

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Woonkorrel “Beerhof”

Stedenbouwkundige voorschriften

Juli 2006
Dossiernr: Q0141



Colofon	Gemeente Nazareth <i>iris consulting</i> Bert Van Rijckeghem Roland Vanmuyzen Juli 2006
Opdrachtgever	
Opdrachthouder	
Projectverantwoordelijken	
Datum	

Inhoud

1. INLEIDING	5
LEESWIJZER	5
ALGEMENE OPVATTING	5
2. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	6
ARTIKEL 1: MEETWIJZE EN BEGRIPPEN	6
ARTIKEL 2: BEPALINGEN GELDIG VOOR HET HELE PLANGEBIED	11
ARTIKEL 4: ZONE VOOR WONEN IN AGRARISCHE OMGEVING TYPE II	15
ARTIKEL 9: ZONE VOOR WEGENIS	19
ARTIKEL 10: SYMBOLLEN IN OVERDRUK WEERGEGEVEN OP HET GRAFISCH PLAN	20

Voor iris consulting,

BERT VAN RIJCKEGHEM,
Ontwerper

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van: 30 januari 2006

DE SECRETARIS,

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd
van tot

DE SECRETARIS,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van:

DE SECRETARIS

Gezien en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op:

DE SECRETARIS,

1. Inleiding

Hierna volgen de stedenbouwkundige voorschriften van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor de woonkorrel ‘Beerhof’. De stedenbouwkundige voorschriften moeten samen gelezen worden met de toelichtingsnota, en gehanteerd worden samen met het grafisch plan dat aangeeft voor welke gebieden de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn.

Leeswijzer

Deze stedenbouwkundige zijn als volgt opgebouwd:

De **artikels 1 en 2** bevatten algemene bepalingen die geldig zijn voor alle percelen en gebouwen gelegen in het plangebied.

Artikel 1 bevat de gehanteerde begrippen en meetmethoden binnen dit uitvoeringsplan.

In **Artikel 2** worden de volgende elementen behandeld:

- een opsomming van bepalingen omtrent ruimtelijke kwaliteit van gebouwen en terreinen, en van de vergunningen;
- een opsomming van de voorschriften die door dit uitvoeringsplan opgeheven worden (art. 38 §1 van het decreet R.O. van 18 mei 1999 en latere wijzigingen).

De **artikels 3 t.e.m. 10** bevatten bijzondere bepalingen en voorschriften per zone en per perceel of terrein. Op het grafisch plan is voor elk perceel aangegeven in welke zone het gelegen is. Bijgevolg kan voor elk perceel binnen de begrenzing van dit ruimtelijk uitvoeringsplan een vast kader aangereikt worden voor het beoordelen van de stedenbouwkundige attesten of stedenbouwkundige vergunningsaanvragen. De stedenbouwkundige voorschriften hebben verordende kracht.

Algemene opvatting

De voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Beerhof’ zijn opgemaakt op basis van het Decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, en latere wijzigingen. Meer bepaald is rekening gehouden met elementen uit artikel 145-145quater, die handelen over de rechtszekerheid inzake woningen en gebouwen, die gelegen zijn buiten de geëigende bestemmingszones van de gewestplannen.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan maakt in de eerste plaats gebruik van een aantal concreet bepaalde bestemmingszones binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan. Daarnaast worden accenten in de gewenste ruimtelijke structuur van het plangebied gelegd d.m.v. de elementen uit artikel 10, dat een bijkomend aantal bepalingen vastlegt voor percelen of gebouwen door middel van een overdruk.

2. Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 1: Meetwijze en begrippen

§1: Wijze van meten

Bebouwde oppervlakte

: Dit is de bruto-oppervlakte van alle ruimten en kamers op de verschillende vloerniveaus van een woning of gebouw, met inbegrip van de dikte van binnen- en buitenmuren, verlichtingsschachten en schouwen. De oppervlakte van de woningbouw en van de aansluitende overdekte terrassen, carports en andere open overdekte constructies wordt meegeteld in deze bruto-oppervlakte.

Bebouwingspercentage

: Een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale oppervlakte van het perceel aangeeft dat mag worden bebouwd.

Begroeiingspercentage

: Een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale oppervlakte van het perceel aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.

Bruto bouwvolume

: Het bruto bouwvolume van een woning wordt gemeten met inbegrip van de binnenmuren, buitenmuren, dakconstructie, verlichtingsschachten en schouwen, en te vertrekken van het gemiddelde maaveldpeil. Bij de volumeberekening wordt het bruto volume van de woningbijgebouwen en van aansluitende overdekte terrassen, carports en andere open overdekte constructies meegeteld in dit bruto bouwvolume. Keeldervolumes onder het gemiddeld maaveldpeil worden niet meegeteld, op voorwaarde dat het gaat over gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw. Wanneer ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen (woonlokalen, garage, hobbyruimte, nevenbestemming) moeten ze wel meegeteld worden.

Kroonlijsthoogte

: De kroonlijsthoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het gemiddeld maaveldpeil ter hoogte van de gevels, tot aan de bovenzijde van de goot, de kroonlijst of de gevelbeëindiging. De hoogte van het (eventuele) hellende dak wordt hierin niet meegeteld.

Totale bouwhoogte

: De totale bouwhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het gemiddeld maaveldpeil ter hoogte van de gevels, tot aan het hoogste punt van het dak (de nok). Schouwen, antennes, bliksemafleiders, verlichtingselementen, technische installaties en sierelementen op het dak worden in deze hoogte niet meegeteld.

Verhardingspercentage : Een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale oppervlakte van het perceel aangeeft dat verhard mag worden.

§2: Gehanteerde begrippen

Ambachtelijke activiteit : Activiteiten die gericht zijn op handwerk waarbij de omvang van de activiteit zodanig beperkt zijn dat deze in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen kunnen worden uitgeoefend en de woonfunctie in belangrijke mate wordt gehandhaafd. De activiteiten zijn onderworpen aan de wetgeving terzake.

Appartement : Een appartement is een wooneenheid in een meergezinswoning (of meergezinsgebouw) waarin de verschillende leeffuncties verdeeld zijn over verschillende ruimtes.

Beheer : Is het instandhouden van alle omstandigheden die voor een goed gebruik en inrichting van de functies van een gebied nodig zijn.

Bestemming : De bestemming duidt de functie aan die door het verordend grafisch plan juridisch vastgelegd wordt.

Bijgebouw : Een constructie of gebouw dat ruimten en/of bestemmingen bevat die een ondersteunende functie hebben voor de eigenlijke woning. Het gaat hier over overdekte terrassen, pergola's, garages, carports, fietsenstallingen, tuinbergsplaatsen, tuinhuizen en technische lokalen horende bij de woning (bv. verwarmingslokaal, het filterhuis van een zwembad, ...). De bijgebouwen die ingericht zijn voor een nevenbestemming vallen niet onder deze definitie.

Bouwwerken : Werken die uitgevoerd worden in, aan of in de onmiddellijke nabijheid van bestaande gebouwen, met als doel het onderhoud, de instandhouding, de aanpassing, de uitbreiding of de vernieuwing van deze bestaande gebouwen. De volgende categorisering van bouwwerken wordt aangehouden in de voorschriften bij dit ruimtelijk uitvoeringsplan:

Instandhoudings- en onderhoudswerken:

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken [die geen betrekking hebben op de stabiliteit], worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. [Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke

herstellingen;
2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.]

Verbouwings- en renovatiewerken – uitbreidingswerken:

Verbouwings- en renovatiewerken – uitbreiding zijn werken die tot doel hebben een beter functioneel gebruik van het gebouw in kwestie te realiseren. Dit zijn structurele herstellings- en/of aanpassingswerken waarbij structurele herstellingen, constructieve wijzigingen en/of ingrepen worden uitgevoerd, en de bestemming, het functioneel gebruik en/of de morfologie van het gebouw wel kunnen wijzigen.

Algemeen worden de werken slechts onder de noemer "verbouwing", "renovatie" of "uitbreiding" gevat voor zover aan de volgende twee voorwaarden tegelijk voldaan is:

- 60 % van de buitenmuren blijft fysiek behouden;
- de oorspronkelijke dakvorm blijft behouden als verschijningsvorm.

Nieuwbouw:

Wanneer een constructie of gebouw volledig nieuw opgebouwd wordt, al of niet na afbraak van bestaande gebouwen (herbouw) op het betrokken perceel, of wanneer werken uitgevoerd worden die hiermee gelijkgesteld kunnen worden, betreft het nieuwbouw.

Herbouw:

Met herbouwen op dezelfde plaats wordt bedoeld dat de nieuwe woning of bijgebouw op minstens driekwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, moet worden opgericht. De woningbijgebouwen moeten om meegeerekend te worden voldoende aangebouwd zijn aan de woning.

Cultuurhistorisch waardevol gebouw:

een gebouw dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundige erfgoed, opgesteld met toepassing van artikel 3, 2° van het koninklijk besluit van 1 juni 1972 tot oprichting van een Rijksdienst voor Monumenten- en Landschapszorg bij het Ministerie van Nationale Onderwijs en Cultuur, en vastgesteld door de Vlaamse minister, bevoegd voor de monumenten en landschappen. Of dat omwille van zijn architecturale, beeldbepalende of historische waarde als waardevol beschouwd wordt.

Eéngezinswoning/woning

: de woning is het huis of het gedeelte van het huis, bestemd voor de huisvesting van een gezin en als dusdanig gebruikt. De woning omvat alle lokalen die het gezin primair nodig heeft om comfortabel te leven (leefruimten, keukken, slaapruimten en de bijhorende dienstruimten zoals badkamer, WC, wasplaats en bergplaats).

- Etalage** : een beperkte ruimte binnen een handelszaak die niet toegankelijk is voor de klant, meestal gelegen aan de straatzijde, en waarbinnen de te koop aangeboden artikelen uitgestald worden.
- Harmonisch** : (zoals in harmonische samenhang, op harmonieuze wijze aansluiten op), dit houdt in dat de gebouwen voor de meeste elementen die hun voorkomen in de omgeving een samenwerking of verband aangaan tot een welgeordend en aangenaam ogend geheel, wat niet uitsluit dat er op een verantwoorde en bewust doordachte manier aparte accenten kunnen gelegd worden.
- Hoofdbestemming** : de hoofdbestemming is de verplicht te realiseren bestemming voor de gebouwen die voorkomen in de desbetreffende zone.
- Kantoor** : een kantoor is een ruimte waar “hoofdarbeid” wordt uitgevoerd. Het betreft onder meer ruimten van banken, verzekeringsgroepen, vrije beroepen, studie- en adviesbureau's e.a.
- Kleine landschaps elementen** : (afgekort als KLE's): de kleine landschapselementen zijn de strook-, lijn- en puntvormige elementen in een landschap, en worden gevormd door natuurlijke elementen zoals bomenrijen, grachten, struweel, solitaire bomen, ...
- Kroonlijst** : een geaccentueerd (dikwijls uitstulpend) deel van een gevel dat het bovenste deel van de gevel aanduidt, de ruimtelijk verticale beëindiging van de bovenzijde van de gevel van het gebouw.
- Mantelzorg** : Mantelzorg is een verzamelterm voor het niet-beroepsmatig, vrijwillig verstrekken van niet-medische hulp en dienstverlening aan hulpvragers (vrienden, buren, familie- en gezinsleden) met wie de hulpverlener een initiële socio-affectieve band heeft. Het standaardvoorbeeld van de mantelzorger is de dochter of zoon die zijn of haar zieke en hulpbehoevende ouder(s) niet-medische hulpverlening verstrekt. Een voorbeeld van een woning waarin mantelzorg wordt verstrekt, is een kangoeroewoning.
- Nevenbestemming** : een toegelaten bestemming binnen de desbetreffende zone. De nevenbestemming neemt in principe minder dan 50% in van de bebouwde oppervlakte.
- Perceel** : een grondstuk aangegeven op de kadastrale kaarten en leggers, en die bepaald wordt door de kadastrale perceelsgrenzen zoals die op de kaarten van de bestaande feitelijke en juridische toestand zijn weergegeven.

Rooilijn
: deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst

Terrein
: alle kadastrale percelen, die fysiek één geheel vormen en aan elkaar grenzen, en die samen met de zonevriemde woning tot dezelfde eigenaar horen.

Verkrot
: Een gebouw wordt beschouwd als verkrot indien het niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot het uitvoeren van onderhouds-, instandhoudings-, verbouwings- of renovatiowerken, of uitbreidingswerken. Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het betrokken gebouw. Ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelykgemaakte of instabiele gebouwen worden beschouwd als verkrot. Indien de gemeente een gebouw als verkrot beschouwt, wordt dit gemotiveerd met een deskundigenverslag.

Artikel 2: Bepalingen geldig voor het hele plangebied

Artikel 2.1. Algemene bepalingen

§1: Voorschriften, bestemmingen of plannen die door dit ruimtelijk uitvoeringsplan opgeheven worden

Na de goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door de bevoegde overheid, worden de bestemmingen en de bijhorende voorschriften van dit gewestplan, die binnen de begrenzing van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan liggen, opgeheven en vervangen door de bestemmingsvoorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgende bestemmingen van het gewestplan worden door de opmaak van dit RUP effectief opgeheven:

- “agrarisch gebied” (code 0900).

§2: Stedenbouwkundige vergunningen

De voorschriften van dit RUP hebben enkel betrekking op:

- bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen;
- in hoofdzaak vergunde of vergund geachte bestemmingen;
- woningen die niet verkrot zijn op het moment van de vergunningsaanvraag.

De beoordeling of een bestaande woning/gebouw al of niet behoorlijk vergund is, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouwaanvraag aangaande de woning of gebouw. Een bouwvergunning kan enkel afgeleverd worden wanneer op het moment van de bouwaanvraag kan aangetoond worden dat de gebouwen vergund zijn of geacht worden behoorlijk vergund te zijn.

Verkavelingen, die goedgekeurd en niet vervallen zijn, behouden hun rechtsgeldigheid, ongeacht de tegenstrijdigheden met de voorschriften of bepalingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. Wanneer de verkavelingsvergunning vervalt of gewijzigd wordt, moeten de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan gevuld worden.

Een perceel binnen de begrenzing van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan mag niet verkaveld worden met het oog op het oprichten van een woning, zoals voorzien in Art. 101 §1 en §2, van het decreet R.O. van 18 mei 1999 en latere wijzigingen.

Het is niet toegelaten om bestaande loten binnen een goedkeurde en niet-vervallen verkaveling verder op te splitsen met het oog op het creëren van bijkomende woongelegenheden.

Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van een stedenbouwkundige vergunning. Bomen en heesters op deze onbebouwde gronden mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Reclame-inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

De bestemmingsvoorschriften worden toegepast op het perceel waarop de handelingen of bouwwerken betrekking hebben en op het geheel van daarbij aansluitende percelen die eigendom zijn van de aanvrager, evenals op alle percelen die in de feiten met het beschouwde perceel zijn verbonden, behoudens andere vermelding in de voorschriften.

§3: Ruimtelijke kwaliteit, contextuele inpassing en duurzame ontwikkeling

De toetsing van de geslaagdheid van **de ruimtelijke kwaliteit en de contextuele inpassing** wordt onder meer gebaseerd op:

- de plantingsplaats van de gebouwen. Gebouwen dienen zowel op een functioneel verantwoorde als op een ruimtelijk verantwoorde wijze ingeplant te worden;
- de relatie met de overige bebouwing in de omgeving: de bebouwing en harde infrastructuur elementen worden zoveel mogelijk gebundeld en sluiten zowel morfologisch als naar opbouw aan met andere bebouwing in de omgeving;
- de relatie met de open ruimte: de gebouwen, uitbreidings en andere infrastructuur worden ingeplant met oog op het vrijwaren van kwalitatieve randen van deze open ruimte;
- de ruimtelijke draagkracht;
- de architecturale kwaliteit, de verschijningsvorm en de gebruikte bouwmaterialen.

De motivatie moet voldoende zijn en op een degelijke wijze onderbouwd om aan te tonen dat de inpassing geslaagd en verantwoord is.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen dit gemeentelijk RUP zal naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, ook beoordeeld worden aan de hand van de volgende criteria van duurzame ontwikkeling:

- zuinig en compact ruimtegebruik
- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik
- landschappelijke integratie
- waterbeheersing

De aanvrager van **elke stedenbouwkundige vergunning dient via een motivieringsnota aan te tonen dat aan deze criteria is voldaan**. Indien uit het dossier tot aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning blijkt dat niet is voldaan aan de gestelde criteria, wordt de

vergunning geweigerd en voor verdere motivatie naar de aanvrager teruggestuurd. Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan dus, niettegenstaande het voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, geweigerd worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling.

Artikel 2.2. Bepalingen met betrekking tot de kwaliteit, de implanting en de omvang van de constructies en gebouwen

§1: Bepalingen met betrekking tot de kwaliteit van de bebouwing en de constructies

Elke constructie of aanpassing aan een constructie in het plangebied moet op een kwaliteitsvolle wijze ingepast worden rekening houdend met de onmiddellijke ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm (hoogte, hoek, materialen) en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextueel passen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie. Het functioneel gebruik van de ruimten moet herkenbaar zijn in de architectuur van het gebouw of constructie.

Voor het vormgeven en afwerken van buitengevels van gebouwen mogen enkel volwaardige gevelmaterialen worden gebruikt. Dit betekent dat ze vorst-, wind- en regenbestendig moeten zijn. Blinde of onafgewerkte gevels mogen niet opgetrokken worden. De gevelpartijen moeten gebroken worden door het werken met vlakken gevormd door ramen, deuren en poorten, het aanbrengen van een gevelgeleding en/of het gebruiken van verschillende bouwmaterialen.

Het kleurenpalet van de materialen moet zoveel mogelijk verbonden worden met de functionaliteit van de constructies, maar moet ook rekening houden met de verantwoorde inpassing in de ruimtelijke omgeving.

Alle bestaande gebouwen, die niet in gebruik zijn als woning, als woningbijgebouwen, als hoofd- of als neverbestemming, mogen in alle zones onderhouden en instandgehouden worden.

§2: Bepalingen met betrekking tot de implanting en omvang van de constructies

Op de terreinen is de implanting van de eventuele uitbreidingen niet gebonden aan een opgelegde bouwlijn of een opgelegd bouwvlak. Deze uitbreidingen mogen echter de bij wet of decreet vastgelegde rooilijnen of bouwlijnen niet overschrijden. Bij uitbreidings van een woning bepaalt de bestaande bebouwing de zijdelingse bouwafstand tussen perceelsgrafs en gebouw.

§3: Bepalingen met betrekking tot reclame

Volgende definities worden gehanteerd:

Aanplakborden : Aanplakborden zijn reclame-inrichtingen waarop publiciteit (werving voor het kopen van merkproducten) wordt aangeplakt.

Uithangborden : Uithangborden verkondigen de ter plaatse, in een gebouw of op een terrein beoefende activiteit. Ze vermelden de activiteit of verwijzen naar de uitbater, de zaak of vereniging.

Reclame-inrichtingen: Zijn dragers van merknamen van producten die te koop worden aangeboden.

Aanplakborden en reclame-inrichtingen zijn in alle zones van dit uitvoeringsplan verboden.

Uithangborden mogen met oog op de ruimtelijke inpassing in alle zones aangebracht worden, voor zover zij effectief verwijzen naar een activiteit die als nevenbestemming toegelaten is en ook uitgeoefend wordt in of bij een woning.

Artikel 2.3. Bepalingen met betrekking tot de inrichting van de niet-bebouwde delen van het terrein

De niet bebouwde delen worden wordend met het oog op de functionaliteit en op de esthetische en duurzame aspecten aangelegd.

Maximum de helft van het in de voorschriften aangehaalde verhardingspercentage mag aangebracht worden met verhardingen die de waterdoorlaatbaarheid sterk beperken. Minimum de helft van dit percentage moet aangebracht worden met verhardingen die de waterdoorlaatbaarheid garanderen. Het in de voorschriften aangegeven minimum begroeiingspercentage moet verplicht als groenbeplanting aangelegd worden. De groenvoorzieningen moeten aangebracht worden op basis van een goede ruimtelijke ordening en een verantwoord groenbeheer. Deze voorzieningen kunnen esthetische, functionele (begrenzing, perceelscheiding, bufferwerking), ecologische en andere functies vervullen.

Om een zo maximaal mogelijke integratie van de bebouwing in het omgevende landschap te stimuleren, zijn als afsluiting/begrenzing van alle perceelsgrenzen slechts de volgende zaken toegelaten:

- streekeigen haagbeplanting;
- draad-met-palen, eventueel begroeid met streekeigen klimplanten.

Bomen en kleine landschapselementen die beeldbepalend en/of structuurondersteunend zijn, zijn waardevol voor de omgeving en genieten een bescherming. Bouwvergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze bomen en kleine landschapselementen mogen het verder leven van deze bomen of de kleine landschapselementen niet aantasten of bedreigen en evenmin de aanwezige beeld- en beleivingskwaliteit aantasten. Bomen en kleine landschapselementen moeten bijdragen tot het versterken van de landschappelijke structuur.



Artikel 4: Zone voor wonen in agrarische omgeving type II

§1: Bestemmingsvoorschriften

De hoofdbestemming is wonen. Dit kan alleen onder de vorm van een ééngezinswoning. Appartementen zijn niet toegestaan, en het opplitsen van bestaande ééngezinswoningen in meerdere woongelegenheden is eveneens verboden, behoudens in functie van mantelzorg, voor zover hiermee geen volwaardige tweede ééngezinswoning wordt gecreëerd.

Het oprichten van een leefbaar landbouwbedrijf als hoofdbestemming, aansluitend aan een bestaande woning, is eveneens toegelaten, mits de op het terrein aanwezige bestaande bouwvolumes maximaal gebruikt worden voor de huisvesting van het landbouwbedrijf.

Het oprichten van een leefbaar landbouwbedrijf als hoofdbestemming, aansluitend aan een bestaande woning, is eveneens toegelaten, mits de op het terrein aanwezige bestaande bouwvolumes maximaal gebruikt worden voor de huisvesting van het landbouwbedrijf.

Ambachtelijke activiteiten zijn niet toegelaten.

Er is slechts één nevenbestemming per terrein toegelaten. De bestaande nevenbestemmingen, die aanwezig zijn op het moment van definitieve goedkeuring van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen behouden blijven. De bestaande gebouwen, andere dan die waarin de woning en de eventuele nevenbestemming(en) zijn ingericht, mogen hun huidige bestemming behouden.

De bestaande gebouwen, die op het moment van de definitieve goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vergund zijn of worden geacht vergund te zijn als agrarisch gebouw, mogen geheel of gedeeltelijk een functiewijziging doorvoeren, mits:

- de nieuwe functie louter betrekking heeft op de opslag van allerhande materialen of materieel, op voorwaarde dat de opslag ervan geen gevaar voor de omwonenden kan opleveren;
- de nieuwe functie betrekking heeft op een paardenhouderij, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf of een kinderboederij;
- er bij elke functiewijziging van het gebouw een omgevingsrapport wordt opgemaakt conform de modaliteiten zoals deze zijn opgesomd in §2 van dit artikel.

In de overige gebouwen die op het moment van de definitieve goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet als agrarisch

gebouw zijn vergund of worden geacht vergund te zijn, zijn enkel nevenbestemmingen toegelaten die onder de volgende definities vallen:

- een hotel, café en/of restaurant;
- een winkel, commerciële dienstverlening of handelszaak;
- een kantoorruimte als onderdeel van de woning horende bij de uitoefening van een zelfstandige zaak;
- een ruimte voor vrij beroep.

De totale vloeroppervlakte van de nevenbestemming moet steeds kleiner zijn dan 150m².

Indien het gebouw of het terrein waarop het gebouw gelegen is in overdruk een aanduiding krijgt van “cultuurhistorisch waardevol gebouw”, vervallen de onder dit artikel vermelde oppervlakte en volumebegrenzingen, alsook de limitatieve opsomming van mogelijke nevenbestemmingen, op voorwaarde dat:

- de voortzetting van de vroegere bestemming niet haalbaar blijft of de “duurzame leefbaarheid” van het (de) gebouw(en) niet kan garanderen; “duurzame leefbaarheid” heeft hier betrekking op het continue verder zetten van het architecturaal en stedenbouwkundig uitzicht, en het vestigen in het betrokken gebouw van een functie die behoort tot de hedendaagse leefwereld, geen tijdelijk karakter heeft, en aan de eigenheid van het gebouw geen afbreuk doet.
- de nieuwe bestemming de erfgoedwaarde ongeschonden bewaart of ze verhoogt.

§2: Omgevingsrapport

Bij elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een nevenbestemming is de aanvrager verplicht om een omgevingsrapport op te maken. Uit dit omgevingsrapport moet blijken dat de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving van het perceel of terrein waarop de nieuwe activiteit/nevenbestemming of de beperkte uitbreiding van de bestaande activiteit/nevenbestemming gerealiseerd wordt, niet wordt geschaad. Voor volgende elementen zal een degelijk onderzoek gevoerd en beschreven worden:

1) In het geval van het opstarten van een nieuwe nevenbestemming/activiteit:

- De invloed aantonen van de nieuwe nevenbestemming/activiteit wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers van het gebouw;
- De invloed aantonen van de nieuwe nevenbestemming/activiteit op het mobiliteitsaspect (parkeren, toevloed bezoekers of gebruikers, aantal transportbewegingen per dag, ...);
- De relatie van de nieuwe nevenbestemming/activiteit met de in de omgeving aanwezige functies weergeven (complementariteit, hinder, ...);
- De relatie van de nieuwe nevenbestemming/activiteit met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen weergeven;
- De onderbouwing dat de nieuwe nevenbestemming/activiteit niet fundamenteel meer hinder veroorzaakt dan de

- bestaande;
- Indien het gaat over een bestaand gebouw, het al dan niet bouwfysisch geschikt zijn van het betrokken gebouw voor de nieuwe nevenbestemming/activiteit.

2) In geval van het beperkt uitbreiden van de bestaande nevenbestemming/activiteit zal de aanvrager:

- aantonen dat de uitbreiding enkel noodzakelijk is voor een kwaliteitsverbetering van de huidige nevenbestemming/activiteit (vb. vergroten kantoorruimte voor betere huisvesting van personeel of bediening van klanten) en het niet gaat om een schaalvergroting van de nevenbestemming/activiteit;
- aantonen op basis van bewijsstukken dat alle op het terrein aanwezige bebouwing vergund is of geacht wordt behoorlijk vergund te zijn;
- aantonen dat de uitbreiding niet fundamenteel meer hinder veroorzaakt dan de bestaande;
- aantonen dat de invloed van de uitbreiding wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers van het gebouw niet verhoogd t.o.v. het bestaande;
- aantonen dat de eventuele uitbreiding van de activiteit het niveau van de woonkorrel niet overschijdt en ze ruimtelijk inpassbaar blijft.

De impact van deze elementen worden uitvoerig toegelicht. De beoordeling van dit omgevingsrapport gebeurt door de vergunningverlenende overheid. Wanneer twee of meer van deze elementen een negatieve beoordeling bekomen, zal de stedenbouwkundige vergunning worden geweigerd.

§3: Bouwvoorschriften

Toegelaten bouwwerken : Voor de woningen en gebouwen gelegen binnen deze zone zijn de volgende bouwwerken toegelaten:

- Instandhoudings- en onderhoudswerken;
- Verbouwings- en renovatiswerken - uitbreidingswerken;
- Nieuwbouw en herbouw.

Inplanting : Bij nieuwbouw is de positie en de schikking van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

Bouwvolume : Het bruto-bouwvolume van de woning mag na de uitvoering van deze bouwwerken nooit groter zijn dan 1.000 m³. Deze volumebeperking geldt niet voor de gebouwen die op het grafisch plan in overdruk zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebouw (art. 10.1).

Bouwhoogte : Bestaande gebouwen: de kroonlijsthoogte en de totale bouwhoogte mogen elk met maximum 1,50 m verhoogd worden ten opzichte van de bestaande toestand bij de definitieve goedkeuring van het ruimtelijk

uitvoeringsplan, en binnen de volumebeperking van 1.000 m³.

Daken
: De dakvorm is vrij. Bij een hellend dak is de dakhelling steeds kleiner dan 50°. Het integreren van zonneboilers, zonnepanelen, dakvlakvensters en dakkapellen is toegelaten.

Garages, carports en bijgebouwen : Garages, carports en bijgebouwen moeten een fysiek geheel vormen met het bestaande gebouw of de bestaande woning. Het oprichten van nieuwe garages, carports of bijgebouwen losstaand van het hoofdgebouw is niet toegelaten. Nieuwe ondergrondse garages zijn niet toegelaten.

Materialen
: Voor de gevels moet gebruik gemaakt worden van baksteen, natuursteen, betonsteen, beton, hout, buitenbekleding, pannen, leien of zink. De hellende daken moeten uitgevoerd worden in dakpannen, leien, zink of houtsingels. Glimmende materialen zoals gepolijst metaal, geglaazuurde bakstenen, enz. zijn niet toegelaten.

§3: Inrichtingsvoorschriften

De tuinaanleg moet bij voorkeur gebeuren met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen, heggen en struiken. Bij de aanleg van de tuin zal maximaal gebruik gemaakt worden van de aanwezige groenstructuren door ze te integreren, te verlengen en/of te vergroten in de tuinaanleg. Bomenrijen, heggen, houtwallen, struikmassieven en boomgroepen zijn de elementen die bij voorkeur gebruikt worden in de tuinaanleg.

Het maximum verhardingspercentage bedraagt 33% van de totale onbebouwde oppervlakte van elk perceel. Het minimum begroeiingspercentage bedraagt 67% van de totale onbebouwde oppervlakte van elk perceel, en moet als tuin aangelegd in ingericht worden.

Nieuwe afritten naar ondergronds gelegen garages zijn niet toegelaten.

Indien een nevenbestemming gerealiseerd wordt, dan moeten de benodigde autoparkeerplaatsen voor eventuele bezoekers en klanten op het terrein zelf ingericht worden. Hier toe mag een bijkomende oppervlakte van het terrein verhard worden ter grootte van 22 m² per in te richten parkeerplaats. Het maximum verhardingspercentage per perceel bedraagt dan 50%, en het minimum begroeiingspercentage bedraagt in dit geval 50%.

Uithangborden mogen slechts aangebracht worden aan de gevels die op de openbare weg gericht zijn. Zowel oppervlakte als vormgeving van deze uithangborden moet discreet zijn en aangepast aan het gebouw en aan de functie of nevenbestemming waarvoor het uithangbord dient. De oppervlakte van een uithangbord is beperkt tot 1,50 m², en er is slechts één uithangbord toegelaten per perceel.

Art 9

Artikel 9: zone voor wegenis

§1: Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de aanleg van alle infrastructuur noodzakelijk voor een functionele en duurzame verkeersafwikkeling voor alle weggebruikers. De zone is bestemd voor het bestemmingenverkeer en de hiervoor noodzakelijke infrastructuur, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.

§2: Bouwvoorschriften

In dit gebied mogen enkel bouwwerken opgericht worden in functie van de onder §1 weergegeven bestemmingen, en slechts met uitdrukkelijke toestemming van de wegbeheerder.

§3: Inrichtingsvoorschriften

De technische aanleg en speciale inrichtingen, zoals niveauverschillen, drempels, bochten, versmallingen, struiken, enz. kunnen worden voorzien teneinde de erfontsluitingsfunctie van de weg te visualiseren alsmede de rechtlijnigheid te verlagen en de snelheid van de voertuigen te verlagen. De verhardingen zijn vrij te kiezen. Bij de heraanleg van de straten zullen op deskundige wijze beplantingen voorzien worden. De heesters, struiken en boomsoorten moeten inheems en streekgebonden zijn. De aanplantingen mogen uitdrukkelijk niet bestaan uit coniferen. Bomenrijen, hagen, houtwallen, struikmassieven en boomengroepen zijn de elementen die bij voorkeur hiertoe gebruikt worden.

Artikel 10: Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Artikel 10.1: Cultuurhistorische waardevolle gebouwen

Op het verordend grafisch plan zijn een aantal panden aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebouw. Al deze panden krijgen in dit RUP een aanduiding als waardevol pand. Omwille van het behoud van de cultuurhistorische waarde van deze gebouwen vervalt de volumebeperking van 1.000 m³ bij herbouw, alsook de beperkingen inzake nevenbestemmingen op voorwaarde dat:

- het gebouw voor de “herbouwsituatie” reeds een bouwvolume had groter dan 1.000 m³;
- de voortzetting van de vroegere bestemming niet haalbaar blijkt of de “duurzame leefbaarheid” van het (de) gebouw(en) niet kan garanderen; “duurzame leefbaarheid” heeft hier betrekking op het continue verder zetten van het architecturaal en stedenbouwkundig uitzicht, en het vestigen in het betrokken gebouw van een functie die behoort tot de hedendaagse leefwereld, geen tijdelijk karakter heeft, en aan de eigenheid van het gebouw geen afbreuk doet;
- de nieuwe bestemming de erfgoedwaarde ongeschonden bewaart of ze verhoogt;
- de administratie Monumenten en Landschappen van AROHM advies uitbrengt over de stedenbouwkundige aanvraag;
- elke verbouwing of herbouw gebeurt met respect voor en rekening houdend met de bestaande typologie, de verhoudingen en de uitwendige verschijningsvorm van de oorspronkelijke structuur van het betrokken gebouw.

Artikel 10.2: Open te laten doorgangen



Op het grafisch plan zijn de openbare erfdienstaardheden voor doorgangen van wagens en/of voetgangers aangegeven. Deze doorgangen moeten toegankelijk zijn voor het publiek, en moeten een minimale breedte hebben van 4,00 m.