

stedebouwkundige voorschriften

algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. begrippen

1.1. vloeroppervlakte

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

1.2. bezettingspercentage

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

1.3. bebouwingspercentage

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

1.4. open afgewerkte (zij)gevel

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

algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2. bepalingen

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

2.1. opheffingsbepalingen

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

nr. op plan	plan ID	datum	naam verkaveling
1	5.00_2034_1	02/07/1981	Kemmelstraat (Vandewalle 1981/108)
2	5.00_2031_4	08/03/1976	Dranouterstraat (Six Irene 3e wijz 1976/019)
3	5.00_2076_1	01/07/1964	Nieuwkerkestr-Kemmelstr (Desimpel 1964/069)
4	5.00_2028_1	20/12/1976	Dranouterstraat (Becue 1976/016)
5	5.00_2030_1	04/09/1986	Dranouterstraat (Deboodt 1986/001)
6	5.00_2029_2	14/06/2000	Dranouterstraat (bvba 7-ling 1e wijz. 2000/003)
7	5.00_2032_1	18/08/1964	Dranouterstraat (Crabbe 1964/067)
8	5.00_2020_1	03/12/1981	Bloementuil (O.C.M.W. Heuvelland 1981/107)
9	5.00_2022_1	20/05/1985	Kleurenwaaier-Vogelweelde (Nat. Landmaatschappij 1985/132)

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

algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

nr. op plan	plan ID	datum	naam verkaveling
10	5.00_2026_1	25/01/1979	Kleurenwaaier (Nat. Landmaatschappij 1978/002)
11	5.00_2085_1	19/04/1997	Kleurenwaaier (De Zuid-Westhoek 1997/006)
12	5.00_1639_2	09/12/2002	Kleurenwaaier (De Zuidwesthoek 1e wijz 2002/178)
13	5.00_2035_1	06/05/1966	Heirweg (Goudeseune 1966/003)
14	5.00_2073_3	07/05/1997	Seulestr - Steenwerkstr (gemeente Heuvelland 2e wijz 1997/007)
15	5.00_1481_1	18/02/1987	Steenwerkstraat (gemeente Heuvelland 1987/120)
16	5.00_2036_1	04/08/1999	Steenwerkstraat (Vanthorre 1999/020)
17	5.00_1443_4	24/11/2004	Niepkerkestraat (Danneel 3e wijz. 2004/120)
18	5.00_1983_1	31/12/2002	Niepkerkestraat (Taffin & Devloo 2002/179)
19	5.00_2033_1	10/03/1999	Niepkerkestraat (Lemaire 1999/019)
20	5.00_2026_1	25/01/1979	Kleurenwaaier (Nat. Landmaatschappij 1978/002)

algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.2. verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP.

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

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

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

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

Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of geacht vergund te zijn, kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie in functie van een aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden.

Instandhoudings- en verbeteringswerken aan deze gebouwen en elementen zijn toegelaten tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften. Bij werken die omwille van hun omvang dermate in-

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

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

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

algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

grijpend zijn zodat er sprake is van vervangingsbouw, dienen de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.

2.5. bepaling omtrent de bouwhoogte.

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

Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3.00 meter toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften.

2.6. materialen.

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

2.7. terreinophogingen.

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

De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren.

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

Bijvoorbeeld statige pastoriewoning, hoekgebouw, ...

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

algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.8. streekeigen soorten.

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

TOELICHTEND

toelichting en visie

De gemeente hanteert volgende streekeigen plantenlijst

hoogstambomen:

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

andere (bosgoed, heesters):

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

streekeigen heesters voor gemengde haag:

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

algemene bepalingen

VERORDENEND


Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.9. bouwkundig erfgoed

2.9.1. beschermd monument

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

2.9.2. inventaris bouwkundig erfgoed - aangeduid met symbool driehoek

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

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

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

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

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

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

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

Op 20 september 2010 stelde de administrateur-generaal van het VIOE de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen vast. Hierdoor is er voor het eerst een eenduidige lijst van het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde.

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

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

algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.9.3. waardevol bouwkundig patrimonium - aangeduid met symbool asterisk (*)

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

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

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

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

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

Onder oorspronkelijke toestand wordt verstaan: de verschijningsvorm van het gebouw in het bouwjaar van oprichting. De inventaris bouwkundig erfgoed vormt een goede bron.

algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

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

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

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

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

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

algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.10. stedenbouwkundige structuur

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

Beeldbepalende gebouwen nemen een bijzondere ruimtelijke positie in in het dorp, ze vormen herkenningpunten (grote locuswaarde). Indien ze vanuit bouwkundig - architecturaal oogpunt vervangbaar zouden zijn, dient de vervangende nieuwbouw zich eveneens te onderscheiden door de bijzondere architecturale kwaliteit, vormgeving, schaal, herkenbaarheid en/of hun zeer zichtbare locatie binnen de dorpstructuur.

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

2.10.2 architecturaal (straat-)geheel

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

Daarnaast kan één architecturaal geheel opgesplitst worden in meerdere types (waardering binnen het geheel). Of twee of meerdere architecturale gehelen kunnen aansluiten aan elkaar.

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

Het architecturaal geheel wordt grafisch afgebakend door een pijlpunt.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Dit voorschrift heeft tot doel een ontwikkelingsvisie te formuleren voor een waardevol bouwkundig of stedenbouwkundig geheel bijvoorbeeld het gemeentehuis aan het dorpsplein, een uniforme straatwand, ...

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

wederopbouwlandschap

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

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

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

algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Type I architecturaal geheel:

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

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

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

Onder oorspronkelijke toestand wordt verstaan: de verschijningsvorm van het gebouw in het bouwjaar van oprichting. De inventaris bouwkundig erfgoed vormt een goede bron.

algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

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

Type II architecturaal geheel:

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

- Renovatie, verbouwing of uitbreiding dient volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze bebouwing en het architecturaal geheel waartoe het behoort.
- Bijkomende kwalitatieve hedendaagse ingrepen in ondergeschikte orde zijn toegelaten in de voorgevel.
- Kenmerken van het architecturaal geheel die gehandhaafd moeten worden, ook bij een eventuele nieuwbouw:
 - het gebouw-gabariet: kroonlijst -en nokhoogte;
 - materiaal- en kleurgebruik:
 - baksteenarchitectuur;
 - ritmiek van gevelopeningen: raam -en deuropeningen;
 - detaillering: horizontale en verticale geledingen.
- Dakvlakvensters, zonneboilers en zonnepanelen zijn toegelaten voorzover de gezamenlijke oppervlakte zich beperkt tot 20% per

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

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

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

algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

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

11.2.3. pleingeheel - zone in overdruk

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

TOELICHTEND

toelichting en visie

Archeologisch advieskaart

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

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

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

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

1. zone voor aaneengesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

Hoofdbestemming: wonen.

Meergezinswoningen zijn toegelaten

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

Volgende zaken zijn niet toegelaten in de zone:

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

2. inrichting en beheer

2.1. Algemeen:

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

2.2. Bezettingspercentage:

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

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

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

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

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

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

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

Onder kleinhandel wordt detailhandel verstaan, zijnde rechtstreekse verkoop aan de consument.

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

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

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

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

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

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

1. zone voor aaneengesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.3. Inplanting:

Voorbouwlijn op de rooilijn, tenzij anders weergegeven op plan.

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

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

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

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

2.4. Bouwvoorschriften:

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

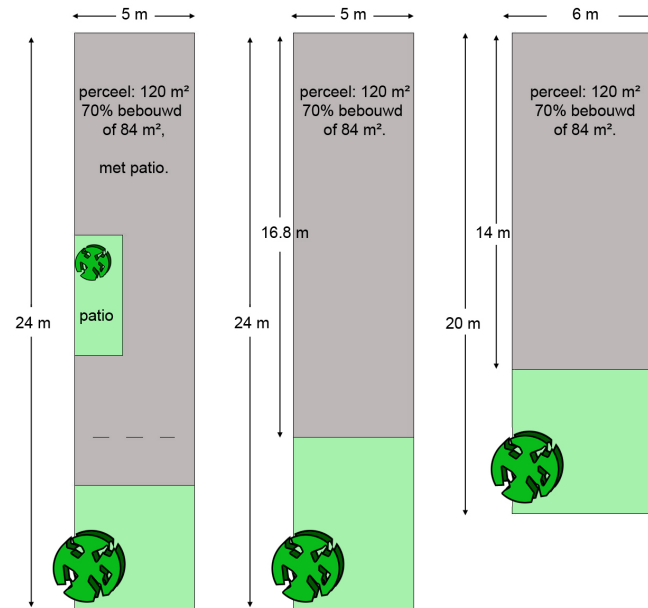
Bouwhoogte:

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

TOELICHTEND

toelichting en visie

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



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

1. zone voor aaneengesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

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

Bij uitbouwen op de gelijkvloerse verdieping is de dakvorm vrij.

Een eventuele machinekamer voor een lift dient opgenomen te worden binnen het vergunbare dakvolume.

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

Bouwdiepte:

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

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

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

Dakvlakvensters:

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

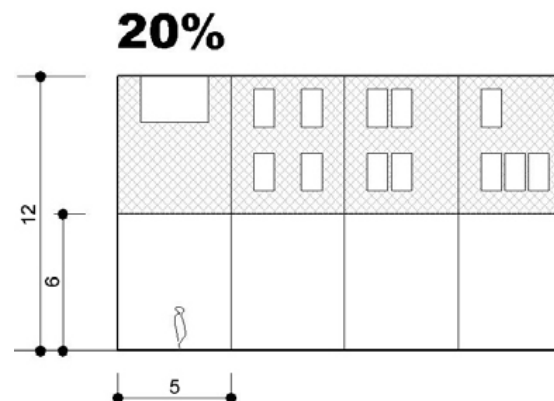
Al deze constructies dienen zich op een min. afstand van 1.00m van de zijdelingse dakrand te bevinden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Dakvlakvensters:

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



1. zone voor aaneengesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Uitbouwen:

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat het dakvlak blijft primieren.

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

Bijgebouwen en carports:

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

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

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

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

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

1. zone voor aaneengesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Erfscheidingsen:

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

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

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

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

Garages - parkeren:

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

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

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

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

2. zone voor open en/of halfopen bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

Hoofdbestemming: wonen.

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

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

Parkeren van voertuigen is toegelaten in functie van het wonen.

Nieuwe tank- en servicestations zijn uitgesloten in deze zone.

overdruk recreatief medegebruik:

In deze overdrukzone is recreatief medegebruik toegelaten.

2. inrichting en beheer

2.1. Algemeen:

De bebouwingsvorm is overwegend open en/of halfopen bebouwing.

2.2. Bezettingspercentage:

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

2.3. Inplanting:

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

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

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

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

Onder kleinhandel wordt detailhandel verstaan, zijn de rechtstreekse verkoop aan de consument.

Het betreft hier ontwikkelingsmogelijkheden voor zachte vormen van recreatie (speelweide, ...) aansluitend bij het jeugdverblijfscentrum de Bosgeus.

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

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

2. zone voor open en/of halfopen bebouwing

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van het hoofdgebouw: minimaal 3 meter in geval van 1 bouwlaag. Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van het hoofdgebouw: minimaal 4 meter in geval van 2 bouwlagen. Voor halfopen bebouwing kan de afstand tot één zijdelingse perceelsgrens gereduceerd worden tot 0 meter.</p> <p>2.4. Bouwvoorschriften:</p> <p>Bouwhoogte Het maximaal toegelaten gebouwen-gabariet omvat 2 bouwlagen en een hellend dak. De dakhelling bedraagt maximaal 45°.</p> <p>Bouwdiepte De bouwdiepte vanaf de rooilijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 20 meter op de gelijkvloerse verdieping. Op de eerste verdieping wordt maximaal 12 meter diep gebouwd, exclusief terrassen.</p> <p>Bijgebouwen en carports: In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, voorzover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 30 % bedragen van de max. toegelaten bezetting.▪ afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen:<ul style="list-style-type: none">▪ ofwel op min. 1.00 meter van de perceelsgrenzen,▪ ofwel op de perceelsgrens, met min. een gemetselde volle steense muur als mandelige muur. Opvang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren.;▪ kroonlijsthoogte maximaal 3.00 meter;▪ nokhoogte maximaal 5.00 meter;▪ dakhelling maximaal 45°, de dakvorm is vrij;▪ afstand tot de voorgevel: minimaal 3 meter achter de voorgevel.	<p><i>Het hoofdgebouw is het gebouw met de woonfunctie. Bijgebouwen: tuinhuis, serre, orangerie, individuele garage, ...</i></p>

2. zone voor open en/of halfopen bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

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

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

Erfscheidings:

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

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

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

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

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

3. zone voor ambacht en kmo

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

De deelzone 3.1. is bestemd voor het behoud van de historisch gegroeide bedrijfsactiviteiten (groentenverwerking) aan de Heirweg 26 te Nieuwkerke.

De deelzone 3.2. en deelzone 3.3 zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid en kleine en middelgrote ondernemingen, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn woonomgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Binnen deze (deel)zone is één bedrijfswoning of conciërgewoning met een maximale grondoppervlakte van 200 m² toegelaten per bedrijf.

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

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

Zuiver commerciële activiteiten binnen deze (deel)zone zijn niet toegelaten, met uitzondering van de deelzone 3.3. In de deelzone 3.3 beperken de zuiver commerciële activiteiten zich tot kleinhandel, groothandel is uitgesloten als zuiver commerciële activiteit.

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

Deze zone wordt opgesplitst in drie deelzones:

- deelzone 3.1.: Heirweg 26 - aardappelverwerkend bedrijf Clarebout NV
- deelzone 3.2.: Seulestraat 98 - productie en handel granen, veevoerders en meststoffen
- deelzone 3.3.: Seulestraat 100 - bouwonderneming en handel in bouwmaterialen

Voor de deelzone 3.1. zal na stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten een ontwikkelingsvisie worden uitgewerkt en wordt via een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan beslist over de mogelijke bestemming en inrichting van dit gebied.

De activiteiten van de deelzone 3.3 zijn verweven met de omliggende woonomgeving. Door deze verwevenheid is het ruimtelijk verantwoord om commerciële activiteiten toe te laten binnen de deelzone 3.3. Deze commerciële activiteiten worden wel beperkt tot kleinhandel. Het toelaten van kleinhandel is conform de aanpalende woonzone waar kleinhandel eveneens toegelaten is.

3. zone voor ambacht en kmo

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Volgende nieuwe activiteiten zijn niet toegelaten in de zone:

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

deelzone 3.1

overdruk achteruitbouwstrook

De overdruk achteruitbouwzone is enkel bestemd voor de aanleg van een groenzone als afscherming t.o.v. het openbaar domein en interne ontsluiting van de bedrijfsgebouwen.

Het stapelen van goederen, grondstoffen, afvalstoffen en verpakking in deze overdrukzone is niet toegelaten.

overdruk verharding

De overdruk verharding is enkel bestemd voor rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen.

deelzone 3.2

overdruk nabestemming wonen

Bij het verdwijnen /stopzetten van de bedrijvigheid kan de deelzone 3.2 de woonbestemming krijgen. De voorschriften van de zone voor aaneengesloten bebouwing (zone 1) zijn dan van toepassing en het voorschrift voor landschappelijke inleiding - groenbuffer vervalt.

Als tijdstip van de inwerkingtreding van de nabestemming wordt de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning gehanteerd.

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

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

conform met voorschrift zone 7 uit BPA

conform met voorschrift zone 3 uit BPA

Deelzone 3.2. is volgens het gewestplan bestemd als woongebied.

3. zone voor ambacht en kmo

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2. inrichting en beheer

2.1. algemene inrichtingsstudie voor bedrijven:

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

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

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

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

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

- zuinig en compact ruimtegebruik;
- voorziene parkeerplaatsen (zie 2.4.3);
- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik (zie 2.4.1);
- landschappelijke inkleding van het bedrijf met kwalitatieve groen-voorziening;

TOELICHTEND

toelichting en visie

Algemene inrichtingsstudie voor bedrijven:

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

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

3. zone voor ambacht en kmo

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- waterbeheersing.

2.2. bezettingspercentage

De niet-bebouwde, niet voor groenaanplant (groenbuffer) en niet voor bovengrondse waterberging dienende perceelsdelen mogen volledig verhard worden. Nieuwe verhardingen, inclusief de verhardingen van de interne wegenis en van parkeeroppervlaktes, moeten waterdoorlatend zijn, tenzij dit verboden wordt vanuit andere regelgeving.

Zuinig ruimtegebruik dient voorop te staan.

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

Binnen de deelzone 3.1., na aftrek van de overdrukken 'verharding' en 'achteruitbouwstrook' bedraagt het maximale bebouwingspercentage 100%.

Binnen de deelzone 3.2. is een maximale bebouwingspercentage bedraagt 75%.

Binnen de deelzone 3.3. is een maximale bebouwingspercentage bedraagt 30%.

2.3. inplanting

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

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

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

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

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

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

deelzone 3.1: oppervlakte deelzone = 42574 m² / huidige oppervlakte gebouwen = 28942 m² (=90%) / maximale bebouwing: 100% = 31975 m².

deelzone 3.2: oppervlakte deelzone = 3395 m² / huidige oppervlakte gebouwen = 2489 m² (=73%) / maximale bebouwing 75% = 2547 m².

deelzone 3.3: oppervlakte deelzone = 3639 m² / huidige oppervlakte gebouwen = 763 m² (21%) / maximale bebouwing 30% = 1091 m².

3. zone voor ambacht en kmo

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.4. bouwvoorschriften

Er dient bijzondere aandacht te gaan naar de inpasbaarheid van de gebouwen en bijhorende activiteiten in de dorpskern en het aangrenzende landschap. Bedrijven in deze zone moeten extra aandacht besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen én aan de aanleg van het bijhorende bedrijfsperceel (o.a. parking). De materiaal- en kleurkeuze van de bedrijfsgebouwen dienen te zorgen voor de integratie van het bedrijf in de dorpskern en het aangrenzende landschap.

2.4.1. materiaalgebruik

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

2.4.2. publiciteit

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

2.4.3. parkeergelegenheid, laad -en losplaatsen

De bedrijven en/of handelszaken dienen al dan niet in onderling overleg ervoor te zorgen dat er voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen voor bezoekers en personeel op eigen terrein voor handen is. De parkeervoorzieningen dienen voldoende ingekleed te worden in groen en voorzien van één hoogstamboom per 10 parkeerplaatsen.

Bovendien dient laden en lossen volledig op eigen terrein te gebeuren.

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

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

3. zone voor ambacht en kmo

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.4.4. stapeling in open lucht

Stapelning in open lucht is toegelaten onder de volgende voorwaarden:

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

2.4.5. afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of levende hagen zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximum 2.50 meter hoog.

2.4.4. deelzone 3.1

bouwhoogte

De maximale bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 12,00 meter t.o.v. referentiepeil.

Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor silo's, verluchtings- en rookkanalen, allen beperkt in grondoppervlakte én mits deze ingeplant worden op minimum een zelfde afstand van de eigendomsgrenzen als hun bouwhoogte.

De dakvorm is vrij.

overdruk achteruitbouwstrook

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

toegang

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het betreft hier het bedrijf Clarebout gelegen aan de Heirweg

Het referentiepeil is gelegen ter hoogte van de zuidoostelijke hoek van het administratiegebouw. en werd aangeduid op het plan.

conform met voorschrift zone 7 uit BPA

3. zone voor ambacht en kmo

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Het aantal toegangen tot het bedrijf wordt beperkt tot 3 langs de Heirweg. Toegang tot de bedrijvensite via de Kortemoiaardstraat is niet toegelaten. De maximale breedte per toegang bedraagt 16.00 meter.

2.4.5. Deelzone 3.2

bouwhoogte

De maximale bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 12,00 meter.

Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor silo's, verluchtings- en rookkanalen, allen beperkt in grondoppervlakte én mits deze ingeplant worden op minimum een zelfde afstand van de eigendomsgrenzen als hun bouwhoogte.

De dakvorm is vrij.

afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of levende hagen zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximum 2.50 meter hoog.

symbool landschappelijke inkleding - groenbuffer

De activiteiten dienen - waar aangeduid op het bestemmingsplan met een symbool landschappelijke inkleding - groenbuffer - ingekleed te worden t.o.v. de omgeving (zie hiervoor verder bij symbool landschappelijke inkleding - groenbuffer).

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het betreft het bedrijf Veraverbeke gelegen aan de Seulestraat nr 98.

3. zone voor ambacht en kmo

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.4.5. Deelzone 3.3

bouwhoogte

De maximale bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 9,00 meter.

Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor silo's, verluchtings- en rookkanalen, allen beperkt in grondoppervlakte én mits deze ingeplant worden op minimum een zelfde afstand van de eigendomsgrenzen als hun bouwhoogte.

De dakvorm is vrij.

afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of levende hagen zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximum 2.50 meter hoog.

symbool landschappelijke inkleding - groenbuffer

De activiteiten dienen - waar aangeduid op het bestemmingsplan met een symbool landschappelijke inkleding - groenbuffer - ingekleed te worden t.o.v. de omgeving (zie hiervoor ver bij symbool landschappelijke inkleding - groenbuffer).

Het betreft hier het bedrijf Steen&Co in de Seulestraat 100.

4. zone voor gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

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

Alle voorzieningen zoals parkeerplaatsen, ondergrondse en bovengrondse garages, op- en afritten, verhardingen, speel- en sportterreinen, groenaanleg, fietsenstallingen, bergingen e.a. noodzakelijk voor het functioneren van de infrastructuur in hoofdbestemming, zijn eveneens toegelaten.

Het oprichten van één conciërgewoning in de deelzone 4.3 en deelzone 4.6, in functie van de activiteiten en gebouwen binnen onderhavige bestemmingszone is eveneens toegelaten, mits deze geïntegreerd is in de gebouwen en de totale vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m².

Bij het verdwijnen /stopzetten van de huidige activiteiten inzake gemeenschapsvoorzieningen kan de deelzone 4.6 de woonbestemming krijgen. De voorschriften van de zone voor aaneengesloten bebouwing (zone 1) zijn dan van toepassing.

Als tijdstip van de inwerkingtreding van de nabestemming wordt de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning gehanteerd.

overdruk recreatief medegebruik:

In deze overdrukzone is recreatief medegebruik toegelaten **gericht op kleinschalige sport- en spelinfrastructuur in open lucht.**

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

In de deelzone 4.1 is de realisatie van een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie mogelijk.

De deelzone 4.2 omvat de centrale begraafplaats aan de Bassevillestraat.

De deelzone 4.3 betreft de gebouwen die enkele diensten van de gemeente Heuvelland herbergt.

In de deelzone 4.4. is de brandweerkazerne gelegen.

Binnen de deelzone 4.5 is het containerpark gelegen en situeert zich de uitbreiding van het containerpark en de technische dienst van de gemeente Heuvelland.

De deelzone 4.6 omvat de gebouwen van de basisschool.

De deelzone 4.7 betreft een beschermde militaire begraafplaats, tevens wereldoorlogergoed, het kerkhof en de parochiekerk van Nieuwkerke.

De deelzone 4.8 betreft het ontmoetingscentrum 't Seultje.

*Het betreft hier ontwikkelingsmogelijkheden voor zachte vormen van recreatie aansluitend bij het jeugdverblijfscentrum de Bosgeus: **kleinschalige infrastructuur voor de recreatieve functie zoals speeltuigen, speelveld/weide, (overdekte) picknickplaats alsook kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken voor recreatief medegebruik (zitbank, vuilnisbak, toegangspoortjes, ..). Hoogdynamische dagrecreatie of verblijfsrecreatie is uitgesloten (voetbalvelden, omvangrijke speeltuinen, permanente kampeervoorzieningen, ...).***

4. zone voor gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2. inrichting en beheer

2.1. algemene inrichtingsstudie

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

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

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

2.2. bebouwingspercentage

In de deelzone 4.1. is een maximaal bebouwingspercentage van 50% toegelaten. **Er dient minimaal 25 % groen voorzien te worden.**

In de deelzone 4.2. is een maximaal bebouwingspercentage van 10% toegelaten.

In de deelzone 4.3. bedraagt het bebouwingspercentage maximaal 80%.

In de deelzone 4.4. is een maximaal bebouwingspercentage van 40% toegelaten.

De deelzone 4.1 is voorzien ter realisatie van een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie. De oppervlakte van de zone bedraagt 4660 m².

De deelzone 4.2 omvat de centrale begraafplaats aan de Bassevillestraat.

De deelzone 4.3 betreft de gebouwen die enkele diensten van de gemeente Heuvelland herbergt. De oppervlakte van de deelzone bedraagt 3651 m² en kent een bebouwingspercentage van 30% (1051 m²).

In de deelzone 4.4. is de brandweerkazerne gelegen. Het bebouwingspercentage bedraagt op vandaag 26% (=471 m²)

4. zone voor gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

In de deelzone 4.5. bedraagt het bebouwingspercentage maximaal 30%.

In de deelzone 4.6. is een maximaal bebouwingspercentage van 60% toegelaten.

In de deelzone 4.7. bedraagt het bebouwingspercentage maximaal 30%.

In de deelzone 4.8. bedraagt het bebouwingspercentage maximaal 30%.

Nieuwe bijkomende verhardingen, inclusief de verhardingen van de interne wegen en van parkeeroppervlaktes, **in de (deel)zones** moeten waterdoorlatend zijn, tenzij dit verboden wordt vanuit andere regelgeving. Zuinig ruimtegebruik dient voorop te staan.

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

TOELICHTEND

toelichting en visie

Binnen de deelzone 4.5 is het containerpark gelegen en situeert zich de uitbreiding van het containerpark en de technische dienst van de gemeente Heuvelland. De oppervlakte van de deelzone bedraagt op vandaag 7687 waarvan 260 m² bebouwd (=3%).

De deelzone 4.6 omvat de gebouwen van de basisschool. De oppervlakte van de deelzone is 8021m² waarvan 3661 m² bebouwd is (=45%).

De deelzone 4.7 betreft een beschermde militaire begraafplaats tevens wereldoorlogergoed.en de parochiekerk van Nieuwkerke. De oppervlakte van deze deelzone bedraagt 6722 m² en kent een bebouwingspercentage van 19% (=1330 m²).

Binnen de deelzone 4.8 is het ontmoetingscentrum 't Seultje gelegen. De oppervlakte van deze deelzone bedraagt 2061 m² en kent een bebouwingspercentage van 19,55% (= 403 m²).

5. landbouwzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

Deze zone is bestemd voor landbouwactiviteiten met een grondgebonden karakter, met inbegrip van bedrijfsgebouwen van de landbouw-zetel en aanverwante functies ondergeschikt aan de landbouwactiviteiten.

Nieuwe bebouwing is enkel toegelaten:

- aansluitend op de bestaande vergund of vergund geachte bedrijfszetel en in verhouding met de bestaande gebouwen;
- als schuilhok;

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

overdruk zonevreemde woning

In deze zone zijn specifieke voorschriften van toepassing. De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoningen. Hier kunnen de bestaande **vergunde of vergund geachte** woningen verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden. Nieuwe **bijkomende** woningen zijn niet toegelaten.

overdruk recreatief medegebruik:

In deze overdrukzone is recreatief medegebruik toegelaten **gericht op kleinschalige sport- en spelinfrastructuur in open lucht**

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

Onder aanverwante functies ondergeschikt aan de landbouw wordt verstaan: hoefvetoerisme, verkoop van eigen producten, landbouweducatie, ...

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

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

Het betreft één zonevreemde woning.

*Het betreft hier ontwikkelingsmogelijkheden voor zachte vormen van recreatie aansluitend bij het jeugdverblijfscentrum de Bosgeus: **kleinschalige infrastructuur voor de recreatieve functie zoals speeltuigen, speelveld/weide, (overdekte) picknickplaats alsook kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken voor recreatief medegebruik (zitbank, vuilnisbak, toegangspoortjes, ..). Hoogdynamische dagrecreatie of verblijfsrecreatie is uitgesloten (voetbalvelden, omvangrijke speeltuinen, permanente kampeervoorzieningen, ...).***

5. landbouwzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2. inrichting en beheer

2.1. algemeen

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

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

Bij de inrichting van de overdruk recreatief medegebruik dient het open karakter van de zone behouden te worden.

2.2. bouwvoorschriften

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

overdruk zonevreemde woning

In deze zone met overdruk zijn volgende specifieke bebouwingsvoorschriften van toepassing:

- de inplanting van bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen geclusterd te worden t.o.v. bestaande gebouwen. De uitbreidingen dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, landschappelijk te worden ingekleed en een esthetisch en architecturale meerwaarde voor de bestaande gebouwen en het landschap te betekenen.

Accenten: bv. schrijnwerk, plint, ...

5. landbouwzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- het maximaal toegelaten gebouwengabariet bedraagt 1 bouwlaag en een hellend dak. De dakhelling bedraagt maximaal 45°. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 meter, de nokhoogte bedraagt maximaal 9 meter. De dakvorm van het hoofdgebouw is verplicht hellend, voor de bijgebouwen is de dakvorm vrij.
- de bouwdiepte vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 meter, exclusief terrassen en uitbouwen.
- bij herbouw of uitbreiding is het maximale bouwvolume van de herbouwde of uitgebreide woning beperkt tot 1000 m³;
- het aantal woonegelegenheden is beperkt tot het bestaande vergunde aantal;
- de vormgeving en het materiaalgebruik dient het aanliggende open landschap te ondersteunen. Hierbij is enkel roodbruin gevelmateriaal en oranje-rode dakbedekking toegelaten;
- verhardingen dienen beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke i.f.v. de woonbestemming en de hier bijhorende parkeervoorzieningen;
- er dient een natuurlijke en landschappelijke overgang gemaakt te worden tussen de private tuin en het agrarische landschap. Bepanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten.

TOELICHTEND

toelichting en visie

6. sport- en recreatiezone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemming

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

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

2. inrichting en beheer

2.1. algemene inrichtingsstudie

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

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

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

2.2. bezettingspercentage

Maximaal 10% van de zone kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen. Maximaal 25% van deze zone kan bezet (bebouwing én verharding samen) worden.

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

De oppervlakte van de zone bedraagt 24603 m². Op heden zijn er gebouwen opgericht voor een oppervlakte van +/- 500 m² (= 2%).

6. sport- en recreatiezone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

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

2.3. *inplanting*

De plaatsing van constructies binnen deze zone is vrij mits in achtnaam van een bouwvrije strook van 5,00 meter ten opzichte van de zonegrenzen.

2.4. *bouwhoogte*

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

2.5. *parkeervoorzieningen*

De parkeervoorzieningen dienen op een groene wijze ingericht te worden. Per 10 parkeerplaatsen wordt minimaal 1 hoogstamboom voorzien.

2.6. *symbool landschappelijke inkleding - groenbuffer*

De activiteiten dienen - waar aangeduid op het bestemmingsplan met een symbool landschappelijke inkleding - groenbuffer - ingekleed te worden t.o.v. de omgeving.

TOELICHTEND

toelichting en visie

7. projectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

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

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

Parkeren van voertuigen is toegelaten in functie van het wonen.

Volgende zaken zijn niet toegelaten in de zone:

- stalling van hinderlijke inrichtingen;
- parkeren van vrachtwagens.

De overdruk 'landschappelijke inkleding' is bestemd voor de aanleg van een groenstrook om de projectzone te integreren in het landschap.

Normen van toepassing op deelzone 7.2 en 7.3.

Indien het bindend sociaal objectief in Heuvelland nog niet is gehaald, kan een vergunning pas afgeleverd worden binnen deze zone indien binnen het verkavelingsplan of het bouwproject een **sociaal woonaanbod** verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:

- hetzij ten minste 40 en ten hoogste 50 procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- hetzij ten minste 20 en ten hoogste 25 procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

Er zijn binnen het plangebied drie projectzones:

- *deelzone 7.1.: inbreidingsproject in de Bloementuil: binnen bestaand woongebied wordt een verdichtingsproject gerealiseerd door de OCMW van Heuvelland*
- *deelzone 7.2.: woonuitbreiding aan de Bassevillestraat: schrappen van woonuitbreidingsgebied aan de Heirweg-Dranouterstraat en verplaatsten naar de Bassevillestraat*
- *deelzone 7.3.: verdichtingsproject aan de Nieuwkerkestraat: bestaand hoevecomplex wordt opgewaardeerd door verdichtingsproject.*

Aangezien deelzone 7.1 gelegen is in woongebied zijn deze normen niet van toepassing.

Vanuit het decreet grond -en pandenbeleid (maart 2009) moeten procentuele objectieven m.b.t. de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod ingeschreven worden bij RUP's die woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied omzetten naar woongebied én gezien het bindend sociaal objectief in Heuvelland nog niet is gerealiseerd.

*Onder **sociaal woonaanbod** wordt verstaan: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:*

- *zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse wooncode;*
- *zij worden bestemd tot hoofdverblijfsplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfsplaats zal worden bestemd.*

7. projectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Er kan een objectief worden vastgelegd dat lager ligt dan de minimale objectieven, indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied.

Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven.

Een vergunning kan pas afgeleverd worden binnen deze zone indien binnen het verkavelingsplan of het bouwproject een **bescheiden woonaanbod** verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan 40 procent, verminderd met het te verwezenlijken percentage sociaal woonaanbod.

Het procentueel objectief kan ten hoogste worden verminderd tot 10 procent, in zoverre dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied.

Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot 0 procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het bindend sociaal objectief is de gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt.

Onder bescheiden woonaanbod wordt verstaan (decreet grond- en pandenbeleid, artikel 1.2.): het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat onverminderd artikel 4.2.2, § 1, tweede lid, en artikel 4.2.4., § 1, tweede lid, bestaat uit:

- a) kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;*
- b) eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³;*
- c) overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³.*

7. projectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2. inrichting en beheer

2.1. algemene inrichtingsstudie

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

De woonprojecten binnen de verschillende projectzones worden gekenmerkt door een streekeigen architectuur met aandacht voor duurzaamheid: rekening houdend met de omgeving (reliëf, landschap, ...), materiaal gebruik, gebundeld parkeren, integratie van groen-blauwnetwerk

2.2. deelzone 7.1

Aantal woningen:

Het aantal woningen bedraagt minimaal 15 woningen per hectare binnen de deelzone

Bezettingspercentage:

Maximaal 50 % van de zone kan bebouwd worden.

Minstens 30 % van de zone dient onverhard en onbebouwd te blijven.

Inplanting:

Vrij binnen de zone.

De algemene Inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde lay-out van het totale woonproject grafisch, vergezeld van een toelichting, weer te geven. Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar een goede oriëntatie van de woningen en een oplossing voor het parkeren.

De kwaliteit van het openbaar domein staat hierbij centraal:

- integratie trage wegen;
- een publiek pleintje;
- private afsluitingen;
- ...

streekeigen architectuur: baktsteenarchitectuur met zadeldak bestaande uit dakpannen.

groen-blauw netwerk: groenstructuren en waterelementen gekoppeld aan netwerk langzaam verkeer.

gebundeld parkeren: bundelen van autostaanplaatsen, overdekte autostelplaatsen, carports, ...

deelzone 7.1. Bloementuil: inbreidingsproject gerealiseerd door het OCMW

7. projectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bouwhoogte:

Het maximaal toegelaten gebouwengabariet bedraagt maximaal 2 bouwlagen en een dak. De dakvorm is vrij. De dakhelling bedraagt maximaal 45°.

In geval van gesloten of halfopen bebouwing is de eerstvergonde woning richtinggevend.

erfscheidingen

Men is niet verplicht afsluitingen op perceelsgrenzen te realiseren.

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

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

2.3. deelzone 7.2

aantal woningen:

Het aantal woningen bedraagt minimaal 15 woningen per hectare binnen de totale zone.

bezettingspercentage:

Maximaal 50 % van de zone kan bebouwd worden.

Minstens 30 % van de zone dient onverhard en onbebouwd te blijven.

inplanting:

Vrij binnen de zone. Aan de Zuidlindestraat dienen de woningen gericht op de Zuidlindestraat.

Het betreft aaneengesloten, halfopen en open bebouwing. De bestaande aaneengesloten bebouwing aan de Bassevillestraat wordt verder doorgetrokken in de projectzone.

deelzone 7.2. Bassevillestraat: schrappen van woonuitbreidingsgebied ten noorden van de kern Nieuwkerke en compenseren met het aansnijden van een gebied aansluitend bij de wijk aan de Bassevillestraat.

7. projectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

bouwhoogte:

Het maximaal toegelaten gebouwengabariet voor dat deel van de projectzone grenzend aan de Bassevillestraat omvat 2 bouwlagen en een bouwlaag in het (hellend) dak. De dakvorm van het hoofdgebouw is hellend, voor de aan/uitbouw is de dakvorm vrij. De dakhelling bedraagt maximaal 45°.

Het maximaal gebouwengabariet voor het resterende deel van de projectzone omvat 1 bouwlaag en een bouwlaag in het hellend dak. De dakvorm voor het hoofdgebouw is hellend, voor de aan/uitbouw is deze vrij. De dakhelling bedraagt maximaal 45°.

In geval van gesloten of halfopen bebouwing is de eerstvergunde woning richtinggevend.

ontsluiting:

De hoofdontsluiting gebeurt via één ontsluitingspunt op de Bassevillestraat.

erfscheidingen

Men is niet verplicht afsluitingen op perceelsgrenzen te realiseren. Indien men een erfscheiding op de perceelsgrenzen realiseert, dient deze te bestaan uit ofwel

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

duurzaamheid

Er dient tevens met volgende principes rekening gehouden te worden:

- maximale infiltratie van het hemelwater
- waar mogelijk dient gewerkt te worden met waterdoorlatende materialen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

De bouwhoogte wordt binnen deze projectzone gedifferentieerd. De nieuwe bebouwing aan de Bassevillestraat sluit aan bij de bestaande woonomgeving waardoor een hoger gebouwengabariet verantwoord is. Daar waar de projectzone grenst en uitkijkt op het landschap, is een beperkter gebouwengabariet noodzakelijk voor een goede inpassing in het landschap.

7. projectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.4. deelzone 7.3 verdichtingsproject Nieuwkerkestraat

aantal woningen:

Het aantal woningen bedraagt minimaal 15 woningen per hectare binnen de deelzone.

bezettingspercentage:

Maximaal 50 % van de zone kan bebouwd worden.

Minstens 30 % van de zone dient onverhard en onbebouwd te blijven.

inplanting:

De inplanting van de gebouwen gebeurt gegroepeerd rond een binnenplein.

bouwhoogte:

Het maximaal toegelaten gebouwengabariet voor dat deel van de projectzone grenzend aan de Nieuwkerkestraat omvat 2 bouwlagen en een bouwlaag in het hellend dak. De dakvorm van het hoofdgebouw is hellend, voor de aan/uitbouw is de dakvorm vrij. De dakhelling bedraagt maximaal 45°.

Het maximaal gebouwengabariet voor dat deel van de projectzone grenzend aan het open landschap omvat 1 bouwlaag en een bouwlaag in het hellend dak. De dakvorm voor het hoofdgebouw is hellend, voor de aan/uitbouw is de dakvorm vrij. De dakhelling bedraagt maximaal 45°.

In geval van gesloten of halfopen bebouwing is de eerstvergunde woning richtinggevend.

deelzone 7.3. Nieuwkerkestraat. verdichtingsproject van een bestaand hoevecomplex die aansluit bij de dorpskern van Nieuwkerke.

concreet betekent dit bij de inplanting van de woningen de bestaande structuur van het hoevecomplex als leidraad gehanteerd dient te worden.

De bouwhoogte wordt binnen deze projectzone gedifferentieerd. De nieuwe bebouwing aan de Nieuwkerkestraat sluit aan bij de bestaande woonomgeving waardoor een hoger gebouwengabariet verantwoord is. Daar waar de projectzone grenst en uitkijkt op het landschap, is een beperkter gebouwengabariet noodzakelijk voor een goede inpassing in het landschap.

7. projectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

erfscheidingen

Men is niet verplicht afsluitingen op perceelsgrenzen te realiseren. Indien men een erfscheiding op de perceelsgrenzen realiseert, dient deze te bestaan uit:

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

TOELICHTEND

toelichting en visie

8. openbare groenzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemming

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

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

2. inrichting en beheer

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

De groene ruimte is publiek toegankelijk en biedt een meerwaarde voor het wonen in de dorpskern van Nieuwkerke

Maximaal 5% van de zone kan bebouwd worden met kleinschalige constructies en/of nutsgebouwen zoals hierboven beschreven.

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

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

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

9. tuinzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemming

Deze zone is bestemd voor groenaanleg.

2. inrichting en beheer

2.1. Inrichting

Deze zone wordt ingericht als tuin.

2.2. Bezettingspercentage

Deze zone wordt als een groene zone ingericht. Maximaal 10% van het betrokken perceelsdeel binnen deze zone kan verhard worden in waterdoorlatende materialen.

Bijgebouwen zijn mogelijk met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m² per perceelsdeel binnen deze zone. De bestaande bebouwing kan behouden en in stand worden gehouden.

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

Onder bijgebouwen wordt verstaan: serre, orangerie, tuinhuis.

10. bos

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is.

2. inrichting en beheer

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;

Nieuwe aanplantingen moeten gebeuren met streekeigen soorten en bij voorkeur uit hardhoutsoorten.

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

11. openbaar domein

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemming

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

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

2. inrichting en beheer

De ruimtelijke kwaliteit van het openbare domein en het verblijfskarakter dienen hierbij centraal te staan.

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

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

Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid.
De geldende rooilijnen dienen gerespecteerd te worden.

12. trage wegen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemming

Bestemd voor de instandhouding van de bestaande trage weg en de bereikbaarheid van aangelanden.

2. inrichting en beheer

Het tracé dient ten allen tijde toegankelijk te zijn voor diverse recreanten, vrij te zijn van elk obstakel en niet ingeploegd worden of ingenomen worden door gewassen. Verhardingen dienen te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

De trage weg kan begeleid worden door het aanplanten van streekeigen beplanting

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

Het doel is de trage weg te 'vergroenen' door de trage weg te begeleiden middels het aanplanten streekeigen hoog/laagstammige beplanting. Dit kunnen bv. klein landschapselementen zijn. Op deze wijze wordt ook aan landschapopbouw gewerkt.

13. bufferzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemming

Deze zone moet integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. Een gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan moeten gevoegd worden bij elke bouwaanvraag binnen de deelzone 3.1 van dit RUP.

2. inrichting en beheer

20 % van deze groenaanleg dienen te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplantingen en/of naaldhout). Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen verboden.

Binnen deze zone zijn alle vorm van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer absoluut verboden.

Deze bufferzone dient om:

- het bedrijf visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen. Indien nodig kan het reliëf gewijzigd worden maar er moet steeds aan de buitengrenzen van het terrein een goede aansluiting met het bestaande maaiveld verzekerd worden, tevens moet aandacht besteed worden aan het afwateringsprobleem.
- een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving
- te beletten dat dit bedrijf zijn activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting ...) uitbreidt naar aanpalende percelen.

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

13. bufferzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

In de omgeving van de waterzuivering in de deelzone 3.1. dient maximaal gestreefd naar gemengde bladhoudende beplantingen teneinde de waterzuivering niet te schaden of de goede werking ervan niet in het gedrang te brengen.

In de bufferzone kunnen infrastructuurwerken aangebracht worden om het oppervlaktewater vertraagd af te voeren, op voorwaarde dat de visuele buffering van het bedrijf gewaarborgd blijft.

Afsluitingen

Draad en/of metaalafsluitingen van maximum 2,50 m hoog.

Draadafsluitingen dienen aan de binnenzijde van de buffer voorzien te worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

symbolen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Symbool ontsluiting gemotoriseerd verkeer

(bij wijze van aanduiding)

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

Symbool fiets- en voetgangersverbinding

(bij wijze van aanduiding)

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

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

Symbool landschappelijke inkleding

(bij wijze van aanduiding)

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

Deze bufferzone dient om:

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

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

Het betreft hier de inkleding van bedrijfsactiviteiten, sportterreinen en de zone voor gemeenschapsvoorzieningen waarbij een KWZI wordt ingeplant.

symbolen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

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

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

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

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

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