

Provincie Oost-Vlaanderen
GEMEENTE LAARNE
Dorpsstraat 2, 9270 Laarne

Dossier: 11-05003
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Versie 11 – 3 juni 2011

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

SCHRAPPING VAN DE WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN: GEBIED TUSSEN “WEGVOERINGSTRAAT – TERMSTRAAT” – MOLENBERG, GEBIED BOCHTENSTRAAT EN OMZETTING NAAR BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED – DEEL HOOGSTRAAT

<p>Voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van bij bevel</p> <p>de secretaris de burgemeester-voorzitter</p> <p>Ellen Leroy Ignace De Baerdemaeker</p>	<p>Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in het gemeentehuis ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van tot</p> <p>Namens het College van Burgemeester en Schepenen bij bevel</p>
<p>Definitief aanvaard door de gemeenteraad in zitting van bij bevel</p> <p>de secretaris de burgemeester-voorzitter</p> <p>Ellen Leroy Ignace De Baerdemaeker</p>	<p>de secretaris de burgemeester-voorzitter</p> <p>Ellen Leroy Ignace De Baerdemaeker</p>

Revisiestatus:

Versie	Datum	Omschrijving
01	20/06/2007	Voorontwerp
02	28/12/2007	Voorontwerp
03	11/04/2008	Voorontwerp met uitbreiding van gebied Kerkakker
04	22/10/2008	Voorontwerp
05	23/11/2009	Voorontwerp - Aanpassingen m.b.t. opmerkingen gemeente dd. 12/12/2008, 16/06/2009, 29/10/2009
06	16/12/2009	Voorontwerp – aangepast aan opmerking CBS dd. 10/12/2009
07	05/11/2010	Voorontwerp – aangepast n.a.v. opmerkingen plenaire vergadering + weglaten gebied Kerkakker.
08	06/12/2010	Voorontwerp
09	08/12/2010	Voorontwerp – wijziging titel
10	02/02/2011	Ontwerp
11	03/06/2011	Ontwerp – na openbaar onderzoek

Verantwoordelijke ontwerper:

Naam	Functie	Handtekening	Datum
Miek Van Herreweghe	Landschapsarchitect - stedenbouwkundige		

ART. 0 ALGEMENE BEPALINGEN

Terminologie

- 0.1. Ambacht: een bedrijf waar de vervaardiging van producten of de bewerking van grondstoffen manueel of met klein elektrisch gereedschap wordt verricht.
- 0.2. Bouwlaag: een volwaardige bouwlaag betreft een bouwlaag met minstens een minimale vrije hoogte van 2.50m
- 0.3. Constructie: elk bouwwerk, van hout, steen, beton of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.
- 0.4. Dakuitbouw: uit het dakvlak uitspringende constructie.
- 0.5. Eengezinswoning: woning voor één gezin, inclusief bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen.
- 0.6. Gebouw: een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.
- 0.7. Gemeenschapsvoorzieningen:
- Onderwijsinstellingen en andere voorzieningen voorzover deze een educatieve functie hebben;
 - Bibliotheek, buurthuis, clublokaal, gebedshuis en andere voorzieningen inzake cultuur en cultus;
 - Dienstencentrum, peupertuin, dagverblijf en andere voorzieningen voorzover deze betrekking hebben op het algemeen nut.
 - Sport en recreatie voorzover deze het gemeenschapsleven ondersteunen.
- 0.8. Gesloten bebouwing: bebouwingswijze waarbij een gesloten gevelwand wordt gevormd zonder bouwvrije zijstroken.
- 0.9. Halfopen bebouwing: bebouwingswijze waarbij twee gebouwen een harmonisch geheel vormen, met aaneengesloten voorgevels en waarvan de vrijstaande gevels afgewerkt worden als kopgevels.
- 0.10. Horeca: bedrijfstak van hotels, cafés, restaurants e.d.
- 0.11. Kantoren en diensten: gebouwen en inrichtingen voor kantoorfunctie, vrij beroep en/of dienstverlening.
- 0.12. Kleinhandel: gebouw of inrichting bestemd voor het exploiteren van een kleinhandelszaak.
- 0.13. Kopgebouw: gebouw aan het uiteinde van een huizenblok en waarvan een zijgevel afgewerkt kan zijn als een voorgevel.

- 0.14. Kopgevel: vrijstaande gevel van een kopgebouw.
- 0.15. Kroonlijsthoogte: de hoogte van een gebouw, gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.
- 0.16. Maaiveld: bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.
- 0.17. Meergezinswoning: gebouw met meerdere woongelegenheden in de vorm van studio's of appartementen, inclusief bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen.
- 0.18. Open bebouwing: een gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
- 0.19. Perceelsgrens: de grens van een perceel, overeenkomstig de kadastrale aanduidingen.
- 0.20. Plat dak: dak dat een gebouw afdekt en een helling heeft die kleiner is dan 10%.
- 0.21. Rooilijn: de lijn welke de scheiding vormt tussen openbaar domein en privaat domein.
- 0.22. Schuilhok voor dieren: een eenvoudige constructie die uit één oppervlakte bestaat, die niet verhard en niet ingedeeld is; het gaat niet om een stal of een opslagplaats.
- 0.23. Tijdelijke constructie: een bouwwerk, bestaande uit lichte materialen (bvb. tentzeil, palen en draadwerk), dat slechts voor een beperkte tijd wordt opgetrokken.
- 0.24. Vloeroppervlakte: de som van alle bruikbare (een vrije hoogte van minimum 1.50m) oppervlakten van alle woon- en werkruimtes (eventuele scheidingswanden en buitenmuren meegerekend). Kelder- en zolderruimtes die niet als woon- of werkruimte zijn ingericht worden niet meegerekend.
- 0.25. Voorgevel: gevel gericht naar de straat of de voortuinstrook.
- 0.26. Voortuinstrook: een strook grond, met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevel.
- 0.27. Vrij beroep: administratieve en/of dienstverlenende taken en intellectuele beroepsactiviteiten.
- 0.28. Vrijstaande gevel: gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.
- 0.29. Zone: het op het plan omliggend en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.
- 0.30. Zonegrens: grens van een bestemmingszone.

Algemeen geldende voorschriften

0.31. Uitzonderingsbepaling bestaande gebouwen:

Bestaande gebouwen die regelmatig vergund zijn, kunnen behouden blijven en mogen binnen het bestaande gabariet verbouwd worden. Bij uitbreidingen of bij afbraak en heropbouw zijn onderhavige inrichtings- of beheersvoorschriften van toepassing.

0.32. Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut:

In elke bebouwingszone worden gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut toegelaten voor zover de bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik,...) ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

0.33. Publiciteit:

Publiciteit wordt enkel toegestaan in de voor bebouwing bestemde zones en horende bij gebouwen met een commerciële functie.

0.34. Waardevol erfgoed

Voor erfgoed dat beschermd is of zou worden als monument, landschap en/of dorpsgezicht of voor erfgoed opgenomen in de inventaris waardevol erfgoed, krijgen de wettelijke beschermingsregels aangaande het betreffende erfgoed voorrang op de voorschriften van dit RUP.

0.35. Reliëf

Hoogteverschillen worden op het eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

Wijzigingen in het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen.

De dorpel van de inkomdeur mag maximaal 0,40m hoger liggen dan het bestaande maaiveld, of dan de kruin van de openbare weg, als deze hoger gesitueerd is dan het maaiveld.

Afwijkingen zijn toegestaan in volgende gevallen: de vergunde bestaande toestand wijkt af van het vooropgestelde niveau; uitbreiding van een bestaand vergund gebouw; de vloerplas bij aangelanden ligt hoger en/of er zijn afwateringsproblemen.

0.36. Waterhuishouding

Verhardingen dienen zoveel als mogelijk uitgevoerd te worden in waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet, ... en op een waterdoorlatende fundering.

0.37. Beplanting

Alle aanplantingen gebeuren met streekeigen beplantingen.

0.38. Ophokplicht

Indien een algemene ophokplicht geldt, kunnen in alle openruimtegebieden tijdelijke constructies worden toegestaan, tot zolang de betreffende ophokplicht van toepassing is.

0.39. Schaal en maatvoering

De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. De grafische plannen zijn opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen dienen, daar waar nodig, door een opmeting ter plaatse te worden vastgesteld.

ART. 1 ZONE VOOR WONEN

Categorisering van gebiedsaanduiding 1: 'wonen'

1.1. Bestemming

Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor het oprichten van één- en/of meergezinswoningen.

Nevenbestemmingen

Indien wonen als hoofdbestemming gerealiseerd is, mag als nevenbestemming een functie complementair aan het wonen gerealiseerd worden, op voorwaarde dat deze activiteiten geen abnormale hinder veroorzaken voor de omwonenden.

- Voor het gebied "Wegvoeringstraat – Termstraat" – Molenberg worden volgende nevenfuncties toegestaan, met een maximum van 50% van de totale vloeroppervlakte: kantoren en diensten, horeca, kleinhandel, ambacht.
- Voor het gebied "Hoogstraat" wordt volgende nevenfunctie toegestaan, met een maximum van 30% van de totale vloeroppervlakte: vrij beroep.

1.2. Inrichting

1.2.1. Bebouwingswijze

Open, halfopen of gesloten.

1.2.2. Inplanting van de gebouwen

De inplanting van de gebouwen geschiedt binnen de zone weergegeven op het bestemmingsplan.

Er dient steeds een bouwvrije voortuinstrook van minimum 3.00m voorzien te worden.

Bij kopgebouwen, halfopen en open bebouwing moet een bouwvrije zijdelingse strook van 3.00m gerespecteerd worden.

1.2.3. Afmetingen van de gebouwen

De maximaal toegestane bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt:

- voor gebouwen bestaande uit 1 bouwlaag: 20.00m;
- voor gebouwen bestaande uit 2 bouwlagen: 15m voor de gelijkvloerse verdieping en 12m voor de eerste verdieping.

Het maximaal toegelaten aantal bouwlagen bedraagt twee.

Kelder verdiepingen zijn toegelaten (deze worden niet meegerekend in het aantal bouwlagen).

Kroonlijsthoogte: maximaal 7.00m.

Het hoogste punt van het dak bevindt zich maximaal 6.00m boven de kroonlijst.

Dakkapellen zijn toegelaten, maar dienen beperkt te worden tot 1/3 van de breedte van het dakvlak in kwestie.

1.2.4. Welstand van de gebouwen

Bij halfopen en gesloten bebouwing dient de aansluiting tussen de gebouwen harmonisch te gebeuren op voorwaarde dat de bestaande bebouwing esthetisch verantwoord is. Het begrip harmonische samenhang slaat op het profiel, de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de verdeling van gevelvlakken, materialen zonder dat deze opsomming volledig is.

Alle daktypen zijn toegestaan.

De aard en de kleur van gevel- en dakmateriaal moet integreerbaar zijn in het bestaande straatbeeld.

Blinde zijgevels zijn uit te voeren in een materiaal dat aansluit bij het gevel- of dakbedekkingsmateriaal.

1.2.5. Aanleg van de buitenruimte

Opritten naar garages, parkeerruimte, voetpaden die als toegang tot gebouwen of constructies worden aangewend en terrassen zijn toegelaten.

In de bouwvrije zijdelingse stroken kunnen, mits koppeling met de aanpalende bebouwing garages en carports worden ingeplant. Deze constructies hebben een maximale hoogte van 3.00m

De niet-bebouwde en niet-verharde delen van deze zone moeten worden aangelegd, beheerd en gehandhaafd als groenzone.

1.3. Verkavelingsvoorschriften

Nieuwe zijdelingse kavelgrenzen staan zoveel mogelijk loodrecht op de rooilijn.

Bij (her)verkaveling moet de minimale breedte van de kavels 6.00m bedragen bij gesloten bebouwing, 9.00m bij kopwoningen en halfopen bebouwing en 15.00m bij open bebouwing.

ART. 2 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN WONEN

Categorisering van gebiedsaanduiding 1: 'wonen'

2.1. Bestemming

Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor:

- gemeenschapsvoorzieningen op het niveau van de woonkern;
- wonen;
- groene ruimten;
- openbaar domein.

Nevenbestemmingen

Indien wonen als hoofdbestemming gerealiseerd is, mag als nevenbestemming een functie complementair aan het wonen gerealiseerd worden, op voorwaarde dat deze activiteiten geen abnormale hinder veroorzaken voor de omwonenden. Volgende nevenfuncties worden toegestaan, met een maximum van 50% van de totale vloeroppervlakte: kantoren en diensten, horeca, kleinhandel, ambacht.

2.2. Inrichting

2.2.1. Inplanting van de gebouwen en constructies

De inplanting van de gebouwen en constructies geschiedt binnen de zone weergegeven op het bestemmingsplan en op ten minste 3.00m uit de grens van de zone.

2.2.2. Afmetingen van de gebouwen en constructies

Vorm en afmetingen van de gebouwen en constructies zijn te bepalen in functie van hun bestemming en van de best mogelijke integratie in de omgeving.

2.2.3. Welstand van de gebouwen

De dakvorm is te bepalen in functie van de best mogelijke integratie in de omgeving.

Alle zichtbaar blijvende materialen moeten qua kleur, textuur en uitzicht passen in de omgeving.

Blinde zijgevels zijn uit te voeren in een materiaal dat aansluit bij het gevel- of dakbedekkingsmateriaal.

ART. 3 ZONE VOOR TUINEN A

Categorisering van gebiedsaanduiding 1: 'wonen'

31. Bestemming

Deze zone is bestemd voor het aanleggen van tuinen.

3.2. Inrichting

3.2.1. Toegelaten constructies:

werkplaatsen, (tuin)bergingen, garages, tuinhuisjes, hobbyserres, dierenhokken, zwembaden, siervijvers en andere gebruikelijke tuinconstructies.

3.2.2. Inplanting van de constructies

Inplanting tot op de perceelsgrens mogelijk mits koppeling met de aanpalende bebouwing. In dit geval bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 3.50m en is een plat dak verplicht.

Inplanting van kleine gebouwen zoals tuinbergingen, tuinhuisjes, serres, dierenhokken e.d. met een oppervlakte van maximum 12m² en een bouwhoogte van maximum 3.50m, alsook de inplanting van zwembaden en siervijvers: op minimaal 1.00m uit de perceelsgrenzen.

Inplanting van gebouwen met een oppervlakte groter dan 12m² en niet geplaatst op de perceelsgrens: op minimaal 3.00m uit de perceelsgrenzen en de afstand tot de perceelsgrenzen dient minstens gelijk te zijn aan de kroonlijsthoogte van het betreffende gebouw.

3.2.3. Afmetingen van de gebouwen

Bouwhoogte op de perceelsgrens: kroonlijsthoogte maximum 3.50m.

Bouwhoogte bij niet plaatsing op de perceelsgrens:

- kroonlijsthoogte: maximum 4.00m,
- nokhoogte: maximum 6.00m.

De totale oppervlakte van de bijgebouwen dient beperkt te worden tot 21m² per perceel. Uitzondering: Indien een garage of carport deel uitmaakt van de bijgebouwen, mag de totale oppervlakte van de bijgebouwen max. 40m² per perceel bedragen.

3.2.4. Welstand van de gebouwen

De dakhelling bedraagt maximaal 45°.

Bij het bouwen op de perceelsgrens is een plat dak verplicht.

Dakuitbouwen zijn niet toegestaan.

3.2.5. Aanleg van de zone

De aanleg van parkings, opritten naar garages, terrassen en paden zijn toegelaten.

De niet-bebouwde en niet-verharde delen van deze zone moeten worden aangelegd, beheerd en gehandhaafd als groenzone.

Erfscheidingsen op de zonegrens zijn te voorzien in streekeigen levende hagen, al dan niet gesteund door een draadafsluiting.

ART. 4 ZONE VOOR TUINEN B

Categorisering van gebiedsaanduiding 1: 'wonen'

4.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor het aanleggen van tuinen.

4.2. Inrichting

4.2.1. Toegelaten constructies:

- kleine gebouwen zoals tuinbergingen, tuinhuisjes, hobbyserres en dierenhokken, met een oppervlakte van maximum 12m² en een bouwhoogte van maximum 3.50m;
- siervijvers, pergola's en andere gebruikelijke tuin- en parkconstructies van beperkte omvang.

4.2.2. Inplanting van de constructies

Inplanting van voorgenoemde kleine gebouwen: op minimaal 1.00m uit de perceelsgrenzen.

4.2.3. Aanleg van de zone

Maximum 15% van de totale zone mag worden bebouwd en/of verhard.

De niet-bebouwde en niet-verharde delen van deze zone moeten worden aangelegd, beheerd en gehandhaafd als groenzone.

Erfscheidingsen op de zonegrens zijn te voorzien in streekeigen levende hagen, al dan niet gesteund door een draadafsluiting.

ART. 5 ZONE VOOR OPENRUIMTEVERBINDING

Categorisering van gebiedsaanduiding 6: 'overig groen'

5.1. Bestemming

Hoofdbestemming: sier- en/of moestuinen, hobbylandbouw, grondgebonden landbouw, boomgaard, weiland.

Nevenbestemming: openbaar groen, paden.

5.2. Inrichting

5.2.1. Toegelaten constructies:

- kleine gebouwen zoals tuinbergingen, tuinhuisjes, hobbyserres en dierenhokken met een oppervlakte van maximum 12m² en een bouwhoogte van maximum 3.50m;
- siervijvers, pergola's en andere gebruikelijke tuinconstructies van beperkte omvang;
- schuilhokken voor dieren.

5.2.2. Inplanting van de constructies

Kleine gebouwen en andere tuinconstructies:

- te realiseren binnen een straal van 30m van de uiterste grenzen van het woongebouw;
- op minimaal 1.00m uit de perceelsgrenzen.

Schuilhokken voor dieren:

- Op percelen welke niet geïsoleerd zijn en aansluiten bij een woonkavel moeten de schuilhokken opgericht worden binnen een straal van 30m van de uiterste grenzen van het woongebouw, voor de geïsoleerde percelen is de inplanting vrij.

5.2.3. Afmetingen van de constructies

Totale bouwhoogte: maximum 3.50m.

De gezamenlijke oppervlakte van de kleine gebouwen mag niet groter zijn dan 15m² per perceel.

Schuilhokken voor dieren: max. 21m² per hectare.

5.2.4. Welstand van de constructies

Materialen: hout voor de wanden en hout, antracietkleurige pannen of antracietkleurige golfplaten voor het dak.

5.2.5. Aanleg van de zone

De aanleg van verharding wordt enkel toegelaten ten behoeve van wandel-, fiets- en/of ruiterspaden.

Bepaalde waterhuishoudingswerken zijn toegestaan.
Oeververstevingen met vaste materialen zoals kasseibeschoeiing, beton e.d. mogen maximaal 5% van de totale lengte van de oevers binnen deze zone uitmaken.

Het plaatsen van vangrails als afsluiting is verboden.

De niet-bebouwde en niet-verharde delen van deze zone moeten worden aangelegd, beheerd en gehandhaafd als groenzone of weiland.

Optimaal behoud, herstel en aanplant van kleine landschapselementen zoals hagen, bomenrijen, bomengroepen en solitaire bomen.

ART. 6 ZONE VOOR (HOBBY)LANDBOUW

Categorisering van gebiedsaanduiding 6: 'overig groen'

6.1. Bestemming

Hoofdbestemming: grondgebonden landbouw, hobbylandbouw, boomgaard, openbaar groen.

Nevenbestemming: paden.

6.2. Inrichting

6.2.1. Toegelaten constructies:

- schuilhokken voor dieren;
- meubilair m.b.t. de functies openbaar groen en paden.

6.2.2. Inplanting van de constructies

Schuilhokken voor dieren: Op percelen welke niet geïsoleerd zijn en aansluiten bij een woonkavel moeten de schuilhokken opgericht worden binnen een straal van 30m van de uiterste grenzen van het woongebouw, voor de geïsoleerde percelen is de inplanting vrij.

6.2.3. Afmetingen van de constructies

Totale bouwhoogte: maximum 3.50m.

Schuilhokken voor dieren: max. 21m² per hectare.

6.2.4. Welstand van de constructies

Materialen: hout voor de wanden en hout, antracietkleurige pannen of antracietkleurige golfplaten voor het dak.

6.2.5. Aanleg van de zone

De aanleg van verharding wordt enkel toegelaten ten behoeve van wandel-, fiets- en/of ruiterspaden.

Beperkte waterhuishoudingswerken zijn toegestaan.

Het plaatsen van vangrails als afsluiting is verboden.

Wijzigingen in het reliëf mogen geen invloed hebben op de algemene belevingswaarde van het huidige reliëf van de kouter.

ART. 7 BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED

Categorisering van gebiedsaanduiding 4: 'landbouw'

7.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor agrarische functies.

7.2. Inrichting

7.2.1. Toegelaten constructies:

- schuilhokken voor dieren.

7.2.2. Inplanting van de constructies

Schuilhokken voor dieren: Op percelen welke niet geïsoleerd zijn en aansluiten bij een woonkavel moeten de schuilhokken opgericht worden binnen een straal van 30m van de uiterste grenzen van het woongebouw, voor de geïsoleerde percelen is de inplanting vrij.

7.2.3. Afmetingen van de constructies

Totale bouwhoogte: maximum 3.50m.

Schuilhokken voor dieren: max. 21m² per hectare.

7.2.4. Welstand van de constructies

Materialen: hout voor de wanden en hout, antracietkleurige pannen of antracietkleurige golfplaten voor het dak.

7.2.5. Aanleg van de zone

Beperkte verhardingen en waterhuishoudingswerken in functie van het agrarisch gebruik van het gebied zijn toegestaan.

Het plaatsen van vangrails als afsluiting is verboden.