

**PROVINCIE
GEMEENTE**

**OOST-VLAANDEREN
MERELBEKE**

VOORONTWERP

RUP nr. 11 'Gedeeltelijke herziening BPA Koestraat'

OPDRACHTGEVEND BESTUUR GEMEENTE MERELBEKE



CLUSTER RUIMTELIJK BELEID

DEEL 2

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Stedenbouwkundige voorschriften: versie 1.0

Datum plenaire vergadering:

Datum voorlopige vaststelling:

Datum definitieve vaststelling:

Initiatiefnemer

Gemeentebestuur Merelbeke
Hundelgemsesteenweg 353
9820 Merelbeke

Opdrachthouder

Cluster Ruimtelijk beleid
Gemeente Merelbeke

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
Gedeeltelijke herziening BPA Koestraat

Gezien en voorlopige vaststelling door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris

De Voorzitter van de gemeenteraad

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat het plan en de bijhorende bestemmingsvoorschriften ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van tot

De Secretaris

De Burgemeester

Gezien en definitieve vaststelling door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris

De Voorzitter van de gemeenteraad

GEMEENTE MERELBEKE
RUP nr. 11: Gedeeltelijke herziening BPA Koestraat

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

INHOUDSOPGAVE

Art. 0 – Algemene stedenbouwkundige voorschriften 5

CATEGORIE 1 'WONEN' - subcategorie woongebied

Art. 1 Woonzone met gemengde bebouwing 10

Art. 2 Wonen en winkels met ateliers 19

CATEGORIE 7 'RESERVAAT EN NATUUR' – subcategorie natuurgebied

Art. 3 Natuurgebied 21

CATEGORIE 8 'LIJNINFRASTRUCTUUR' – subcategorie verkeers- en vervoersinfrastructuur

Art. 4 Zone voor dienstwegen..... 23

Art. 5 Zone voor wegenis..... 24

Art. 0	ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	
	Verordenend	Niet verordenend
	Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	<p>Art. 0.1 Verordening De voorschriften van de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening(en) zijn ook van toepassing in dit RUP, behalve wanneer het RUP zelf voorschriften omvat in verband met aspecten geregeld door deze verordening. Op dat moment primeren de voorschriften van dit RUP.</p> <p>Art. 0.2 BPA Dit RUP vervangt een deel van het BPA nr. 3 'Koestraat' (KB 5 september 2005)</p> <p>Art. 0.3 Bestaande gebouwen Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die bepaalde voorschriften van afmetingen of bezettingsgraad overschrijden, kunnen beperkt verbouwd worden mits ruimtelijk verantwoord en voor zover ze geen hinder genereren ten opzichte van de omgeving. Bij herbouw gelden de regels van de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP. In geval van heerkraft kunnen de gebouwen terug opgericht worden mits de draagkracht van de omgeving niet geschaad wordt.</p> <p>Art. 0.4 Nuts- en gemeenschapsvoorzieningen Gebouwen en constructies voor openbaar nut, veiligheid en gemeenschaps-voorzieningen kunnen in elke zone worden toegelaten voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen. Hun technische of maatschappelijke noodzaak moet aangetoond worden.</p>	<p><i>De stedenbouwkundige voorschriften omvatten algemene regels die niet in alle situaties automatisch tot kwaliteitsvolle projecten leiden of de hinder naar de omgeving uitsluiten. Een project dat aan deze regels voldoet is daarom niet 'automatisch' vergunbaar, maar wordt steeds onderworpen aan de beoordeling vanuit de goede ruimtelijke ordening door de bevoegde vergunningverlenende overheid. Onder 'ruimtelijk verantwoord' wordt hier begrepen: passend en niet storend in zijn directe omgeving.</i></p> <p><i>Gebouwen die in geval van heerkraft niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP kunnen opnieuw opgericht worden in hun oorspronkelijke toestand.</i></p>

Art. 0.5 Waterbeheer

Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer.

Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

Art. 0.6 Verhardingen

Verhardingen dienen zoveel als mogelijk het hemelwater af te voeren naar onverharde zones op eigen terrein of dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen waarbij volgende inrichtingsprincipes gehanteerd worden;

- Waterdoorlatende materialen moeten geplaatst worden op een waterdoorlatende funderingslaag
- Bij waterdoorlatende verhardingen moet infiltratie mogelijk gemaakt worden door deze verhardingen zonder helling of zonder afvoergoten aan te leggen en door opstaande randen te voorzien die het versneld afstromen beletten

Art. 0.7 Inplanting van de gebouwen

De specifieke voorschriften voor de inplanting van gebouwen in een zone worden in de stedenbouwkundige voorschriften bepaald en gelden per perceel.

Percelen kunnen samengevoegd worden om een totaalproject te realiseren. In dit geval dient naar inpasbaarheid wel rekening gehouden te worden met de bestaande morfologie van de omgeving.

Art. 0.8 Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid

Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, stedenbouwkundig attest en/of verkavelingsvergunning gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) terzake.

De aanleg van verhardingen dient beperkt gehouden te worden en er dient rekening gehouden te worden dat het niet verontreinigd regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal in de ondergrond in te sijpelen (bv. Door het gebruik van waterdoorlatende materialen). Pas in tweede instantie zal het hemelwater afgeleid worden naar de onverharde delen of naar de daartoe voorziene waterbuffers.

kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk:

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen;
- De beeldkwaliteit;
- Zuinig en compact ruimtegebruik;
- De bestaande of gewenste woondichtheid;
- De inpassing in de landschappelijke context;
- De impact op de verkeerssituatie: gebruikers, bewoners, bezoekers.

Elke aanvraag van stedenbouwkundige vergunning, stedenbouwkundig attest en/of verkavelingsvergunning binnen onderhavig RUP zal naast de toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften en de principes van goede ruimtelijke ordening onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria (voor zover relevant):

- De mogelijkheid tot ruimtelijke en functionele samenhang waarbij de schaal, de morfologie, de ligging ten opzichte van andere functies, de groenstructuur en vormgeving bepalend zijn;
- Een aanvaardbare mobiliteit (parkeergelegenheid,...);
- De kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van de projectzone en de ruime omgeving;
- De woonkwaliteit van elke wooneenheid op het vlak van oriëntatie, lichtinval, zichten, privacy en het beschikken over (semi)private buitenruimte;
- Verzorgde en aantrekkelijke architectuur van gebouwen en constructies;
- Eigentijds, duurzaam en kwalitatief materiaalgebruik.

De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, stedenbouwkundig attest en/of verkavelingsvergunning of in een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en de principes van goede ruimtelijke ordening is voorzien.

In de vigerende wetgeving wordt het begrip 'goede ruimtelijke ordening' gedefinieerd.

Art. 0.9 Definitie meergezinswoning en co-housing

Meergezinswoningen: een gebouw waarin twee of meerdere wooneenheden zijn gelegen.

Co-housing: een woonproject met private eenheden, waarbij het private deel van de woningen wordt gecombineerd met uitgebreide gemeenschappelijke functies en dat vanwege deze ruime gemeenschappelijke functies niet wordt beschouwd als loutere meergezinswoning.

Elk gezin heeft (een) eigen privéruimte(s) en maakt daarnaast gebruik van minstens 3 gemeenschappelijke verblijfsruimtes*. Zowel de private als de gemeenschappelijke verblijfsruimtes kunnen niet op de derde bouwlaag worden ondergebracht. Studentenhuisvesting is bij co-housing uitgesloten.

Art. 0.10 Technische installaties

Alle technische installaties moeten zoveel als mogelijk binnen het volume van de gebouwen ondergebracht worden. Indien dit niet mogelijk is, moeten deze zo beperkt mogelijk gehouden worden en zorgvuldig ingepast worden in het architecturaal concept.

Een technische verdieping (enkel voor technische installaties) bovenop het toegelaten aantal bouwlagen is mogelijk binnen de 45°-regel voor zover de hoogte en de omvang beperkt zijn en deze visueel onzichtbaar is vanop het maaiveld.

Art. 0.11 Publiciteit

Uithangborden en reclame-inrichtingen:

* Definitie gemeenschappelijke verblijfsruimtes: ruimtes zoals een tuin, speelruimte, was- en strijkplaats, vergaderlokaal, polyvalente ruimte, televisie- of computerkamer, werkplaats. Deze ruimtes kunnen enkel in teken staan van activiteiten in het kader van het co-housingproject. Bad- en slaapkamers worden in deze definitie niet als verblijfsruimte beschouwd en kunnen wel in de dakverdieping worden ondergebracht.

Eigen aan een co-housingproject is de combinatie van participatief proces met alle bewoners voor zowel planning en ontwerp van het project als voor management van de site en de uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen. De private delen in het project zijn qua gebruik ondergeschikt aan de gemeenschappelijke delen.

- Mogen nooit tot een daling van de leef- en woonkwaliteit leiden;
- Moeten zich op een kwaliteitsvolle wijze inpassen in het architecturaal geheel van de gevel, de straatwand;
- Moeten een duidelijke en herkenbare relatie hebben met het gebouw, de functie van de activiteit en de plaats waar ze worden aangebracht;
- Hebben een maximum oppervlakte van 10m² per bedrijfseenheid;
- Mogen de maximum kroonlijsthoogte van de gebouwen niet overschrijden.

Aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot reclame-inrichtingen en uithangborden worden beoordeeld op basis van volgende afwegingskaders:

- De schaal van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- De situering ten opzichte van andere functies;
- De inplanting (locatie), de aard van de bedrijvigheid, de oppervlakte.

CATEGORIE 1 'WONEN' – subcategorie woongebied

Art. 1	ZONE VOOR WONEN	
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
Bestemming	<p>Hoofdbestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen</p> <p>Nevenbestemming</p> <p>Het gebied is eveneens bestemd voor aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, groene ruimten en verharde ruimten en laagdynamische socioculturele en/of recreatieve voorzieningen.</p>	
Inrichting	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving (Zie 0.8 Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid).</p> <p>Inplanting</p> <p>Binnen deze zone zijn ééngezinwoningen, meergezinwoningen en/of gebouwen voor co-housing mogelijk.</p> <p>Inzake bebouwing dient ten opzichte van andere percelen altijd de 45° regel gerespecteerd te worden, tenzij deze aanliggende percelen eveneens worden opgenomen in hetzelfde project.</p>	

Ten opzichte van de 'Zone voor natuurgebied' (Artikel 3) dient inzake bebouwing minstens 10 meter afstand te worden gerespecteerd. Voor gebouwen met een kroonlijst die hoger is dan 10 meter dient de 45° regel te worden gerespecteerd.

Ten opzichte van de 'Zone voor wonen en winkels met ateliers' (Artikel 2) dient inzake bebouwing altijd 10 meter afstand genomen te worden (waarvan 6 meter als groenbuffer wordt gerealiseerd). Deze groenbuffer moet bestaan uit streekeigen beplanting en dient een mengeling te bevatten van heesters in combinatie met laagstammige en/of hoogstammige bomen, zodat op termijn een dichte en gesloten beplanting zal worden bekomen. Hierbij dient minimaal 1 hoogstam per 50m² bufferzone te worden aangeplant.

Ten opzichte van de 'Zone voor dienstwegen' (Artikel 4) dient inzake bebouwing altijd 5 meter afstand te worden behouden.

De 'Zone voor wonen' (Artikel 1) mag maximaal voor 1/4^{de} (+-550m²) van het grondoppervlak bebouwd worden.

Het deel van de parking dat niet onder het gebouw wordt voorzien mag tevens maximaal 1/4^{de} (+-550m²) van het grondoppervlak van deze zone voor wonen beslaan.

Dit om een open karakter te creëren in de 2^{de} bouwzone en om te vermijden dat deze zone opnieuw wordt volgebouwd.

	<p>Volume</p> <p>De totale bouwhoogte (te rekenen vanaf het niveau van de Hundelgemsesteenweg) bedraagt 12.00m/hetzij 4 bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag teruggetrokken wordt onder 45° ten opzichte van voor- en achtergevel.</p> <p>De voorgevel van het gebouw/de gebouwen dient/dienen opgericht te worden aan de zijde van de Hundelgemsesteenweg. De toegang(en) dient/dienen in deze voorgevel(s) te zitten. Ook de in- en uitgang van een eventuele ondergrondse parkeergarage dient langs deze zijde te zitten. Enkel voor voertuigen van hulpdiensten kan een doorgang langs de zij- en achtergevel worden voorzien.</p>	<p><i>Op die manier blijft het gemotoriseerd verkeer georiënteerd op de Hundelgemsesteenweg. Hierdoor wordt de impact van gemotoriseerd verkeer zoveel als mogelijk vermeden langs de zijde van de Schelde. Dit heeft als doel de beleving in de buitenruimte van de wooneenheden in Artikel 1 (indien zij op deze zijde georiënteerd zijn) en de beleving in en natuurwaarde van de zone voor Natuurgebied (Artikel 2) te optimaliseren.</i></p>
--	--	---

CATEGORIE 1 'WONEN' – subcategorie woongebied

Art. 2	ZONE VOOR WONEN EN WINKELS MET ATELIERS	
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
Bestemming	<p>Algemeen</p> <p>Toegelaten functies in deze zone zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wonen in de zone tot op een diepte van 17 m vanaf de voorgevelbouwlijn; • kleinhandel met een maximale netto handelsoppervlakte van 400 m², horeca en diensten; • niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven, verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, waaronder benzinestations en garages; • kantoren voor zover hun gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan de gezamenlijke vloeroppervlakte voorzien voor woningen; • openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen. <p>Deze functies zijn toegelaten voor zover ze de woonfunctie in de omgeving niet in het gedrang brengen en geen abnormale hinder, met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stank en trillingen veroorzaken voor de omgeving. Deze functies hebben een lokaal karakter.</p> <p>Voor alle hoofdgebouwen in de zone tot op een diepte van 17 m vanaf de voorgevelbouwlijn, dient een andere functie dan</p>	<p><i>Er wordt gestreefd naar een gelijkwaardigheid aan beide zijden van de Hundelgemsesteenweg. Vandaar zijn de voorschriften voor deze zone afgestemd op deze uit RUP nr. 1 Liedermeers m.b.t. de zone aan de westzijde van de steenweg.</i></p> <p><i>Functies die het wonen niet hinderen zijn o.m. diensten, horeca, detailhandel, kantoren, collectieve verblijven en ambachtelijke bedrijven.</i></p> <p><i>Deze functies zijn toegelaten voor zover ze de woonfunctie in de omgeving niet in het gedrang brengen en geen abnormale hinder, met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stank en trillingen veroorzaken voor de omgeving.</i></p>

wonen, uitgezonderd benzinestations en openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen, gepaard te gaan met de woonfunctie. Een uitzondering op deze bepaling geldt voor instandhoudings- en onderhoudswerken (incl. deze met betrekking tot de stabiliteit), verbouwingen en uitbreidingen van bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen.

Het bouwen, herbouwen of uitbreiden van (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen in de zone op een diepte van 17 m vanaf de voorgevelbouwlijn, is slechts toegelaten indien in de vóórliggende zone een gebouw is opgericht. De percelen kunnen gefaseerd worden ontwikkeld. Als bijgebouwen bij de woonfunctie worden toegelaten: bergplaatsen, werkplaatsen, garages, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren.

Uitzonderingen

Uitzonderingen op de toegestane functies kunnen worden toegelaten voor:

- instandhoudings- en onderhoudswerken (inclusief deze met betrekking tot de stabiliteit) aan, verbouwingen binnen het bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte volume en uitbreidingen van bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte - ook wat de functies betreft - gebouwen die niet getroffen worden door de rooilijn voor zover deze uitbreiding beantwoordt aan de bovenstaande bepalingen;
- instandhoudings- en onderhoudswerken (inclusief deze met betrekking tot de stabiliteit) aan en verbouwingen binnen het bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte volume van bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte - ook wat de functies betreft - gebouwen die getroffen worden door de rooilijn.

Inrichting	<p>Harmonieregels</p> <p>Nieuw op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen voor zover deze behouden blijven. Dit houdt in dat zij voor het merendeel van de elementen die het voorkomen van een gebouw bepalen (inplanting, kroonlijsthoogte, voorgevelbreedte, dakvorm en -hoogte, in- en uitsprongen, gevelgeleding, detaillering, materialen en kleuren) aansluiten bij die elementen in de omgeving of er doordacht en verantwoord positief van afwijken. Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning wordt een verklarende nota verwacht met de bepalende gevelelementen in de naaste omgeving en met, van daaruit, een verantwoording van het architecturaal ontwerp.</p> <p>Bebouwingswijze</p> <p>Volgende gebouwen en verhardingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• één- en meergezinsgebouwen• constructies en opslagplaatsen voor bedrijven en diensten• toonzalen en sociale inrichtingen, horende bij de bedrijven• kantoren• winkels met een maximale netto handelsoppervlakte van 400 m²• parkeerplaatsen en toegangen tot gebouwen. <p>Vrijstaande, gekoppelde of gegroepede bebouwing is toegelaten, afhankelijk van de bestaande situatie en voor zover door de gekozen bebouwingswijze geen onafgewerkte situaties (bv. blijvende blinde wachtgevels) worden bestendig of gecreëerd.</p> <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>De plaatsing van de gebouwen mag in elk geval de toegankelijkheid voor prioritaire voertuigen niet verhinderen.</p>	
-------------------	---	--

	<p>het verlengde van de achtergevelbouwlijn, bepaald voor dat ander perceel.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Uitzondering: indien de perceelsdiepte te klein is om aan bovenstaande bepalingen te kunnen voldoen, mag een bijgebouw worden geplaatst op de achterste perceelsgrens. <p>Afmetingen van de gebouwen</p> <p>Bouwhoogte van de hoofdgebouwen in de zone tot op een diepte van 17 m vanaf de voorgevelbouwlijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Volgens de thematische kroonlijsthoogte, weergegeven op het grafisch plan; toelaatbare toleranties: +3 of -3 m, mits opmaak van een omgevingsrapport. - Overeenkomstig het maximumgebouwprofiel (cfr. afbeelding A 'Algemeen maximum gebouwprofiel'). - Maximum 4,5 bouwlagen. <p>Indien men voor de bouwhoogte wil afwijken van de thematische kroonlijsthoogte, binnen de aangegeven tolerantiemarges, is een uitvoeriger motivatie dan de beschrijvende nota noodzakelijk, namelijk een omgevingsrapport, uitgezonderd bij instandhoudings- en onderhoudswerken (inclusief deze met betrekking tot de stabiliteit), verbouwingen binnen het bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte volume en uitbreidingen tot maximum 50 m² van bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen. Dit omgevingsrapport maakt eveneens deel uit van het aanvraagdossier tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Bouwhoogte van de hoofdgebouwen in de dieper gelegen delen van de zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Overeenkomstig het maximumgebouwprofiel (cfr. afbeelding 'Algemeen maximum gebouwprofiel'); - Bouwvrije afstand tussen de achtergevel en de achterste perceels-grens: minimum 10 m. <p>Bouwdiepte van de hoofdgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Overeenkomstig het maximumgebouwprofiel (cfr. 	<p><i>Het cijfer '5' na de komma duidt op de mogelijkheid (maximum) één bouwlaag te voorzien onder het dak, met een nuttige vloeroppervlakte die maximum de helft van de nuttige vloeroppervlakte van de andere bouwlagen bedraagt."</i></p> <p>Omgevingsrapport</p> <p><i>Het omgevingsrapport maakt deel uit van het aanvraagdossier. Het omgevingsrapport is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</i></p> <p><i>Een omgevingsrapport dient te worden opgemaakt bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning in de 'zone voor wonen en winkels met ateliers' (cfr. artikel 3) indien men wil afwijken van de thematische kroonlijsthoogte, binnen de aangegeven tolerantiemarges, uitgezonderd bij aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor</i></p>
--	--	---

<p>afbeelding 'Algemeen maximum gebouwprofiel'); - Bouwvrije afstand tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens: minimum 10 m.</p> <p>Bijgebouwen bij de woonfunctie – Bebouwde oppervlakte: maximum 150 m² per perceel. – Maximale kroonlijsthoogte: 3 m. – Maximale nokhoogte: 4 m.</p> <p>Voorkomen van de gebouwen</p> <p>Dakvormen: - Delen van hoofdgebouwen tot een diepte van 13 m vanaf de voorgevelbouwlijn: <ul style="list-style-type: none"> vrijstaande bebouwing: vrij te kiezen gekoppelde of gegroepede bebouwing: harmonisch aan te sluiten bij de dakvorm van bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte aanpalende bebouwing. - Bijgebouwen en delen van hoofdgebouwen vanaf een diepte van 13 m vanaf de voorgevelbouwlijn: <ul style="list-style-type: none"> gebouwen op de perceelsgrens: plat dak gebouwen op een afstand van minimum 2 m van de perceelsgrens: dakvorm vrij te kiezen. </p> <p>Gevel- en dakmaterialen: - Gevel- en dakmaterialen: esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, qua kleur in harmonie met de omgeving. - Blinde gevels: af te werken in hetzelfde gevel- of dakbedekkings-materiaal van het gebouw. - Afwerking van wachtgevels: bitumenasfalt en foliebekleding niet toegelaten.</p> <p>Gevelindeling Totale breedte van de toegangen tot een of meerdere garages in de voorgevel van gebouwen gelegen in de strook tot 30 m vanaf de rooilijn: maximum 1/3 van de gevelbreedte.</p>	<p><i>instandhoudings- en onderhoudswerken (inclusief deze met betrekking tot de stabiliteit), verbouwingen binnen het bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte volume en uitbreidingen tot maximum 50 m² van (hoofdzakelijk) bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen.</i></p> <p><i>Minimale inhoud</i> <i>Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert;</i> <i>het project naar zijn gebruik en voorkomen;</i> <i>de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving.</i> <p><i>Concreet moet het omgevingsrapport, bij voornoemde projecten klaarheid geven in:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>de bestaande toestand, met een analyse van de percelen zelf en alle percelen in een straal van 50 m er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolume s met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties;</i> <i>een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten, gebreken en randvoorwaarden ;</i> <i>het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;</i> <i>het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, parkeerplaatsen, maximumgebouwenprofiel enz.) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP; de parkeerplaatsen moeten daarbij per plaats worden ingetekend en genummerd;</i> <i>een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van</i>
---	---

Uitzonderingen

- Uitzonderingen op bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de bebouwingwijze en de plaatsing, de afmetingen en het voorkomen van de gebouwen kunnen worden toegelaten voor:
 - instandhoudings- en onderhoudswerken (inclusief deze met betrekking tot de stabiliteit) aan, verbouwingen binnen het bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte volume en uitbreidingen van bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen die niet getroffen worden door de rooilijn voor zover deze uitbreiding beantwoordt aan de bovenstaande bepalingen;
 - instandhoudings- en onderhoudswerken (inclusief deze met betrekking tot de stabiliteit) aan en verbouwingen binnen het bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte volume van bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen die getroffen worden door de rooilijn.
- Dakuitbouwen voor liftkokers, lichtkoepels en schouwen met een maximumhoogte van 2,5 m boven het maximumgebouwprofiel (cfr. afbeelding 'Algemeen maximum gebouwprofiel') worden toegelaten met een maximum van 10% van het dakoppervlak.

Aanleg

- In de voortuinstrook zijn alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten en bijbehorende muurconstructies, met uitzondering van niet vergunningsplichtige constructies zoals brievenbussen en afsluitingen van erfscheidingen. Alleen het noodzakelijke gedeelte dat als toegang tot een gebouw of bijgebouw wordt aangewend of als parkeerplaatsen om te voldoen aan de parkeerverplichting mag worden verhard.
- Het inrichten van ondergrondse parkeergarages onder de gebouwen is toegelaten voor zover de hellende op- en

de ingrepen die worden voorzien om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten enz.), het dorpsbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik;

- *de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping enz.).*

<p>Modaliteiten</p>	<p>afritten zich niet bevinden in de bouwvrije voortuinstrook.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorbij het maximumgebouwenprofiel (cfr. afbeelding A 'Algemeen maximum gebouwprofiel') bij gebouwen waar enkel wonen op de gelijkvloerse verdieping is gesitueerd, is de aanleg van een groene ruimte van minimum 10 m diepte verplicht. In dit gedeelte kunnen verhardingen kunnen enkel worden voorzien in functie van terrassen, tuinpaden enz. In diepere delen van het perceel en op een afstand van minimum 10 m van de achterste perceelsgrens kunnen bijgebouwen worden voorzien. - De breedte van de doorritten naar dieper gelegen terreinen bedraagt minimum 4 m. - Alle verhardingen worden uitgevoerd in een hoogwaardig bestratings-materiaal. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten, tenzij dit uit milieutechnisch oogpunt verplicht zou zijn. - De niet-bebouwde en niet-verharde delen van het gebied moeten worden aangelegd als groene ruimte. Minimum 50% van de gebruikte boom- en struiksoorten moet streekeigen (cfr. lijst in bijlage) zijn. - Het stockeren van goederen in open lucht is verboden. <p>Atlas der Buurtwegen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op het tracé van het resterende deel van voetweg nr. 52, opgenomen in de Atlas der Buurtwegen, kan geen bebouwing plaatsvinden zolang de voetweg niet officieel is afgeschaft. Het resterende deel van de voetweg nr. 52 mag wel overbouwd worden (hoogte minimum 3 meter). <p>Dossiersamenstelling</p> <p>Indien men voor de bouwhoogte wil afwijken van de thematische kroonlijsthoogte, binnen de aangegeven tolerantiemarges, moet bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning, uitgezonderd bij</p>	
----------------------------	--	--

	<p>aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor instandhoudings- en onderhoudswerken (inclusief deze met betrekking tot de stabiliteit), verbouwingen binnen het bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte volume en uitbreidingen tot maximum 50 m² van bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen, een omgevingsrapport worden gevoegd.</p>	
--	--	--

CATEGORIE 7 'Reservaat en natuur' – subcategorie natuurgebied

Art. 3	NATUURGEBIED	
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
Bestemming	<p>Hoofdbestemming</p> <p>Deze zone is bestemd als groenzone met de nadruk op ecologische en natuurlijke waarden. Deze zone moet ten allen tijde publiek toegankelijk blijven en mag niet worden afgesloten.</p> <p>Binnen deze groenzone zijn volgende zaken toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jaagpaden en dienstwegen en tevens alle werken en handelingen noodzakelijk voor het beheer en de exploitatie van de waterwegen - Fiets- en wandelpaden - Groenaanleg - Beperkt en laagdynamisch recreatief medegebruik <p>Nevenbestemming</p> <p>Werken en handelingen die strikt noodzakelijk zijn voor de aanleg, de openstelling, het behoud, de verfraaiing en het beheer van de groenzone.</p> <p>Niet toegelaten</p> <p>Wegenis voor het mechanisch verkeer met uitzondering van een niet verharde doorgang voor de hulpdiensten.</p>	

Inrichting	<p>In deze zone is het mogelijk om reliëfwijzigingen te verrichten.</p> <p>In deze zone zijn dichte afsluitingen verboden.</p> <p>Het is mogelijk om in deze zone een laagdynamische en publieke recreatieve inrichting te realiseren met gebruik van beplantingen en bezaaiingen.</p> <p>Kleinschalige verhardingen i.f.v. recreatieve constructies en verbindingen voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn toegelaten. Recreatieve constructies onder de vorm van parkmeubilair en speelconstructies voor kinderen zijn toegelaten.</p>	<p><i>Door reliëfwijzigingen mogelijk te maken in deze zone wordt de mogelijkheid geboden om de woonzone in Artikel 1 vormelijk beter te doen aansluiten bij het jaagpad en de oever van de Schelde.</i></p> <p><i>Dit heeft voornamelijk als doel dat kleine dieren zich in deze zone makkelijk kunnen verplaatsen en deze zone een bijkomende link is in de groene corridor langs de Scheldeoever.</i></p>
-------------------	--	--

CATEGORIE 8 'LIJNINFRASTRUCTUUR' – subcategorie Verkeers- en vervoersinfrastructuur

Art. 4	ZONE VOOR DIENSTWEGEN	
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
Bestemming	<p>Hoofdbestemming</p> <p>Deze zone is bestemd als dienstweg voor een alternatieve ontsluiting van het naastgelegen kerkhof.</p> <p>Nevenbestemming</p> <p>Deze zone kan als ontsluiting worden gebruikt voor een woonproject in de 'Zone voor wonen' (Artikel 1)</p>	<p><i>Deze dienstweg heeft tot doel om het kerkhof ten allen tijde bereikbaar te houden via een alternatieve ingang dan de hoofdingang.</i></p>
Inrichting	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die betrekking hebben op de aanleg, het beheer of het aanpassen van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten.</p> <p>De rooilijnbreedte van de wegenis bedraagt minimaal 4 meter.</p>	<p><i>Onder aanhorigheden kan verstaan worden: al dan niet verharde bermen, infrastructuren en constructies ten behoeve van afwatering, infrastructuren en constructies voor een tijdelijke en/of selectieve toegankelijkheid, wegsignalisatie en verlichting, aansluitende paden voor niet-gemotoriseerd verkeer,...</i></p>

CATEGORIE 8 'LIJNINFRASTRUCTUUR' – subcategorie Verkeers- en vervoersinfrastructuur

Art. 5	ZONE VOOR WEGENIS	
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
Bestemming	<p>Hoofdbestemming</p> <p>Deze zone voor openbaar domein op het grafisch plan is bestemd voor wegen voor het mechanisch verkeer, en fiets- en voetgangerswegen.</p> <p>Nevenbestemming</p> <p>Voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer</p>	
Inrichting	<p>Bij de heraanleg van de wegenis zal, waar mogelijk, op deskundige wijze voorzien worden in beplantingen.</p>	