijn toegestaan:

- levende hagen al of niet met metaaldraad versterkt;
- draadafsluitingen met eventueel een onderste vulplaat in beton (met een maximale hoogte van 0,50m) en al dan niet begroeid met klimplanten.

Bij de keuze van de afsluiting dient rekening te worden gehouden met aspecten als onder meer bezonning en esthetisch voorkomen ten opzichte van de aanpalende percelen.

2.3.3 Groenbuffer

De groenbuffer heeft een esthetische en afschermdende functie. De bufferstrook moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen en struiken. Ook tijdens de winter dient de zone haar afschermdende functie te behouden. Er dient hierbij te worden gestreefd naar een kwalitatieve landschappelijke vormgeving.

Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

Binnen deze strook is elke vorm van bebouwing, verharding, publiciteit of opslag van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen verboden.

2.3.4 Terreinellingen

Terreinellingen in functie van een laad- en loszone zijn toegestaan voor zover dit noodzakelijk is voor het functioneren van de handelsactiviteiten. Bovendien dienen minimum 3 zijden van het gebouw bereikbaar te zijn voor hulpdiensten en bijgevolg vrij te zijn van terreinellingen.

2.4 Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen

Bij het aanvraagdossier dient voor de totaliteit van de zone een globale visie te worden uitgewerkt waarin een beeld wordt gecreëerd van de toekomstige wenselijke ontwikkelingen inzake inplanting en vormgeving van

de gebouwen, verharding (in functie van parkeervoorzieningen) en groen-aanleg. Hierbij staat de integratie in de omgeving steeds voorop.

Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de bebouwing met bijhorende verhardingen de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met de aanpalende woonfuncties wordt gehandhaafd. Uit het aanvraagdossier zal daarom duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht gegeven wordt aan volgende criteria:

- contextuele inpassing in de omgeving;
- evenwichtige inplanting van verhardingen en constructies;
- kwalitatieve inrichting van de niet-bebouwde oppervlakte;
- activiteiten en functies die zijn afgestemd op de draagkracht van de omgeving;
- lokale reikwijdte van de voorzieningen;
- voldoende voorzieningen inzake afwatering;
- veiligheid voor gebruiker en omgeving.

Om antwoord te geven op deze criteria zal de aanvrager zijn dossier voldoende uitgebreid opmaken en de nodige motivaties toevoegen waarbij aangetoond wordt dat aan de verschillende kwaliteitscriteria wordt voldaan.

De zone kan pas ontwikkeld worden nadat de ontsluiting (zone 3) is gerealiseerd.

De benodigde parkeerplaatsen dienen binnen deze zone te worden gerealiseerd. Bovendien moeten er aansluitend op zone 3 minimum 25 parkeerplaatsen te worden voorzien die gemeenschappelijk gebruikt kunnen worden en bijgevolg vrij toegankelijk zijn.

3 ZONE 3: ZONE VOOR INFRASTRUCTUUR

3.1 Bestemmingsomschrijving

De zone is bestemd voor een openbare weg in combinatie met een overstapplaats voor autobussen en de nodige bijhorende infrastructurele voorzieningen.

3.2 Inrichtingsvoorschriften

Naast de noodzakelijke wegverhardingen zijn ook bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, beperkte nutsbebouwing en straatmeubilair toegelaten.

De niet-verharde delen dienen aangelegd te worden met groenvoorzieningen.

3.3 Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen

Het beheer en het onderhoud van deze zone behoren tot de verantwoordelijkheid van de gemeente.

De groenaanplantingen dienen onmiddellijk na de infrastructuurwerken te gebeuren.

4 ZONE 4: ZONE VOOR SPEELBOS

4.1 Bestemmingsomschrijving

De zone is bestemd voor een publiek toegankelijk speelbos.
Binnen deze zone is elke vorm van bebouwing of verharding verboden.

4.2 Inrichtingsvoorschriften

De zone dient te worden voorzien van de nodige inheemse en standplaatsgebonden hoogstammen en andere groenvoorzieningen in functie van een speelbos.

Het plaatsen van klimrekken en speeltuigen is toegelaten. Ook beperkte reliëfwijzigingen tot 1,00m in functie van spelactiviteiten zijn toegestaan. Niet-verharde wandelpaden zijn toegestaan.

4.3 Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen

Het beheer en het onderhoud van het speelbos behoren tot de verantwoordelijkheid van de gemeente.

5 ZONE VOOR AGRARISCHE ACTIVITEITEN

5.1 Bestemmingsomschrijving

De zone voor agrarische activiteiten is bestemd voor (hobby)land- en tuinbouw.

Het betreft grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische activiteiten. Alle vormen van bebouwing, constructies en verhardingen die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering van agrarische activiteiten zijn toegestaan. Een landbouwbedrijfszetel mag enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, evenals verblijfgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaken. Voor het perceel dat grenst aan de zone voor wonen (zone 7) dient de bedrijfswoning gekoppeld te worden aan de aanpalende woning.

5.2 Bebouwingsvoorschriften voor bedrijfsgebouwen en bijhorende woning

5.2.1 Inplanting

Ten aanzien van de perceelsgrenzen dient een bouwvrije strook van 5,00m te worden gerespecteerd.

Voor de gekoppelde bedrijfswoning dient op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens geen bouwvrije strook te worden gerespecteerd en moet de voorgevel in het verlengde van de aanpalende voorgevel worden opgetrokken.

5.2.2 Vormgeving

5.2.2.1 Terreinbezetting

De huidige grondoppervlakte van bedrijfsgebouwen kan met maximum 10% uitgebreid worden. De huidige grondoppervlakte betreft de grondoppervlakte op het ogenblik van de inwerkingtreding van voorliggend RUP. De maximale grondoppervlakte van de woning bedraagt 150m².

5.2.2.2 Bouwhoogte

De nokhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt maximum 9,00m, behoudens silo's, schoorstenen en dergelijke waarvan de hoogte maximum 11,00m mag bedragen.

Voor de bedrijfswoning bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6,00m en de maximale nokhoogte 11,00m.

5.2.2.3 *Bouwdiepte bedrijfswoning*

In het geval van gekoppelde bebouwing bedraagt de bouwdiepte minimum 9,00m en maximum 18,00m op het gelijkvloers. Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte maximum 12,00m.

5.2.2.4 *Dakvorm*

De dakvorm is vrij voor zover de bouwhoogten worden gerespecteerd. In het geval van een hellend dak bedraagt de hellingsgraad maximum 45°.

5.2.2.5 *Materiaalgebruik*

Vrije keus voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.

Bij aanbouw moeten alle zichtbare geveldelen, op de gemeenschappelijke perceelsgrens, die niet door een bouwdeel worden bedekt in hetzelfde of een positief contrasterend gevelmateriaal te worden uitgevoerd.

5.3 **Inrichtingsvoorschriften**

5.3.1 Groenvoorzieningen en verhardingen

Minimum 50% van de niet-bebouwde oppervlakte dient te worden ingericht als tuin of gebied voor agrarische doeleinden. De aanplantingen (ten behoeve van de tuin of de agrarische activiteiten) bestaan uit laag- en hoogstammig groen.

Verhardingen bestemd voor private parkeerplaatsen, een toerit, het intern functioneren en dergelijke meer zijn toegestaan voor zover de afwatering gebeurt naar de niet verharde delen, of naar een eigen opvang, of dat er gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen.

5.3.2 Afsluitingen

Volgende afsluitingen zijn toegestaan:

- levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt;
- draadafsluitingen begroeid met klimplanten;
- paaltjes met eventueel een onderste vulplaat in beton (met een maximale hoogte van 0,50m) en verder met sierdraad afgewerkt;
- houten afsluiting.

In de voortuinstrook zijn, op minimum 0,50m van de rooilijn, als afsluiting enkel smeedijzer hekwerk, hagen of beplantingen toegestaan met een maximale hoogte van 0,60m.

Bij de keuze van de afsluiting dient rekening te worden gehouden met aspecten zoals onder meer bezonning en esthetisch voorkomen ten opzichte van de aanpalende percelen.

5.4 Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen

Bij het dossier van de vergunningsaanvraag dient voor de totaliteit van het desbetreffende perceel een globale visie te worden uitgewerkt waarin een beeld wordt gecreëerd van de toekomstig wenselijke ontwikkelingen inzake inplanting en vormgeving van de gebouwen, verharding en groenaanleg. Hierbij staat de integratie in de landelijke omgeving steeds voorop. Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de bebouwing de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met de aanpalende woonfuncties en gemeenschapsvoorzieningen wordt gehandhaafd. Uit het aanvraagdossier zal daarom duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht gegeven wordt aan volgende criteria:

- contextuele inpassing in de omgeving;
- evenwichtige inplanting van verhardingen en constructies;
- kwalitatieve inrichting van de niet-bebouwde oppervlakte;
- activiteiten en functies die zijn afgestemd op de draagkracht van de omgeving;
- voldoende voorzieningen inzake afwatering;
- veiligheid voor gebruiker en omgeving.

Om antwoord te geven op deze criteria zal de aanvrager zijn dossier voldoende uitgebreid opmaken en de nodige motivaties toevoegen waarbij aangetoond wordt dat aan de verschillende kwaliteitscriteria wordt voldaan.

6 ZONE 6: ZONE VOOR GROND- GEBONDEN AGRARISCHE ACTI- VITEITEN

6.1 Bestemmingsomschrijving

De zone voor grondgebonden agrarische activiteiten is bestemd voor (hobby)land- en tuinbouw.
Binnen deze zone zijn alle vormen van bebouwing of verharding verboden.

6.2 Inrichtingsvoorschriften

Het oprichten van constructies, die tijdelijk en verplaatsbaar zijn, in functie van het gebruik van de grond voor land- en tuinbouw kan worden toegestaan. Permanente constructies en gebouwen zijn daarentegen niet toegestaan.

Er kunnen maximaal 6 tijdelijke en verplaatsbare constructies worden opgericht per perceel. De maximale oppervlakte van een constructie bedraagt 15m² met een maximale hoogte van 3,00m. Enkel een plat of licht hellend dak is toegestaan. De constructies dienen te bestaan uit materialen die esthetisch verantwoord en inpasbaar in de omgeving zijn.

7 ZONE 7: ZONE VOOR WONEN

7.1 Bestemmingsomschrijving

De zone voor wonen is bestemd voor één gekoppelde ééngezinswoning (hoofdgebouw), waarbij de oprichting van bijgebouwen in functie van autostalplaats, berging, tuinaccommodatie of private sportinfrastructuur is toegestaan.

De woonfunctie kan worden aangevuld met handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf voor zover ze de draagkracht van de buurt niet overschrijden en voor zover deze activiteiten maximum 50% van de grondoppervlakte van het hoofdgebouw innemen.

7.2 Bebouwingsvoorschriften: hoofdgebouw

7.2.1 Inplanting

Ten aanzien van de bouwvrije zijperceelsgrens dient een bouwvrije afstand van minimum 3,00m te worden gerespecteerd. Op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens dient geen bouwvrije strook te worden gerespecteerd. De voorgevel moet in het verlengde van de aanpalende voorgevel worden opgetrokken.

7.2.2 Vormgeving

7.2.2.1 *Bouwvolume*

Het bruto bouwvolume van het hoofdgebouw (met inbegrip van bijgebouwen die fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw) bedraagt maximum 1.000m³.

7.2.2.2 *Bouwhoogte*

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,00m en de maximale nokhoogte 11,00m.

7.2.2.3 *Bouwdiepte*

De bouwdiepte bedraagt minimum 9,00m en maximum 18,00m op het gelijkvloers. Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte maximum 12,00m.

7.2.2.4 Dakvorm

De dakvorm is vrij voor zover de bouwhoogte wordt gerespecteerd. In het geval van een hellend dak bedraagt de hellingsgraad maximum 45°.

7.2.2.5 Materiaalgebruik

Vrije keus voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.

Bij aanbouw moeten alle zichtbare geveldelen, op de gemeenschappelijke perceelsgrens, die niet door een bouwdeel worden bedekt in hetzelfde of een positief contrasterend gevelmateriaal te worden uitgevoerd.

7.3 Bebouwingsvoorschriften: bijgebouwen

7.3.1 Inplanting

De bijgebouwen worden achter het hoofdgebouw ingepland. Ten aanzien van de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw dient een bouwvrije afstand van minimum 5,00m achter de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw te worden gerespecteerd.

Ten aanzien van de overige zonegrenzen dient een bouwvrije afstand van 1,00m te worden voorzien.

7.3.2 Vormgeving

7.3.2.1 Terreinbezetting

De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximum 75m².

7.3.2.2 Bouwhoogte

Het hoogste punt van het bouwvolume bedraagt maximum 3,00m.

7.3.2.3 Dakvorm

Voor de bijgebouwen is ofwel een plat dak ofwel een lichthellend dak toegestaan.

7.3.2.4 Materiaalgebruik

De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.

7.4 Inrichtingsvoorschriften

7.4.1 Groenvoorzieningen en verhardingen

De niet-bebouwde perceelsoppervlakte dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

De niet-bebouwde perceelsoppervlakte kan worden ingericht met open zwembaden, tuinaccommodatie en verhardingen in functie van opritten, tuinpaden en terrassen voor zover de afwatering gebeurt naar de niet verharde delen, of naar een eigen opvang, of dat er gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen. In de voortuinstrook kan maximum 60% van de oppervlakte verhard worden.

Minimum 10% van de zone-oppervlakte dient te worden aangelegd met groen.

7.4.2 Afsluitingen

Volgende afsluitingen zijn toegestaan:

- levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt;
- draadafsluitingen begroeid met klimplanten;
- paaltjes met eventueel een onderste vulplaat in beton (met een maximale hoogte van 0,50m) en verder met sierdraad afgewerkt;
- houten afsluiting.

In de voortuinstrook zijn, op minimum 0,50m van de rooilijn, als afsluiting enkel smeedijzer hekwerk, hagen of beplantingen toegestaan met een maximale hoogte van 0,60m.

Bij de keuze van de afsluiting dient rekening te worden gehouden met aspecten zoals onder meer bezonning en esthetisch voorkomen ten opzichte van de aanpalende percelen.

7.5 Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen

Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de gebouwen de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met de aanpalende functies wordt gehandhaafd. Uit het aanvraagdossier zal daarom duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht gegeven wordt aan volgende criteria:

- contextuele inpassing in het straatbeeld en de omgeving;
- inplanting van verhardingen en constructies;
- inrichting van de niet-bebouwde oppervlakte;
- voorzieningen inzake afwatering.

Om antwoord te geven op deze criteria zal de aanvrager zijn dossier voldoende uitgebreid opmaken en de nodige motivaties toevoegen waarbij aangetoond wordt dat aan de verschillende kwaliteitscriteria wordt voldaan.

8 ZONE 8: ZONE VOOR TUIN

8.1 Bestemmingsomschrijving

De zone voor tuin is bestemd voor private groenvoorzieningen, weilanden en akkers.

Binnen deze zone is elke vorm van bebouwing verboden.

8.2 Inrichtingsvoorschriften

8.2.1 Groenvoorzieningen en verhardingen

Maximaal 20% van de zone-oppervlakte mag worden ingericht met verhardingen in functie van tuinpaden en terrassen voor zover er waterdoorlatende materialen worden gebruikt.

De overige oppervlakte wordt aangeplant als tuin, weiland of akker.

8.2.2 Afsluitingen

Volgende afsluitingen zijn toegestaan:

- levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt;
- draadafsluitingen begroeid met klimplanten;
- paaltjes met eventueel een onderste vulplaat in beton (met een maximale hoogte van 0,50m) en verder met sierdraad afgewerkt;
- houten afsluiting.

Bij de keuze van de afsluiting dient rekening te worden gehouden met aspecten zoals onder meer bezonning en esthetisch voorkomen ten opzichte van de aanpalende percelen.

DEEL B

9 ZONE 9: ZONE VOOR GROND- GEBONDEN AGRARISCHE ACTI- VITEITEN

9.1 Bestemmingsomschrijving

De zone voor grondgebonden agrarische activiteiten is bestemd voor (hobby)land- en tuinbouw.

Binnen deze zone zijn alle vormen van bebouwing of verharding verboden.

9.2 Inrichtingsvoorschriften

Het oprichten van constructies, die tijdelijk en verplaatsbaar zijn, in functie van het gebruik van de grond voor land- en tuinbouw kan worden toegestaan. Permanente constructies en gebouwen zijn daarentegen niet toegestaan.

Er kunnen maximaal 10 tijdelijke en verplaatsbare constructie worden opgericht per perceel. De maximale oppervlakte van een constructie bedraagt 15m² met een maximale hoogte van 3,00m. Enkel een plat of licht hellend dak is toegestaan. De constructies dienen te bestaan uit materialen die esthetisch verantwoord en inpasbaar in de omgeving zijn.

9.3 Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen

De gemeente heeft voor de totaliteit van de zone voorkooprecht.

10 ZONE 10: ZONE VOOR OPENBAAR NUT

10.1 Bestemmingsomschrijving

De zone voor openbaar nut is bestemd voor diensten in functie van het openbaar nut zoals onder meer gemeentelijke magazijnen. Gebouwen mogen worden opgericht voor zover ze verband houden met de functie van openbaar nut. Ook verplaatsbare containers en andere accommodatie zijn hierbij toegestaan. Maximum 60% van de zone-oppervlakte kan bebouwd worden. Minimum 20% van de zone-oppervlakte bestaat uit groenvoorzieningen.

10.2 Bebouwingsvoorschriften

10.2.1 Inplanting

Ten aanzien van de zonegrenzen dient een bouwvrije strook van 6,00m gerespecteerd te worden.

10.2.2 Vormgeving

10.2.2.1 *Terreinbezetting*

Maximum 60% van de zone kan bebouwd worden.

10.2.2.2 *Bouwhoogte*

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,00m en de maximale nokhoogte 9,00m.

Voor eventueel noodzakelijke schoorstenen, verluchtungskanalen, antennes, silo's en dergelijke bedraagt de maximale hoogte 25,00m voor zover deze maximum 10% van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en op minimum 10,00m afstand ingeplant worden ten aanzien van de perceelsgrenzen.

10.2.2.3 *Dakvorm*

Enkel hellende daken met een maximale hellingsgraad van 45° zijn toegestaan.

10.2.2.4 Materiaalgebruik

Vrije keus voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.

10.3 Inrichtingsvoorschriften

10.3.1 Groenvoorzieningen en verhardingen

De niet-bebouwde perceelsoppervlakte kan verhard worden voor zover de afwatering gebeurt naar de niet verharde delen, of naar een eigen opvang, of dat er gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen.

Minimum 20% van de zone-oppervlakte dient te worden aangelegd met groen.

10.3.2 Stapelhoogte

De stapelhoogte in open lucht is beperkt tot maximum 6,00m.

10.3.3 Afsluitingen

Als afsluiting zijn streekeigen levende hagen toegestaan van maximum 2,50m hoog al dan niet gecombineerd met draad- en/of metaalafsluiting. Bij de keuze van de afsluiting dient rekening te worden gehouden met aspecten als onder meer bezonning en esthetisch voorkomen ten opzichte van de aanpalende percelen.

10.4 Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen

Bij het dossier van de vergunningsaanvraag dient een inrichtingsplan te worden toegevoegd van het volledige terrein. Op dit inrichtingsplan dienen, als bestaande toestand en als ontworpen toestand, minimum de volgende gegevens aangeduid te zijn:

- de bestaande en de nieuwe voorziene hoogtepeilen van het terrein;
- een gedetailleerd rioleringsplan waaruit blijkt dat een riolering zal worden aangelegd volgens de code
- van de goede praktijk; indien waterzuiveringsinstallaties worden gebouwd voor eigen gebruik kan dit in
- om het even welke zone, uitgezonderd de bufferzones;
- de toegangen tot het bedrijf;
- ligging en aantal parkeerplaatsen;
- de stapelplaatsen in open lucht;
- de laad- en losplaatsen;
- een gedetailleerd beplantingsplan van de bufferzones;
- de voorzieningen voor de brandbestrijding;
- de voorzieningen i.v.m. de publiciteit;

- de voorzieningen inzake afwatering;
- alle andere constructies.

11 ZONE 11: ZONE VOOR AGRARISCH VERWERKENDE OF AGRARISCH TOELEVERENDE ACTIVITEITEN

11.1 Bestemmingsomschrijving

De zone voor agrarisch verwerkende of agrarisch toeleverende activiteiten is bestemd voor activiteiten die gebonden zijn aan de landbouwsector. Het betreft het opslaan van landbouwproducten. Activiteiten die hoofdzakelijk gericht zijn op transport, opslag en distributie en/of op pure groothandel of kleinhandel (winkelfuncties) zijn niet toegelaten. Kantoorgebouwen zijn niet toegelaten.

Maximum 60% van de zone-oppervlakte kan bebouwd worden. Minimum 20% van de zone-oppervlakte bestaat uit groenvoorzieningen.

11.2 Bebouwingsvoorschriften

11.2.1 Inplanting

Ten aanzien van de zonegrenzen dient een bouwvrije strook van 6,00m gerespecteerd te worden.

11.2.2 Vormgeving

11.2.2.1 *Terreinbezetting*

Maximum 60% van de zone kan bebouwd worden.

11.2.2.2 *Bouwhoogte*

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,00m en de maximale nokhoogte 9,00m.

Voor eventueel noodzakelijke schoorstenen, verluchtungskanalen, antennes, silo's en dergelijke bedraagt de maximale hoogte 25,00m voor zover deze maximum 10% van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en op minimum 10,00m afstand ingeplant worden ten aanzien van de perceelsgrenzen.

11.2.2.3 *Dakvorm*

Enkel hellende daken met een maximale hellingsgraad van 45° zijn toegestaan.

11.2.2.4 *Materiaalgebruik*

Vrije keus voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.

11.3 Inrichtingsvoorschriften

11.3.1 Groenvoorzieningen en verhardingen

De niet-bebouwde perceelsoppervlakte kan verhard worden voor zover de afwatering gebeurt naar de niet verharde delen, of naar een eigen opvang, of dat er gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen.

Minimum 20% van de zone-oppervlakte dient te worden aangelegd met groen.

11.3.2 Stapelhoogte

De stapelhoogte in open lucht is beperkt tot maximum 6,00m.

11.3.3 Afsluitingen

Als afsluiting zijn streekeigen levende hagen toegestaan van maximum 2,50m hoog al dan niet gecombineerd met draad- en/of metaalafsluiting. Bij de keuze van de afsluiting dient rekening te worden gehouden met aspecten als onder meer bezonning en esthetisch voorkomen ten opzichte van de aanpalende percelen.

11.4 Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen

Bij het dossier van de vergunningsaanvraag dient een inrichtingsplan te worden toegevoegd van het volledige terrein. Op dit inrichtingsplan dienen, als bestaande toestand en als ontworpen toestand, minimum de volgende gegevens aangeduid te zijn:

- de bestaande en de nieuwe voorziene hoogtepeilen van het terrein;
- een gedetailleerd rioleringsplan waaruit blijkt dat een riolering zal worden aangelegd volgens de code van de goede praktijk;
- de toegangen tot het bedrijf;
- ligging en aantal parkeerplaatsen;
- de stapelplaatsen in open lucht;
- de laad- en losplaatsen;
- een gedetailleerd beplantingsplan van de bufferzones;
- de voorzieningen voor de brandbestrijding;
- de voorzieningen i.v.m. de publiciteit;
- de voorzieningen inzake afwatering;
- alle andere constructies.

12 ZONE 12: ZONE VOOR BUFFER

12.1 Bestemmingsomschrijving

De zone voor buffer betreft een kwalitatief dicht groenscherm met een esthetische en afschermdende functie.

Binnen deze zone is elke vorm van bebouwing, verharding, publiciteit of opslag van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen verboden.

12.2 Inrichtingsvoorschriften

12.2.1 Groenvoorzieningen

De zone moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd streekeigen bestand van laagstammig (20%) en hoogstammig (80%) streekeigen groen. Minimum 20% van de zone voor buffer dient te bestaan uit wintergroene struiken en bomen. Er worden geen naaldhoutsoorten of coniferen als wintergroene beplanting toegestaan.

12.2.2 Afsluitingen

Volgende afsluitingen zijn toegestaan:

- levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt;
- draadafsluitingen begroeid met klimplanten;

Bij de keuze van de afsluiting dient rekening te worden gehouden met aspecten zoals onder meer bezonning en esthetisch voorkomen ten opzichte van de aanpalende percelen.

12.3 Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen

De zone voor buffer dient aangelegd te zijn tijdens het eerstvolgende plantseizoen na uitvoering van werken en of nieuwbouw op de aanpalende percelen of perceelsdelen binnen zone 10 (zone voor openbaar nut) en zone 11 (zone voor agrarisch verwerkende of agrarisch toeleverende activiteiten).

13 ZONE 13: ZONE VOOR TUIN

13.1 Bestemmingsomschrijving

De zone voor tuin is bestemd voor private groenvoorzieningen, weilanden en akkers.

Binnen deze zone is elke vorm van bebouwing verboden.

13.2 Inrichtingsvoorschriften

13.2.1 Verhardingen

Maximaal 50% van de zone-oppervlakte mag worden ingericht met verhardingen in functie van tuinpaden en terrassen voor zover er waterdoorlatende materialen worden gebruikt.

13.2.2 Afsluitingen

Volgende afsluitingen zijn toegestaan:

- levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt;
- draadafsluitingen begroeid met klimplanten;
- paaltjes met eventueel een onderste vulplaat in beton (met een maximale hoogte van 0,50m) en verder met sierdraad afgewerkt;
- houten afsluiting.

Bij de keuze van de afsluiting dient rekening te worden gehouden met aspecten zoals onder meer bezonning en esthetisch voorkomen ten opzichte van de aanpalende percelen.

