

stedebouwkundige voorschriften

Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

1. Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP en die opgeheven worden.

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	goed-keuring	naam
1	5.00_2057_1	28/11/1988	Kapellerie (De Leie 1988/002)
2	5.00_2050_1	19/02/1972	Ieperstraat (Thevelin 1971/001)
3	5.00_2055_1	15/12/1971	Ieperstraat (Goudeseune Omer 1971/002)
4	5.00_2056_1	22/07/1971	Ieperstraat - Hollebekestraat (1971/003)
5	5.00_1401_1	04/01/1998	Hospicestraat (Thevelin 1998/2)
6	5.00_2047_1	04/03/1980	Bossenstraat (O.C.M.W 1980/132)
7	5.00_1484_2	24/03/1977	Bossenstraat (Deboodt 1ste wijz. 1977/127)
8	5.00_2048_1	27/08/1987	Hospicestraat (Thevelin 1987/121)
9	5.00_2052_1	23/01/1992	Ieperstraat (Verschoore 1991/126)
10	5.00_2054_1	07/10/1973	Ieperstraat (Delaey 1973/002)
11	5.00_2066_1	29/05/1985	Wulvergemstraat (Wed A. Menu-Coppenolle 1985/134)
12	5.00_2067_2	03/11/1997	Wulvergemstraat (Verdonck Raf 1e wijz 1997/005)
13	5.00_2049_1	09/05/1973	Houthemstraat (Goudeseune 1973/001)
14	5.00_2064_1	03/05/1975	Schoolstraat (Miniailo Gaston 1975/002)
15	5.00_2053_2	4/07/1976	Ieperstraat (D'heere A. 1e wijz 1976/018)
16	5.00_2069_1	03/06/1969	Schoolstraat (OCMW Heuvelland 1969/001)
17	5.00_2051_2	08/02/1989	Ieperstraat (Pauwels Roger 1e wijz 1989/001)

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	goed-keuring	naam
18	5.00_2065_1	09/01/1993	Schoolstraat (Vermes JoÛl 1993/001)
19	5.00_1961_2	12/08/1999	Langebunderstraat (Peene Martha 1999/17)

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. Kolom 2 dient als toelichting bij de voorschriften gelezen te worden. Deze kolom is bijgevolg niet verordenend.

3. Behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen.

Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund 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 ingrijpend zijn zodat er sprake is van vervangingsbouw, dienen de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.

4. Bepaling omtrent de hoogte.

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

De bouwhoogtebepaling is een algemeen voorschrift, enige differentiatie is noodzakelijk i.f.v. de rol en betekenis van het gebouw in de dorpskern, de zogenaamde locuswaarde. Bijvoorbeeld statige pastoriewoning, hoekgebouw, ...

Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

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.

5. Verklaring begrippen:

- vloeroppervlakte:

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

- 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.

- 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.

- open afgewerkte (zij)gevel:

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

Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

6. Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen.

Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen 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 betreffende bestemmingszone.

7. Streekeigen soorten.

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

8. 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.

9. 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.

TOELICHTEND

toelichting en visie

6. Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen.

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

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

De gemeente hanteert de volgende plantenlijst:

hoogstambomen:

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

ander (bosgoed, heesters):

Alnus glutinosa (Zwarte els); Carpinus betulus (Haagbeuk); Corylus avellana (Hazelaar); Craetagus monogyna (Eenstijlige meidoorn); Fraxinus excelsior; Hedera helix (Klimop); Prunus spinosa (Sleedoorn); Rosa canina canina (Hondsroos); Rosa corymbifera (Heggenroos); Salix alba (Schietswilg); 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)

9. Materialen: *een voorkeur gaat naar traditionele bouwmaterialen zoals baksteen en dakpannen met een voorkeur voor rood en roodbruine kleuren.*

Algemene bepalingen

VERORDENEND


Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

10. Bouwkundig erfgoed.

10.1. beschermd monument

Er ligt een beschermd monument (symbool ) binnen onderhavig RUP.

10.2. 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.

10.1. Voor de 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 wederopbouw-architectuur. 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.

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

Op 14 september 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 onroerenderfgoedtoets**.
- 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.
- zonevrije woningen uit de lijst kunnen vlotter een nieuwe functie krijgen.

Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

10.3. Waardevol bouwkundig patrimonium - aangeduid met asterisk (*)

De als "waardevol 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 eventueel behoort.
 - bij restauratie, renovatie en verbouwing dient zoveel mogelijk terug gegaan te worden naar de oorspronkelijke toestand voor wat de gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein betreft. Storende ingrepen moeten weggewerkt worden of zodanig ingepast of verbouwd dat ze het geheel van het bouwwerk en het eventuele architecturaal geheel 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 kleurgebruik houdt in: baksteenarchitectuur.
 - het materiaalgebruik voor het schrijnwerk is vrij, doch felle kleuren zijn niet toegelaten.

TOELICHTEND

toelichting en visie

- 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.

10.3. Integratie verschillende studies (dorpenatlas Labo S, Inventaris bouwkundig erfgoed, St Lukas-archief) rond bouwkundig patrimonium in het RUP: De verschillende studie 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; percelering.*

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 bij oprichting (bouwjaar) en voltooiing. De inventaris bouwkundig erfgoed vormt een goede bron.

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.

Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- 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 1.00m van de zijdelingse dakrand en de nok te bevinden.

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

11. Stedenbouwkundige structuur

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

Beeldbepalende gebouwen nemen een bijzondere ruimtelijke positie in in het dorp, ze vormen herkenningspunten (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.

TOELICHTEND

toelichting en visie

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.

Het voorschrift 11 heeft tot doel een ontwikkelingsvisie te formuleren voor een waardevol bouwkundig of stedenbouwkundig geheel bijvoorbeeld de schoolmeesterwoning bij de school, 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.

Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

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.

11.2. 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

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 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 gebouwenensemble, een straatbeeld, een dorpsgezicht of een landschap zijn. De locuswaarde is een waarde die geëvalueerd moet worden met betrekking tot de omgeving.

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.



symmetrische opbouw gemeentehuis Wijtschate geflankeerd door twee hoekgebouwen met hoektoren

Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Type 1 architecturaal geheel:

Voor gebouwen onderdeel van een "type 1 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 architecturaal geheel 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.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Locuswaarde door genericiteit in een homogeen geheel: in reeksen identiek herhaalde of gevarieerde rijwoningen (zgn. herhaling, spiegeling of variatie) ontleent één enkele woning een deel van haar waarde aan het geheel waarin ze voorkomt.

Locuswaarde door genericiteit in een heterogeen geheel: de straatwand wordt gevormd door individueel van elkaar verschillende doch gelijkaardige gevels door hun graad van detaillering, opbouw, stijl. Het individueel gebouw bezit locuswaarde omdat het bijdraagt aan de waarneming van een groter geheel.

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 bij oprichting (bouwjaar) en voltooiing. De inventaris bouwkundig erfgoed vormt een goede bron.



eenheidsbebouwing aan de Wijschatestraat



heterogeen geheel aan het kerkplein

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 1.00m van de zijdelingse dakrand en de nok te bevinden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Type 2 architecturaal geheel:

Voor gebouwen onderdeel van een "type 2 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 dakvlak. Al deze constructies dienen zich op een min. afstand van 1.00m van de zijdelingse dakrand en de nok te bevinden.

11.3. 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.

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 gebracht worden 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.

Archeologische 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

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemming

Hoofdbestemming: wonen.

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

Volgende zaken zijn niet toegelaten in de zone:

- stalling van hinderlijke inrichtingen;
- 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 evenwel 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.

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.

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

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 tot 100%.

Dit garandeert een werkbaar bewoonbare oppervlakte op het gelijkvloers (bij 120 m² is dit 84 m²) én een bruikbare private buitenruimte (tuin, patio, terras). Zie suggestieve schema's hierna:

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:

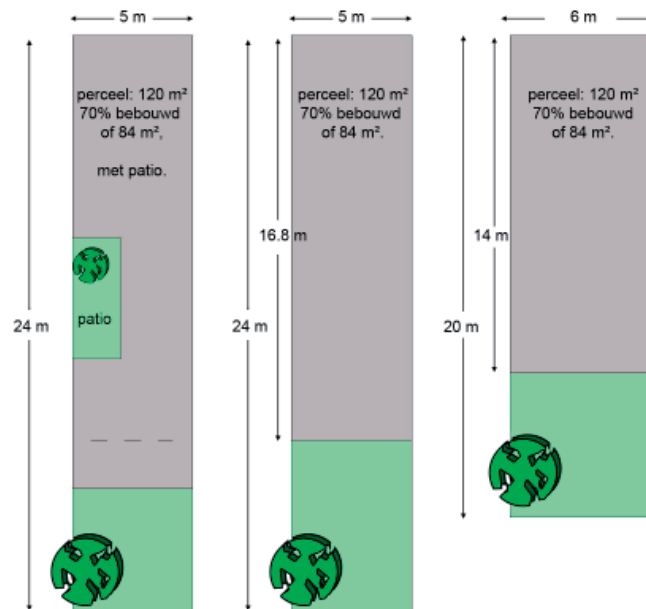
De dakvorm(en), de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten op deze van de aanpalende gebouwen.

2.4.1. Bouwhoogte:

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

TOELICHTEND

toelichting en visie



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 (mansarde-)daken 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.

2.4.2. 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).

2.4.3. Dakvlakvensters:

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

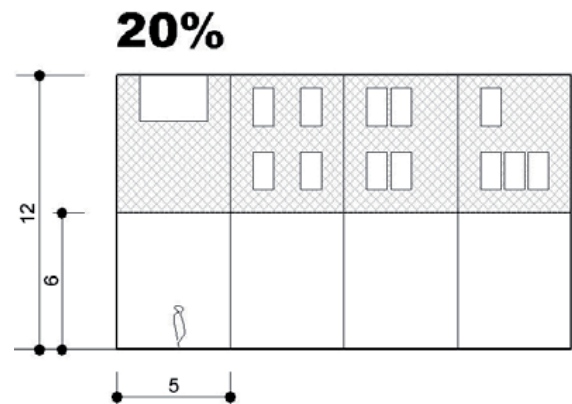
Al deze constructies dienen zich op een min. afstand van 1.00m van de zijdelingse dakrand te bevinden.

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

2.4.4. Uitbouwen:

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat het dakvlak blijft primeren.

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).

2.4.5. 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

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.4.6. Erfscheidingen:

Men is niet verplicht afsluitingen op de perceelsgrens 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, 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.

2.5. 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.

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

1. Zone voor aaneengesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

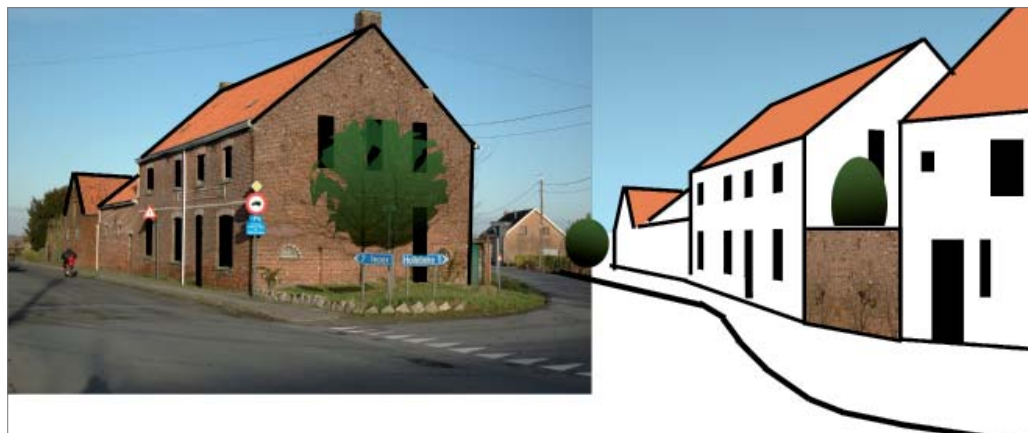
2.6. Zone met oranje-overdrukarcering:

In deze zone met overdruk gelden nog volgende bijkomende specifieke voorschriften:

- enkel baksteenarchitectuur en roodoranje dakpannen zijn toegelaten, waarbij de gevelopeningen worden gekenmerkt door een verticaal ritme;
- vanaf minimum 25 meter voorgevel dient een “opening/ onderbreking in het gabariet” gerealiseerd te worden in de vorm van een tuinmuur, een garagestandplaats of bijhuis met een kroonlijsthoogte van maximaal 3.00 meter en een eventuele nokhoogte van maximaal 5.00 meter over een straatlengte van minimaal 3.50 meter;
- bij nieuwbouw dient per deelzone minimum 3 woningen gerealiseerd te worden, waarbij elke woning over een eigen voordeur dient te beschikken.

TOELICHTEND

toelichting en visie



Suggestie inrichting zone met overdrukarcering op het kruispunt Ieperstraat-Hollebekestraat.

2. zone voor open- en/of halfopen bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemming

Hoofdbestemming: woningen.

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.

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.

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

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

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.

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.

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

Het hoofdgebouw is het gebouw met de woonfunctie. Bijgebouwen: tuinhuis, serre, orangerie, individuele garage, ...

2. zone voor open- en/of halfopen bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Voor halfopen bebouwing aan één zijde 0 meter en aan de andere zijde minimaal 3 meter of minimaal 4 meter in geval van 2 bouwlagen.

2.4. Bouwvoorschriften:

2.4.1. Bouwhoogte:

Het maximaal toegelaten gebouwen-gabariet omvat 2 bouwlagen en een hellend dak. De dakhelling bedraagt maximaal 45°. De dakvorm is vrij.

2.4.2. 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.

2.4.3. Bijgebouwen en carports:

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

- 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.

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

2. zone voor open- en/of halfopen bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

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.

2.4.4. Erfscheidingsen:

Men is niet verplicht afsluitingen op de perceelsgrens 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, 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.

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

3. zone voor ambacht en kmo

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemming

Deze zone is 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 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.

Het is niet toegelaten zuiver commerciële activiteiten onder te brengen binnen deze zone, met uitzondering van de deelzones 3.2 en 3.5. Handel in functie van én ondergeschikt aan de bedrijvigheid is wel mogelijk.

In de deelzones 3.2 en 3.5 zijn de eventuele voorkomende zuiver commerciële activiteiten weliswaar beperkt tot kleinhandel, groothandel is uitgesloten als zuiver commerciële activiteit.

Volgende activiteiten zijn eveneens niet toegelaten in de zone:

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

Deelzone 3.1: bij het verdwijnen/stopzetten van de bedrijvigheid kan de deelzone 3.1 de woonbestemming krijgen. De voorschriften van de aanpalende woonzone (zone 1) zijn dan van toepassing.

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.

Deelzone 3.2 en 3.5 bevinden zich aan de Ieperstraat en zijn respectievelijk de garage met toonzaal en het tuincentrum.

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.

Stopzetting van de bedrijfsactiviteiten: deze nabestemming treedt in werking bij verval en het niet herzien/verlengen van de milieuvergunning.

3. zone voor ambacht en kmo

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deelzone 3.4: Overdrukzone stapeling in open lucht:

Binnen deze zone met groene overdruk is geen bebouwing toegelaten, enkel stapeling in open lucht.

Deelzone 3.5: Deze deelzone is bestemd voor de herlocalisatie van bestaande bedrijvigheid, kleinhandel of landbouwactiviteiten. De activiteiten binnen deze deelzone dienen lokaal van aard te zijn en mogen geen hinder (lawaai en licht) veroorzaken naar het aanpalende natuurgebied.

- **Zone in overdrukarcering waterzuivering** (indicatief):
Deze overdrukzone van deelzone 3.5 kan geheel of gedeeltelijk ingericht worden voor een waterzuiveringsinstallatie en de daarbij horende infrastructuur.

2. inrichting en beheer

2.1. Algemene inrichtingsstudie voor bedrijven:

Bij de 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.

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

In het bijzonder dienen de maatregelen 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 nauwkeurig weer te geven.

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

- zuinig en compact ruimtegebruik;
- voorziene parkeerplaatsen (zie 2.5.3);
- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik (zie 2.5.1);
- landschappelijke inkleding van het bedrijf met kwalitatieve groen-voorziening (zie 2.4);
- waterbeheersing.

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 pomp-installatie 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.

3. zone voor ambacht en kmo

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.2. Bezettingspercentage:

De niet-bebouwde, niet voor groenaanplant (groenbuffer) en niet voor bovengrondse waterberging dienende perceelsdelen mogen volledig verhard worden met uitzondering van de deelzone 3.5 die voor maximaal 50% bezet kan worden en voor maximaal 30% bebouwd.

Nieuwe verhardingen, inclusief de verhardingen van de interne wegenis en van parkeeroppervlaktes op vaste grond, moeten waterdoorlatend zijn, tenzij dit verboden wordt vanuit een andere regelgeving. Zuinig ruimtegebruik dient voorop te staan.

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

Binnen de **deelzone 3.1** is een maximale bebouwingspercentage van 60% toegelaten.

Binnen de **deelzone 3.2** is een maximale bebouwingspercentage van 50% toegelaten.

Binnen de **deelzone 3.3** is een maximale bebouwingspercentage van 30% toegelaten per bedrijf.

Binnen de **deelzone 3.4** is een maximale bebouwingspercentage van 0% toegelaten. In de zone met groene **overdrukarcering** is geen bebouwing toegelaten, enkel stapeling in open lucht.

Binnen de **deelzone 3.5** is een maximale bebouwingspercentage van 30% toegelaten

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bebouwingspercentage is de verhouding tussen de totale oppervlakte van alle gebouwen binnen de deelzone ten aanzien van de totale oppervlakte van de deelzone.

Deelzone 3.1: max. bebouwings-% is ingegeven vanuit de bestaande toestand, de nodige bouwvrije afstand t.o.v. de weg en de noodzakelijke inkleding-buffering van de bedrijfsactiviteiten.
huidig bebouwings-%: 42%

Deelzone 3.2: max. bebouwings-% is ingegeven vanuit de bestaande toestand, de nodige bouwvrije afstand t.o.v. de weg en de noodzakelijke landschappelijke inkleding-buffering van de bedrijfsactiviteiten.
huidig bebouwings-%: 37%

Deelzone 3.3: max. bebouwings-% is ingegeven vanuit de bestaande toestand, de nodige bouwvrije afstand t.o.v. de weg en de noodzakelijke landschappelijke inkleding-buffering van de bedrijfsactiviteiten.
huidig bebouwings-%: 23%

Deelzone 3.4: max. bebouwings-%, in deze deelzone is geen bebouwing toegelaten omwille van de landschappelijke kwaliteiten, enkel stapeling in open lucht.

Deelzone 3.5: max. bebouwings-% is ingegeven vanuit de bestaande toestand, de nodige bouwvrije afstand t.o.v. de weg en de noodzakelijke landschappelijke inkleding-buffering van de (bedrijfs)activiteiten.
huidig bebouwings-%: 16%

3. zone voor ambacht en kmo

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.3. Inplanting:

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

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

2.4. Landschappelijke inkleding - groenbuffer:

De aanduiding van de groenbuffer - landschappelijke inkleding is indicatief, het symbool geeft aan welke zijden naar het landschap en /of naar de woonomgeving toe gebufferd - ingekleed dienen te worden. Deze zone is verschuifbaar en verruimbaar binnen de zone voor ambacht en kmo teneinde het bedrijf optimaal in te passen in het landschap en de woonomgeving. Zie verder 'symbool landschappelijke inkleding - groenbuffer'.

2.5. Bouwvoorschriften:

In de **deelzone 3.2 en 3.5** dient bijzondere aandacht te gaan naar de inpasbaarheid van de gebouwen en bijhorende activiteiten in de dorpskern en het aangrenzende landschap. Bedrijven in deze deelzones 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.

3. zone voor ambacht en kmo

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.5.1. 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.

2.5.2. Publiciteit:

Per bedrijf is één publiciteitszuil 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.

2.5.3. Parkeergelegenheid, laad -en losplaatsen:

De bedrijven en/of handelszaken dienen ervoor te zorgen dat er voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen voor bezoekers en personeel op eigen terrein voor handen is. Bovendien dient laden en lossen volledig op eigen terrein te gebeuren.

2.5.4. Stapeling in open lucht.

Stapeling in open lucht is in de zone niet toegelaten langs de openbare weg. Elders in de zone is stapeling in open lucht toegelaten onder volgende voorwaarden:

- maximale stapelhoogte van 3.00 meter;
- stapelvrije strook van minstens 7 meter t.o.v. de zonegrens;
- ingeval voorkomend: stapelvrije strook van minstens 1.50 meter t.o.v. de fiets -en voetgangersverbinding.

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

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.5.5. Deelzones:

Deelzone 3.1: Vierstraat

Ter hoogte van het symbool voetgangers -en/of fietsverbinding + ontsluiting aangelanden dient de verbinding voor langzaam verkeer met een breedte van minstens **3** meter behouden te blijven.

Deze verbinding is weliswaar verschuifbaar binnen de zone, mits de verbinding:

- haar openbaar karakter behoud;
- de Vierstraat met de Bassevilleweg verbindt;
- de breedte minimaal 3 meter bedraagt;
- een rechthoekig verloop kent, haaks op de Vierstraat.

Bouwhoogte:

De maximale bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 6.00 meter kroonlijsthoogte en 9.00 meter nokhoogte.

Silo's, verluchtings- en rookkanalen, allen beperkt in grondoppervlakte, kunnen, in afwijking van voorgaande, een grotere hoogte hebben, maximaal gelijk aan hun afstand tot de zonegrens.

De dakvorm is vrij.

Deelzone 3.1: Boudein-Vitse

3. zone voor ambacht en kmo

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Deelzone 3.2: Ieperstraat

De ontsluiting van de bedrijfsactiviteiten kan gebundeld worden met de dienstweg voor de kleinschalige waterzuiveringsinstallatie (kwzi).

Bouwhoogte:

De maximale bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 8.00 meter kroonlijsthoogte en 9.00 meter nokhoogte.

Silo's, verluchtings- en rookkanalen, allen beperkt in grondoppervlakte, kunnen, in afwijking van voorgaande, een grotere hoogte hebben, maximaal gelijk aan hun afstand tot de zonegrens.

De dakvorm is vrij.

Deelzone 3.3: bedrijvencluster Wulvergemstraat

Bouwhoogte:

De maximale bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 7.00 meter kroonlijsthoogte en 9.00 meter nokhoogte.

Silo's, verluchtings- en rookkanalen, allen beperkt in grondoppervlakte, kunnen, in afwijking van voorgaande, een grotere hoogte hebben, maximaal gelijk aan hun afstand tot de zonegrens.

De dakvorm is vrij.

Deelzone 3.4:

In deze zone met groene **overdrukarcering** is enkel stapeling in open lucht toegelaten onder volgende voorwaarden:

- maximale stapelhoogte van 3.00 meter;
- stapelvrije strook van minstens 7 meter t.o.v. de zonegrens.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deelzone 3.2: garage-autohandel Capoen - Delplace.

Deelzone 3.3: het bedrijf Delporte (schrijnwerkerij en houtopslag) en het vleesverwerkend bedrijf Wallays beiden gelegen aan de Wulvergemstraat worden gezien als een bedrijvencluster.

De bedrijven worden dan ook als cluster gebufferd t.o.v. het landschap en de dorpskern. Ontsluiting wordt bij voorkeur gebundeld. De onbebouwde gronden aanpalend aan het bedrijf Wallays worden omwille van hun landschappelijke waarde bouwvrij gehouden, hier is enkel stapeling in open lucht als bedrijfsactiviteit toegelaten.

3. zone voor ambacht en kmo

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deelzone 3.5:

Bouwhoogte:

De maximale bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 8.00 meter kroonlijsthoogte en 9.00 meter nokhoogte.

Silo's, verluchtings- en rookkanalen, allen beperkt in grondoppervlakte, kunnen, in afwijking van voorgaande, een grotere hoogte hebben, maximaal gelijk aan hun afstand tot de zonegrens.

De dakvorm is vrij.

4. zone voor gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

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

In de zone met rode overdrukering is wonen eveneens toegelaten als hoofdbestemming.

De **deelzone 4.11** aan de Ieperstraat is bestemd voor een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie (kwzi) en de daarbijhorende infrastructuur.

De gronden die niet ingenomen worden door de kleinschalige waterzuiveringsinstallatie blijven weiland.

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, verlichting en alle andere constructies) van de volledige zone of de deelzone in eigendom grafisch, vergezeld van een toelichting weer te geven.

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.

De deelzone 4.1 betreft de kerk en omgeving.

De deelzone 4.2. betreft het voormalige gemeentehuis.

De deelzone 4.3 betreft de voormalige pastorie + aanpalende bebouwing.

De deelzone 4.4 betreft het rusthuis, de begraafplaats, het speelplein aan de Kapelleriewijk.

De deelzone 4.5 aan de Schoolstraat betreft de bibliotheek en het ontmoetingscentrum.

De deelzone 4.6 aan de Schoolstraat betreft de voormalige schoolmeesterwoning.

De deelzone 4.7 aan de Schoolstraat betreft de Basisschool.

De deelzone 4.8 aan de Staanijzerstraat betreft de Vrije Basisschool.

De deelzone 4.9 aan de Wulvergemstraat betreft het pompstation.

De deelzone 4.10 aan de Wijtschatestraat betreft de militaire begraafplaats en bijhorende gedenktekens.

De deelzone 4.11 aan de Ieperstraat is bestemd voor een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie.



Foto vanaf de Hospicestraat met zicht op de begraafplaats, bijhorende muur, het rusthuis en de kerktoren

4. zone voor gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

In de **deelzones 4.1** en **4.10** dient de bestaande bebouwing en omgevingsaanleg van deze deelzones maximaal in stand gehouden te worden.

Eventuele nieuwe gebouwen of constructies dienen ondergeschikt te zijn.

In de **deelzone 4.2** is een bebouwingspercentage van maximaal 50% toegelaten.

In de **deelzone 4.3** is een **bezettings**percentage van maximaal 80% toegelaten.

In de **deelzone 4.4** is een bebouwingspercentage van maximaal 25% toegelaten.

De bakstenen muur rondom de begraafplaats dient bij herinrichting ervan of uitbreiding maximaal in stand gehouden te worden.

In de **deelzone 4.5** (Klaverhulle) is bij eventuele (ver-)nieuwbouw de bestaande gebouwenconfiguratie en het bestaande gebouwengabariet richtinggevend.

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

In de **deelzone 4.7** is een bebouwingspercentage van maximaal 35% toegelaten.

In de **deelzone 4.8** is een bebouwingspercentage van maximaal 65% en een verhardingspercentage van maximaal 30% toegelaten.

TOELICHTEND

toelichting en visie



schoolmeesterwoning, Schoolstraat n°12

De deelzone 4.2. betreft het voormalige gemeentehuis, het bebouwings% is op vandaag 41%.

*De deelzone 4.3. betreft de voormalige pastorie + aanpalende bebouwing, het **bebouwings**% is op vandaag 48%. Uitbreiding van het rusthuis in deze deelzone dient mogelijk te zijn, vandaar het **bezettings**% van maximum 80%.*

De deelzone 4.4. betreft het rusthuis, de begraafplaats, het speelplein aan de Kapelleriewijk.

Deelzone 4.5: Het betreft lage bakstenen klassevleugels rondom een geplaveide koer. Bij eventuele (ver-)nieuwbouw is de bestaande gebouwenconfiguratie en het bestaande gabariet richtinggevend om de hoekwoning (zie foto - Schoolstraat n°12) blijvend tot zijn recht te laten komen.

De deelzone 4.6. aan de Schoolstraat betreft de voormalige schoolmeesterwoning (zie foto boven), het bebouwings% is op vandaag 41%.

*De deelzone 4.7. aan de Schoolstraat betreft de Basisschool, het **bebouwings**% is op vandaag 15%.*

*Deelzone 4.8. aan de Staanijsstraat betreft de Vrije Basisschool en kent een vrij hoge terreinbezetting op vandaag, het **bebouwings**% is op vandaag 65%.*

5. landbouwzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

Deze zone is bestemd voor landbouwactiviteiten met een overwegend grondgebonden karakter, met inbegrip van bedrijfsgebouwen van de landbouwzetel.

Nieuwe bebouwing is enkel toegelaten:

- aansluitend op de bestaande bedrijfszetel en in verhouding met de bestaande gebouwen;
- als schuilhok;
- in de zones met **oranje** overdruk-arcering / zonevreemde woning. Hier zijn specifieke voorschriften van toepassing. De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoningen. Diensten in nevenbestemming zijn mogelijk. Hier kunnen de bestaande woningen verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden. Nieuwe **bijkomende** woningen zijn niet toegelaten.

Tevens zijn alle aanleg-, infrastructuur- en onderhoudswerken toegelaten in functie van de ontsluiting, drainage, waterhuishouding en bewerking van landbouwgronden; alsook infrastructuur-, beheers- en onderhoudswerken in functie van

- eventueel aangrenzend bos (mantelzoomvegetatie) en
- de aanwezige en eventueel nog te realiseren trage wegen.

In de zone met **rode** overdruk-arcering / woonreservegebied is geen nieuwe bebouwing toegelaten met uitzondering van schuilhokjes. Het betreft een reservatiezone voor wonen op lange termijn.

In de zone met **groene** overdruk-arcering / bosontwikkeling kan gekozen worden voor bosontwikkeling.

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

De landbouwzone dient -op de zone met groene overdruk na- maximaal als open en bouwvrij landschap behouden te worden.

5. landbouwzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2. inrichting en beheer

2.1. Algemeen:

De delen van de zone grenzend aan bosgebied kunnen een natuurinrichting krijgen in functie van de verruiming-differentiatie-optimalisatie van de bosgrens, de zgn. mantelzoom.

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

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

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. Wit en lichtgrijs is niet toegelaten als gevelkleur met uitzondering van accenten.

In de zones met **oranje** overdruk-arcering zijn volgende specifieke bebouwingsvoorschriften van toepassing:

- de inplanting van bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden t.o.v. bestaande gebouwen. Basisprincipe is dat de morfologie van gesloten, halfopen en open bebouwing gerespecteerd blijft. De uitbreidingen dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, landschappelijk te worden ingekleed en een esthetisch en

Mantelzoom: de zoom is een hoge kruidenvegetatie (spontaan) en hoeft m.a.w. niet te worden aangeplant. De mantel is de struikvegetatie bestaande uit een afwisseling van autochtone soorten: hazelaar, sleedoorn, meidoorn, ruwe berk, wilde rozen (hondsroos, heggenroos), brem, rode kornoeltje, kardinaalsmuts.

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

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

Het betreft een aantal zonevreemde woningen binnen het woonlint aan de Wijtschatestraat en een aantal verspreid liggende woningen aan de rand van de dorpskern.

5. landbouwzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

architecturale meerwaarde voor de bestaande gebouwen en het landschap te betekenen.

- het maximaal toegelaten gebouwengabariet bedraagt 2 bouwlagen en een hellend dak. De dakhelling bedraagt maximaal 45°. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6 meter, de nokhoogte bedraagt maximaal 11 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 op de gelijkvloerse verdieping. Op de eerste verdieping wordt maximaal 12 meter diep gebouwd, exclusief terrassen en uitbouwen.
- bij herbouw of uitbreiding is het maximale bouwvolume van de herbouwde of uitgebreide woning beperkt tot 1000 m³;
- het aantal woongelegenheden is beperkt tot het bestaande vergunde aantal;
- de vormgeving en het materiaalgebruik dient het aanliggende open landschap te ondersteunen. Hierbij zijn enkel oranje, geel, okergeel, rood en/of bruine gevel- en dakmaterialen toegelaten, met uitzondering van accenten;
- verhardingen dienen beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke i.f.v. de woonbestemming en de hier bijhorende parkeer-voorzieningen;
- er dient een natuurlijke en landschappelijke overgang gemaakt te worden tussen de private tuin en het agrarische landschap. Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten;
- bij het ophogen van het perceel moet op de perceelsgrens het oorspronkelijk maaiveld behouden blijven tenzij een ophoging ruimtelijk verantwoord is én de waterhuishouding niet wordt verstoord. De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren.

TOELICHTEND

toelichting en visie

6. openbare groenzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemming

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

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

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.

Indien op de perceelsgrens een afsluiting wordt geplaatst, is een levende streekeigen haag toegelaten of een combinatie met een draadafsluiting.

Deze afsluiting dient een kwalitatieve overgang te maken tussen de betrokken bestemmingszone en de omgeving.

Ter hoogte van het St. Medardusplein dient rekening gehouden te worden met de erfgoedwaarde van het plein en bijhorende kiosk. Bijkomende inrichtingen dienen afgewogen te worden t.o.v. de historische kenmerken van het plein, zijnde een overwegend onverhard plein met een afbakening door middel van een bomenrij.

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.

7. sport- en recreatiezone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

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

2. inrichting en beheer

2.1. Algemene inrichtingsstudie:

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een algemene inrichtingsstudie gevoegd te worden.

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 . De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de huidige en 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 grafisch, vergezeld van een toelichting weer te geven.

2.2. Bezettingspercentage:

Er is ruimte voor een nieuw polyvalent gebouw van maximaal 1500 m² ter hoogte van de deelzone 7.2 grenzend aan de bestaande sporthal. Maximaal 3500m² van de volledige zone, bijgebouwen inbegrepen kan bebouwd worden.

Maximaal 25% van de 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.

TOELICHTEND

toelichting en visie

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.



7. sport- en recreatiezone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

2.3. Inplanting:

Elk nieuw gebouw van meer dan 200 m² dient ingeplant te worden binnen de deelzone 7.2.

De bouwrijke afstand t.o.v. zonegrenzen is minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte met een minimum van 6 meter.

De bouwrijke afstand t.o.v. de bosrand is minimum 20 meter.

2.4. Bouwhoogte:

De bouwhoogte van het bestaande sportcentrum is richtinggevend.

De maximale bouwhoogte is:

- 11 meter in de deelzone 7.2;
- 4 meter in de deelzone 7.1.

2.5. Symbool groenbuffer - landschappelijke inkleding:

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

Parkings in open lucht grenzend aan het openbaar domein dienen gepast ingekleed te worden. Per 10 parkeerplaatsen wordt minimaal 1 boom voorzien.



Referentiebeeld groene parking - provinciaal domein Halve Maan te Diest

8. projectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

De projectzone is bestemd voor wonen, waarbij uitgegaan wordt van een goede verweving met de bestaande dorpsmorfologie en een kwalitatieve architecturale en landschappelijke afwerking naar het openruimtegebied.

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.

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.

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.

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.

Het betreft het woonuitbreidingsgebied Kapellerie.

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

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.

8. projectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

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:

- hetzij 40 procent, verminderd met het te verwezenlijken percentage sociaal woonaanbod, voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- hetzij 20 procent, verminderd met het te verwezenlijken percentage sociaal woonaanbod, voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

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

Onder bescheiden woonaanbod wordt verstaan: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³.

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.

8. 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 en dient te vertrekken vanuit de bestaande dorpsmorfologie en een kwalitatieve overgang naar het landschap d.m.v. groenaanleg.

2.2. Aantal woningen:

Het aantal woningen bedraagt minimaal 15 woningen per hectare binnen de totale zone of minimaal 19 woningen.

2.3. Bezettingspercentage:

Maximaal 40 % van de zone kan bebouwd worden.
Minstens 30 % van de zone dient onverhard en onbebouwd te blijven.
Minstens 10% van de zone dient te bestaan uit openbaar groen in functie van een landschappelijke overgang en speelmogelijkheden.

Het waterbergend vermogen van de zone mag door de inrichting van de zone niet verminderd worden.

2.4. 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;*
- *...*

De totale zone is ca. 1.25 hectare groot.

De woningdichtheid op het sociaal woonaanbod is minimaal 25 woningen per hectare.

8. projectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.5. Bouwvoorschriften:

2.5.1. Bouwhoogte:

Het maximaal toegelaten gebouwengabariet omvat 1 bouwlaag en een bouwlaag in het (hellend) dak. De dakhelling bedraagt maximaal 45°.

De dakvorm is vrij.

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

2.5.2. Erfscheidingsen:

Men is niet verplicht afsluitingen op perceelsgrenzen te realiseren.

Indien men een erfseiding 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.

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

2.5.3. Terreinophoging:

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

2.6. Ontsluiting:

Binnen de zone zijn indicatief aansluitingspunten met het omliggende openbare domein aangegeven, waarop infrastructuur voor gemotoriseerd of langzaam verkeer kan aantakken.

Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via de Bassevilleweg is niet mogelijk.

TOELICHTEND

toelichting en visie



Zicht vanop de Bassevilleweg op de projectzone

9. inbreidingsprojectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

Binnen deze zone dient een publiek aaneengesloten groengebied voorzien te worden van minstens 2000m².

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.

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 en dient te vertrekken vanuit de bestaande dorpsmorfologie.

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 betreft het wooninbreidingsgebied Ieperstraat-Hospicestraat.

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

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

Kleinhandel: slager, kruidenier, bakker, ...

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

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 plein-park;
- private afsluitingen;
- ...

9. inbreidingsprojectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.2. Aantal woningen:

Het aantal woningen bedraagt minimaal 15 woningen per hectare binnen de totale zone of minimaal 39 woningen.

2.3. Bezettingspercentage:

Maximaal 50 % van de zone kan bebouwd worden.

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

Het waterbergend vermogen van de zone mag door de inrichting van de zone niet verminderd worden. Waar mogelijk dient gewerkt te worden met waterdoorlatende materialen.

2.4. Inplanting: Vrij binnen de zone.

2.5. Publieke groenzone:

Binnen deze zone dient een publiek aaneengesloten groengebied voorzien te worden van minstens 2000m². De inrichting van deze zone heeft een open en groen karakter en staat ten dienste van de dorpskern. De publieke groenzone takt aan op de verschillende fiets- en voetgangersdoorsteken aangeduid op het bestemmingsplan.

2.6. Bouwvoorschriften:

2.6.1. Bouwhoogte:

Het maximaal toegelaten gebouwengabariet omvat 2 bouwlagen en een bouwlaag in het (hellend) dak. De dakhelling bedraagt maximaal 45°.

De dakvorm is vrij.

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

De totale zone is ca. 2.6 hectare groot.

9. inbreidingsprojectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.6.2. 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.

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

2.6.3. Terreinophoging:

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

2.7. Ontsluiting:

Binnen de zone zijn indicatief aansluitingspunten met het omliggende openbare domein aangegeven, waarop infrastructuur voor gemotoriseerd of langzaam verkeer kan aantakken.

TOELICHTEND

toelichting en visie



Zicht ter hoogte van de Rijselstraat op inbreidingsgebied en kerktoren.

9. inbreidingsprojectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.8. Duurzaamheid:

Naast het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening dient met volgende principes rekening gehouden te worden:

- de zone wordt ingericht als een woonproject met verblijfskwaliteiten aan een publieke groene ruimte;
- de nadruk ligt op de goede toegankelijkheid - doorwaadbaarheid van de zone voor fietsers en voetgangers;
- parkeren wordt hoofdzakelijk gebundeld, de bestaande garage-wegen worden geoptimaliseerd;
- maximale infiltratie en/of buffering van het hemelwater afkomstig van het openbaar domein;
- waar mogelijk dient gewerkt te worden met waterdoorlatende materialen.

2.9. Archeologische aandachtzone:

De inrichtingsstudie dient de archeologische vondsten te vermelden en hoe deze al dan niet geïntegreerd zijn in de publieke groenzone en het over te dragen openbaar domein.

Er dient voorafgaand overleg met Onroerend Erfgoed te gebeuren in het kader van een concreet bouwproject.

10. openbaar domein

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

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.

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.

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



Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid.

11. private wegenis

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemming

Deze zone is bestemd voor private wegenis in functie van de ontsluiting van landbouwpercelen en aangelanden of garagezone.

Elke vorm van bebouwing en stapeling is uitgesloten.

2. inrichting en beheer

Deze wegen kunnen verruimd worden ten behoeve van het aanleggen van langsgrachten.

Het stallen van goederen is verboden in deze zone.

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.

12. 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 groene zone ingericht met maximaal 10% verharding. Bijgebouwen zijn mogelijk met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m² per perceel.

De bestaande bebouwing kan behouden en in stand gehouden worden.

2.3. Erfscheidingsen:

Men is niet verplicht afsluitingen op de perceelsgrens te realiseren.

Indien men een erfseiding 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.

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

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: vrijstaande kleinschalige bebouwing zoals een serre, orangerie, tuinhuis.

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

13. natuurgebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemming

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.

2. inrichting en beheer

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

Ter hoogte van de deelzone 3.5 dient het gebied ingericht te worden als grasland met een mantelzoomvegetatie als overgang naar het achterliggende bos.

Als erfscheiding dient een haag gerealiseerd te worden. De bestaande haagbeuk kan behouden blijven of deze kan (deels) vervangen worden door een haag bestaande uit de typische soorten voor de leemstreek van het West-Vlaamse Heuvelland:

- éénstijlige meidoorn, sleedoorn, beuk, haagbeuk, gewone es, vel-diep en hondsroos in een gemengde samenstelling toegepast;
- of een eensoortige samenstelling van meidoorn, beuk of haagbeuk.

Er dient gebruik gemaakt te worden van autochtoon plantgoed.

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'reservaat en natuur' 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.

Mantelzoom: de zoom is een hoge kruidenvegetatie (spontaan) en hoeft m.a.w. niet te worden aangeplant. De mantel is de struikvegetatie bestaande uit een afwisseling van autochtone soorten: hazelaar, sleedoorn, meidoorn, ruwe berk, wilde rozen (hondsroos, heggenroos), brem, rode kornoeltje, kardinaalsmuts.

Dit gebied oogt een voormalig grasland (boomgaard, huisweide?) gedeeltelijk omgeven door een haag, dat naderhand gebruikt werd om serres op te richten.

De aanduiding als natuurgebied op het gewestplan stamt uit de tijd dat elk bos omgeven werd door minstens één perceel 'natuurgebied'. Een exacte invulling van deze bufferzone werd destijds niet gepreciseerd. Ze was vooral bedoeld om het gebied te vrijwaren van bebouwing. Het lijkt ons logisch de voormalige huisweide (boomgaard?) omgeven door een haag te herstellen. Dit kadert bij het traditionele landschap op deze plaats en is een logische overgang van bebouwing naar bos.

Uiteraard dient inmiddels rekening gehouden te worden met de recentere wetgeving inzake bemesting of strengere restricties ten opzichte van het omzetten van grasland naar akker enz. Niet gelijk welke vorm van landbouw kan dus op een dergelijke plaats uitgeoefend worden.

symbolen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Symbool voetgangers -en/of fietsverbinding + ontsluiting aangelanden

(bij wijze van aanduiding)

Ter hoogte van dit symbool dient een verbinding voor voetgangers en/of fietsers + ontsluiting aangelanden behouden te worden.

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 voetgangers -en/of fietsverbinding

(bij wijze van aanduiding)

Ter hoogte van dit symbool dient een verbinding voor voetgangers en/of fietsers 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 ontsluiting gemotoriseerd verkeer

(bij wijze van aanduiding)

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

symbolen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Symbool landschappelijke inkleding - groenbuffer

(bij wijze van aanduiding)

Deze zone is bestemd voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten of sport en recreatie en de 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.

De groenbuffer dient te bestaan uit een dicht groenscherm van minimaal 6 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.

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 één toegangsweg naar de openbare weg. De breedte per toerit en per bedrijf 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.

De aanduiding van de groenbuffer is indicatief, het symbool geeft aan welke zijden naar de (woon-) omgeving toe gebufferd dienen te worden. Deze groenbuffer is verschuifbaar en verruimbaar binnen de zone 2 teneinde de activiteiten optimaal in te passen in de omgeving.