

C. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ALGEMENE BEPALINGEN	
0.1. VERORDENENDE KRACHT VAN ONDERHAVIG GEMEENTELIJK RUP	
De grafische plannen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.	<i>De toelichting bij de voorschriften in de rechterkolom en schuin gedrukt dienen als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden samen met de stedenbouwkundige voorschriften.</i>
0.2. BEOORDELINGSCRITEERIA TOT DUURZAME ONTWIKKELING	
<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavig gemeentelijk RUP zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zuinig en compact ruimtegebruik - Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik - Landschappelijke en stedelijke integratie - Waterbeheersing <p>De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning dient via de motiveringsnota aan te tonen dat aan deze criteria is voldaan.</p>	<i>De reeds voorziene beschrijvende nota in de procedure van aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat aanvraag tot de stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de beoordelingscriteria. Indien uit het dossier tot aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning blijkt dat niet voldaan is aan onder meer deze criteria, dan kan de stedenbouwkundige vergunning, 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</i>
0.3. VOORRANGSREGELING VERKAVELINGEN	
Bestaande goedgekeurde en niet vervallen verkavelingen hebben steeds voorrang op de voorschriften van de zones van het bestemmingsplan.	<i>De bestaande en niet-vervallen verkavelingen blijven dus van kracht tot op het moment dat zij eventueel worden opgeheven of vervallen.</i>
0.4. OPENBARE NUTSLEIDINGEN	
Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare nutsleidingen is steeds toegelaten.	<i>Het betreft een bestaande hoofdwatervleiding en een ondergrondse hoogspanningsleiding doorheen deelgebied 2 .</i>
DEELGEBIED 1	
ART. 1. BIJKOMEND VOORSCHRIFT AGRARISCH GEBIED	GEBIEDSCATEGORIE : N.V.T.
<p>Bijkomende agrarische en para-agrarische bedrijfszetels worden niet toegelaten in deze zone.</p> <p>Bijkomende glastuinbouwconstructies zijn slechts mogelijk onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ze dienen morfologisch aan te sluiten bij bestaande glastuinbouwbedrijfszetels • De bijkomende glasoppervlakte is maximaal 100% van de bestaande vergunde glasoppervlakte. <p>Bestaande en toekomstige agrarische bedrijfsgebouwen moeten landschappelijk geïntegreerd worden via erfbeplanting en groenschermen.</p>	<p><i>Dit voorschrift is aanvullend op het bestaande niet-opgeheven gewestplanvoorschrift agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter (KB van 28 december 1972). Dit betekent ook dat alle regels die van toepassing zijn in het agrarisch gebied, zoals hoevetoerisme en het uitvoeringsbesluit over de functiewijzigingen (vb omzetting van een actief landbouwbedrijf naar een manege in bestaande gebouwen, plattelandstoerisme,..) geldig blijven.</i></p> <p><i>Met een agrarische bedrijfszetel wordt een bestaande bedrijfsinplanting bedoeld (geografisch bepaald). Onder een para-agrarische bedrijfszetel is o.a. een mestverwerkingsbedrijf inbegrepen.</i></p> <p><i>Een bedrijfseconomische overname van een bestaande zetel wordt niet beschouwd als een nieuwe of bijkomende bedrijfszetel. Ook bestaande agrarische bedrijfsgebouwen die op het ogenblik van goedkeuring van dit RUP niet meer in uitbating zijn, worden niet beschouwd als nieuw of bijkomend, op het ogenblik dat ze opnieuw in gebruik worden genomen als een volwaardig leefbaar landbouwbedrijf.</i></p> <p><i>Met morfologisch aansluitend wordt o.a. bedoeld dat alle gebouwen samen een duidelijk geheel blijven vormen en dat nieuwe gebouwen niet aan de overzijde van een straat worden gebouwd.</i></p> <p><i>'Bestaand vergund' betekent op het moment van goedkeuring van dit RUP.</i></p> <p><i>Er dient een rationele, doordachte en visueel aantrekkelijke erfordering te gebeuren, zodat het agrarisch bedrijf niet alleen economisch rendabel is, maar tevens ook landschappelijk geïntegreerd.</i></p> <p><i>Monotonie, door eenzijdig materiaalgebruik en grootschalige, éénvormige volumes (mede in de hand gewerkt door weinig creatieve toepassing van systeembouw) wordt hierbij best vermeden. Vormen breken</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
	<i>en volumeverspringingen kunnen helpen een interessante hoefetypologie te verkrijgen.</i>
ART. 2. BIJKOMEND VOORSCHRIFT GROENSTRUCTUUR	GEBIEDSCATEGORIE : N.V.T.
<p>Bij heraanleg van de volgende straten : Breestraat, Bergstraat, Rivierstraat (N449), Brugstraat, Schriekstraat en Heirweg-Dendermondsesteenweg (N445), wordt een hoogstammige, inheemse en adequate laanbeplanting behouden of voorzien.</p> <p>In de onmiddellijke omgeving van de voorkomende onbevaarbare waterlopen van 2^e en 3^{de} categorie en de niet gecategoriseerde waterlopen zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de waterlopen - Het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de waterlopen, met inbegrip van de oevers, de waterkwaliteit en de ecologische functie - Het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast - Het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen. <p>Bestaande kleine landschapselementen, zoals houtkanten, groepen van bomen, bomenrijen, landschappelijk waardevolle solitaire bomen, hoogstamboomgaarden en hagen dienen behouden te blijven en versterkt/uitgebreid. Het is dan ook niet toegelaten bestaande kleine landschapselementen te verwijderen of ingrijpende wijzigingen aan te brengen aan deze, tenzij om duidelijk aantoonbare redenen van gevaar voor de veiligheid.</p>	<p><i>Bedoeling is om de noord-zuid gerichte lineaire wegstructuren in het agrarisch gebied te accentueren met laanbeplanting en anderzijds de aanwezige waterlopen te behouden als structurende elementen op het vlak van waterhuishouding en ecologie. De betreffende straten zijn indicatief aangeduid op het grafisch plan.</i></p> <p><i>De laanbeplanting en de afstand tussen de bomen zal gebeuren volgens de mogelijkheden van de plaatselijke toestand maar wordt bij voorkeur tussen de rijweg voor het gemotoriseerd verkeer en de voorzieningen voor de zwakke weggebruiker (fietspad, voetpad) aangebracht. Op die manier ontstaat een optisch vernauwend effect die de rechtlijnigheid van de betreffende wegen doorbreekt en hierbij ook de verkeersveiligheid verhoogt.</i></p> <p><i>Met onmiddellijke omgeving van de waterlopen wordt bedoeld palend aan de waterlopen waarbij ruimte kan worden gegeven voor meandering.</i></p> <p><i>Bedoeling is tot een behoud, en waar mogelijk herstel en ontwikkeling, te komen van diverse lijn- en puntvormige landschapselementen, teneinde een verfraaiing van het algemeen landschappelijk beeld te bewerkstelligen. Enkel indien de veiligheid in het gedrang komt (vb overhellende stammen), mogen deze kleine landschapselementen gekapt of verwijderd worden.</i></p> <p><i>Het behoud van deze elementen veronderstelt een goed beheer, zoals het tijdig en vakkundig knotten van knotbomen, regelmatig snoeien van houtkanten en hagen, ... Herstel en uitbreiding van die elementen veronderstelt bijkomende aanplant, verdichting van bestaande, ...</i></p>
DEELGEBIED 2	
ART. 1. AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDE	GEBIEDSCATEGORIE : LANDBOUW
1.1. BESTEMMING	
<p>Het agrarisch gebied met landschappelijke waarde is bestemd voor de landbouw in de ruime zin.</p> <p>Onderhoudswerken aan bestaande buurt- en voetwegen en wijzigingen in functie van de verkeersveiligheid zijn toegelaten.</p>	<i>Deze wijzigingen aan bestaande buurt- en voetwegen in functie van de verkeersveiligheid kunnen ook leiden tot tracéwijzigingen.</i>
1.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>1.2.1. NIEUWE AGRARISCHE BEDRIJFSZETELS</p> <p>Bijkomende agrarische en para-agrarische bedrijfszetels worden niet toegelaten in deze zone.</p>	<i>Onder een para-agrarische bedrijfszetel wordt o.a. een mestverwerkingsbedrijf bedoeld. Een bedrijfseconomische overname van een bestaande zetel wordt niet beschouwd als een nieuwe of bijkomende bedrijfszetel. Ook bestaande agrarische bedrijfsgebouwen die op het ogenblik van goedkeuring van dit RUP niet meer in uitbating zijn, worden niet beschouwd als nieuw of bijkomend, op het ogenblik dat ze opnieuw in gebruik worden genomen als een volwaardig leefbaar landbouwbedrijf.</i>
<p>1.2.2. SCHUILHOKKEN VOOR VEE</p> <p>Op de weilanden zijn enkel schuilhokken voor vee toegelaten, op voorwaarde dat de eigenaar elders over winterstalling beschikt. De impact en schaal van deze bebouwing dient tot een minimum beperkt te worden. De gebruikte materialen dienen duurzaam te zijn, en landschappelijk inpasbaar.</p>	<i>De omzendbrief van 8 juli 1997 inzake de toepassing van de gewestplanbestemmingen is hierbij richtinggevend omtrent de grootte van de schuilhokken. Deze is afhankelijk van de grootte van de weiden en het aantal dieren. Het moeten eenvoudige schuilhokken zijn zonder verharding van de bodem en opgericht bij voorkeur met hout.</i>
<p>1.2.3. AFSLUITINGEN</p> <p>Als afsluitingen zijn, behoudens hagen en sloten, slechts palen met draad toegelaten met een hoogte van max. 2,00 meter. Slechts bij grote uitzondering, en mits afdoende gemotiveerd, mag van deze maximale hoogte worden afgeweken. Schriklinten, onderplaten, planken, metalen hekken e.d. zijn enkel toegelaten indien dit noodzakelijk is voor het aanbrengen van dranghekkens voor het samendrijven van vee.</p>	<i>De hoogte van deze afsluitingen mag richtinggevend niet meer bedragen dan 2,00 meter. Slechts bij grote uitzondering, en mits afdoende gemotiveerd, mag van deze maximale hoogte worden afgeweken.</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><i>1.2.4. BESTAANDE AGRARISCHE BEDRIJVEN</i></p> <p>Bestaande akkerbouw-, veeteelt- en tuinbedrijven in open lucht kunnen behouden blijven en uitbreiden. Zij kunnen niet omschakelen naar glastuinbouw.</p> <p>Bestaande glastuinbouwbedrijven kunnen enkel uitbreiden binnen de specifiek aangeduide zone voor glastuinbouw in overdruk.</p> <p>Per landbouwbedrijfszetel is maximaal één bedrijfswoning toegelaten, met een maximaal volume van 1000 m³, of 1.250 m³ ingeval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin</p> <p>De nieuwe bebouwing moet harmonieus aansluiten bij het bestaande agrarische bedrijvencomplex, en bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing moet een zo compact mogelijk geheel vormen.</p> <p>De landbouwbedrijfswoning kan niet afgesplitst worden van de bedrijfsgebouwen. Een landbouwbedrijfswoning behorende tot een leegstaande landbouwzetel kan wel als ééngezinswoning gebruikt en ingericht worden.</p>	<p><i>De schaal van de nieuw op te richten bebouwing dient zich te richten naar deze van de bestaande bebouwing. Bijkomende bebouwing met buitensporige proporties t.o.v. de bestaande bebouwing is niet toegelaten.</i></p> <p><i>Er dient een rationele, doordachte en visueel aantrekkelijke efordening te gebeuren, zodat het agrarisch bedrijf niet alleen economisch rendabel is, maar tevens ook landschappelijk geïntegreerd.</i></p> <p><i>Monotonie, door eenzijdig materiaalgebruik en grootschalige, éénvormige volumes (mede in de hand gewerkt door weinig creatieve toepassing van systeembouw) dient vermeden. Vormen breken en volumeverspringingen kunnen helpen een interessante hoevetypologie te verkrijgen.</i></p> <p><i>Alle functiewijzigingen die volgens de codex RO mogelijk zijn in agrarisch gebied blijven eveneens van toepassing, mits er voldaan wordt aan de voorwaarden uit het uitvoeringsbesluit van 28 november 2003 en latere wijzigingen, zoals de functiewijziging van landbouw naar een particuliere woning.</i></p>
<p><i>1.2.5. BESTAANDE NIET-AGRARISCHE WONINGEN</i></p> <p>In de erfdiensbaarheidsstrook van 100m langs de E17 geldt een verbod tot oprichten van bijkomende volumes en constructies, tenzij toestemming wordt gegeven door de wegbeheerder.</p>	<p><i>Gezien de E17 in het RSV is aangeduid als hoofdweg geldt langsheen de E17 een erfdiensbaarheidszone van 100 m. Bij stedenbouwkundige aanvragen die betrekking hebben op bebouwing die binnen die 100m valt, gemeten vanaf gracht of berm langsheen de E17 zal het advies van de wegbeheerder bepalend zijn, waarbij mogelijk gevraagd wordt om een verklaring van afstand van meerwaarde te ondertekenen.</i></p> <p><i>Voor het overige zijn de basisrechten voor zonevreemde woningen van de codex van toepassing.</i></p>
<p><i>1.2.6. SPECIFIEKE BEPALINGEN SITES MET CULTUURHISTORISCHE WAARDE</i></p> <p>Voor de sites met cultuurhistorisch waarde aangeduid op het bestemmingsplan is de volgende extra bepalingen van toepassing:</p> <p>Elke verbouwing of reconstructie gebeurt met respect voor en houdt rekening met de bestaande typologie en de verhoudingen van oorspronkelijke structuur van het gebouw.</p>	<p><i>Dit heeft betrekking op de sites opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed. Het betreft overwegend voormalige hoeves en landhuizen die particuliere woningen zijn geworden.</i></p> <p><i>Bij vergunningsaanvragen wordt steeds een (niet-bindend) advies van de cel onroerend erfgoed gevraagd.</i></p>
<p><i>1.2.7. KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN</i></p> <p>Bestaande kleine landschapselementen dienen behouden te blijven en versterkt/uitgebreid. Het is dan ook niet toegelaten bestaande kleine landschapselementen te verwijderen of ingrijpende wijzigingen aan te brengen aan deze, tenzij om duidelijk aantoonbare redenen van gevaar voor de veiligheid.</p>	<p><i>Bedoeling is tot een behoud, en waar mogelijk herstel en ontwikkeling, te komen van diverse lijn- en puntvormige landschapselementen, zoals houtkanten, groepen van bomen, bomenrijen, landschappelijk waardevolle solitaire bomen, hoogstamboomgaarden en hagen, teneinde een verfraaiing van het algemeen landschappelijk beeld te bewerkstelligen. Enkel indien de veiligheid in het gedrang komt (vb overhellende stammen), mogen deze kleine landschapselementen gekapt of verwijderd worden.</i></p> <p><i>Het behoud van deze elementen veronderstelt een goed beheer, zoals het tijdig en vakkundig knotten van knobomen, regelmatig snoeien van houtkanten en hagen, ... Herstel en uitbreiding van die elementen veronderstelt bijkomende aanplant, verdichting van bestaande, ...</i></p>
<p><i>1.2.8. WATERLOPEN</i></p> <p>In de onmiddellijke omgeving van de voorkomende onbevaarbare waterlopen van 2^e en 3^{de} categorie en de niet gecategoriseerde waterlopen zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de waterlopen - Het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de waterlopen, met inbegrip van de oevers, de waterkwaliteit en de ecologische functie - Het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast - Het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen 	<p><i>Alle werken en handelingen die het natuurherstel en de waterhuishouding tegengaan, dienen geweerd. Voor de waterlopen kunnen met diverse belanghebbenden op vrijwillige basis nadere, specifieke beheersovereenkomsten worden afgesloten, vb in het kader van een natuurrichtplan.</i></p> <p><i>'Natuurherstel' betekent in de eerste plaats het behoud van de bestaande ecologische en natuurlijke kwaliteiten en in de tweede plaats het streven naar een verbetering van die ecologische en natuurlijke kwaliteiten.</i></p>
<p><i>1.3. SPECIFIEK VOORSCHRIFT VOOR HET WAARDEVOL LANDSCHAP KATTENEIE</i></p> <p>Het gebied is een waardevol landschap.</p> <p>De werken, handelingen en wijzigingen zoals bepaald in de voorschriften van de onderliggende bestemming zijn toegelaten voor zover ze de waarden of de typische landschapskenmerken van het waardevol landschap niet in het gedrang brengen.</p>	<p><i>De waarde van dit gebied wordt omstandig omschreven in de landschapsatlas. Het is een waardevol oud agrarisch cultuurlandschap, nagenoeg onbebouwd en grensoverschrijdend met de gemeente Destelbergen.</i></p> <p><i>Bedoeling is tot een behoud, en waar mogelijk herstel en ontwikkeling, te komen van diverse lijn- en</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>Binnen het als waardevol landschap aangeduide gebied moet het specifieke karakter van het oud agrarisch cultuurlandschap behouden worden. Dit betekent concreet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het behoud en de garantie van een voldoende openheid van het oud agrarisch cultuurlandschap; - het behoud en het beheer van de nattere biotopen: Terreinnivelleringsen en/of reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, behalve voor het uitvoeren van waterbeheer, natuurverbindingsingrepen zoals de aanleg van amfibieënpoeien en vispaaiplaatsen. - het behoud, de versterking en het beheer van de aanwezige landschapselementen zoals kleinere moerasbosjes, solitaire bomen, bomengroepen, (knot)bomenrijen, houtkanten, waterlopen, poelen, sloten en greppels; - het behoud en het beheer van het typische bouwkundige erfgoed (Katteneihoeve en andere voormalige hoeven); - het behoud en het onderhoud van het onverhard wegenpatroon (veldwegen); - het behoud en het beheer van het archeologische erfgoed. <p>Ingrepen die wijzigingen aan deze typische landschapskenmerken veroorzaken, zijn slechts toelaatbaar indien uitdrukkelijk gemotiveerd wordt waarom de wijziging te verantwoorden is binnen de globale context van het waardevol landschap of indien de wijziging wezenlijke gunstige effecten voor het milieu heeft.</p>	<p><i>puntvormige landschapselementen en lokale natuurelementen, teneinde een verfraaiing van het algemeen landschappelijk beeld te bewerkstelligen..</i></p> <p><i>Het behoud van deze elementen veronderstelt een goed beheer, zoals het tijdig en vakkundig knotten van knotbomen, regelmatig snoeien van houtkanten en hagen, ... Herstel en uitbreiding van die elementen veronderstelt bijkomende aanplant, verdichting van bestaande, ... Dit wordt o.a. concreet uitgewerkt en gestimuleerd via het provinciaal project 'Gestroomlijnd Landschap'.</i></p> <p><i>Duidelijk aantoonbare redenen tot wijziging kunnen zijn het vervangen van zieke en dode bomen, het verwijderen van niet-inheemse soorten, verplaatsen in functie van de bedrijfsvoering.</i></p> <p><i>Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen in dit gebied worden voor advies voorgelegd aan de gewestelijke administratie bevoegd voor het onroerend erfgoed.</i></p>
ART. 2. BOSGEBIED	GEBIEDSCATEGORIE : BOS
<p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m², met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie; - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;. <p>Tot aan de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten, die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.</p>	<p><i>"Bos" moet in ruime zin geïnterpreteerd worden, zoals in het Bosdecreet. Open plekken in het bos vallen daar bijvoorbeeld ook onder.</i></p> <p><i>Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie in bosgebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'. Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied is toegelaten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>kleinschalige infrastructuur voor de recreatieve functie zoals speeltuigen, infrastructuren voor speelbossen of speelzones in een bos en speelweiden, een overdekte picknickplaats, beperkte sanitaire voorziening.</i> - <i>Hoogdynamische dagrecreatieve of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, omvangrijke speeltuinen, permanente kampeervoorzieningen ...).</i> - <i>kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken ...;</i> - <i>kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken voor educatief of recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen ...;</i> - <i>kleinschalige infrastructuur gericht op educatie zoals informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ...;</i> - <i>kleinschalige infrastructuur voor niet-gemotoriseerd verkeer zoals: wandelen, fietsen, paardrijden...Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</i>
ART. 3. WOONGEBIED	GEBIEDSCATEGORIE : WONEN
3.1. BESTEMMING	
<ul style="list-style-type: none"> - Wonen - Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut - Bestaande ambachtelijke bedrijvigheid - Kleinschalige kleinhandel - Agrarische bedrijvigheid - Kleinschalige kantoren en diensten en horeca 	<p><i>Het betreft het bestaande woonlint langsheen de Schoolstraat en de Lepelstraat, waar nu al een gemengd functioneel karakter voorkomt. Dit wordt hiermee bevestigd.</i></p> <p><i>Als kleinschalige kleinhandel wordt beschouwd: een maximale verkoopsoppervlakte van 400 m². Dit geldt ook als richtoppervlakte voor kantoren, diensten en horeca.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3.2. INRICHTING VAN DE GEBOUWEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vrijstaande, gekoppelde of gegroepede bebouwing - Bij nieuwbouw dient de vrijstaande gevel steeds een bouwvrije zijstrook t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens van min. 3m te respecteren. - Woningen hebben maximaal 2 bouwlagen. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht - Kroonlijsthoogte: Volgens de ruimtelijke draagkracht van de bebouwing in de directe omgeving en volgens het voorziene aantal bouwlagen. Voor gekoppelde en gegroepede bebouwing, moet de kroonlijst aansluiten op de eerst vergunde kroonlijsthoogte. - De dakvorm is vrij voor alleenstaande woningen. Bij gekoppelde of gegroepede bebouwing volgt de tweede vergunde dakvorm de eerst vergunde. Minstens de dakhelling van het voorste dakvlak moet gelijk zijn en in elkaars verlengde liggen. - Nokhoogte: maximaal 12m <p>Voor de bestaande kleinschalige ambacht is uitbreiding toegelaten. De uitbreiding moet aansluiten met en fysisch één geheel vormen met de bestaande bedrijfsgebouwen. De afmetingen en vormgeving van de gebouwen dienen inpasbaar te zijn in de omgeving</p> <p>Voor de sites met cultuurhistorisch waarde aangeduid op het bestemmingsplan is de volgende extra bepalingen van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elke verbouwing of reconstructie gebeurt met respect voor en houdt rekening met de bestaande typologie en de verhoudingen van oorspronkelijke structuur van het gebouw. 	<p><i>Het betreft het metaalbedrijf in de Schoolstraat. Buitensporig grote gebouwen, die niet inpasbaar zijn in de woonomgeving, zijn niet toegelaten</i></p> <p><i>Dit heeft betrekking op de site opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed. Het betreft een burgerhuis in de Lepelstraat. Bij vergunningsaanvragen voor deze site wordt steeds een (niet-bindend) advies van de cel onroerend erfgoed gevraagd.</i></p>
<p>3.3. INRICHTING VAN DE NIET-BEBOUWDE DELEN</p> <p>De niet-bebouwde stroken zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg van speelterreinen, parkeergelegenheid, opritten, voetpaden en terrassen, tuinen en de aanplanting van laag/hoogstammig groen en dienen als dusdanig gehandhaafd.</p> <p>Achter de woningen kunnen bergplaatsen, garages, serres en tuinhuisjes en andere tuinaanhorigheden worden opgericht. De verharding wordt beperkt tot maximum 10% van de tuin. De grootte en aantal bijgebouwen mogen geen overbezetting van de tuinzone creëren, en moet steeds voldoende tuinzone behouden blijven.</p> <p>Gemetste afsluitingen van tuinen of afsluitingen met betonplaten zijn niet toegestaan.</p>	<p><i>De inrichting moet bijdragen tot een kwalitatieve omgeving</i></p>
<p>ART. 4. WOONGEBIED MET LANDELIJK KARAKTER</p>	<p>GEBIEDSCATEGORIE : WONEN</p>
<p>4.1. BESTEMMING</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - ééngesinswoningen en de daarbij horende wegenis - Nevenbestemming: verblijfsrecreatie, kleinschalige kantoren en diensten en horeca, in zoverre zij niet geoordeeld worden als schadelijk voor de omgeving 	<p><i>Deze zone omvat enkel eengezinswoningen, appartementsbouw is dus niet toegestaan</i></p>
<p>4.2. INRICHTING VAN DE GEBOUWEN</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Vrijstaande of gekoppelde bebouwing - De nevenbestemmingen nemen maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de woning in beslag. Bijkomend kan in de bestaande vergunde bijgebouwen 100 m² voorzien worden voor deze nevenbestemming. - Bij nieuwbouw dient de vrijstaande gevel steeds een bouwvrije zijstrook t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens van min. 3m te respecteren. 	<p><i>Gegroepede bebouwing , dwz gesloten bebouwing is niet toegelaten</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<ul style="list-style-type: none"> - Woningen hebben maximaal 2 bouwlagen. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht - Kroonlijsthoogte: Volgens de ruimtelijke draagkracht van de bebouwing in de directe omgeving en volgens het voorziene aantal bouwlagen. Voor gekoppelde bebouwing, moet de kroonlijst aansluiten op de eerst vergunde kroonlijsthoogte. - De dakvorm is vrij voor alleenstaande woningen. Bij gekoppelde bebouwing volgt de tweede vergunde dakvorm de eerst vergunde. Minstens de dakhelling van het voorste dakvlak moet gelijk zijn en in elkaars verlengde liggen. - Nokhoogte: maximaal 12m <p>Voor de sites met cultuurhistorisch waarde aangeduid op het bestemmingsplan is de volgende extra bepalingen van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elke verbouwing of reconstructie gebeurt met respect voor en houdt rekening met de bestaande typologie en de verhoudingen van oorspronkelijke structuur van het gebouw. 		<p><i>Dit heeft betrekking op de sites opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed. Het betreft overwegend voormalige hoeves en landhuizen die particuliere woningen zijn geworden. Bij vergunningsaanvragen voor deze sites wordt steeds een (niet-bindend) advies van de cel onroerend erfgoed gevraagd.</i></p>
4.3. INRICHTING VAN DE NIET-BEBOUWDE DELEN		
<p>De niet-bebouwde stroken zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg van parkeergelegenheid, opritten, voetpaden en terrassen, tuinen en de aanplanting van laag/hoogstammig groen en dienen als dusdanig gehandhaafd.</p> <p>De voortuin voor woningen (zone van voorgevel tot rooilijn) kan voor maximaal 40% verhard worden. De overige 60% moet voldoende ingegroend worden.</p> <p>Achter de woningen kunnen bergplaatsen, garages, serres en tuinhuisjes en andere tuinaanhorigheden worden opgericht. De verharding wordt beperkt tot maximum 10% van de tuin. De grootte en aantal bijgebouwen mogen geen overbezetting van de tuinzone creëren, er moet steeds voldoende tuinzone behouden blijven.</p> <p>Gemetste afsluitingen van tuinen of afsluitingen met betonplaten zijn niet toegestaan.</p>		<p><i>De inrichting moet bijdragen tot een kwalitatieve omgeving</i></p>
ART. 5. RURAAL WOONGEBIED TYPE B		GEBIEDSCATEGORIE : WONEN
5.1. BESTEMMING		
<ul style="list-style-type: none"> - Bestaande vergunde woningen en de daarbij horende wegenis. Het aantal woningen mag niet toenemen ten opzichte van de bestaande, vergunde situatie. Naast het bestendigen van de huidige woningen houdt dit ook in dat onbebouwde loten van niet-vervallen verkavelingsvergunningen kunnen bebouwd worden. Het aantal woningen per kavel mag echter niet toenemen. - Nevenbestemming: kleinschalige kantoren en diensten, in zoverre zij niet geoordeeld worden als schadelijk voor de omgeving 		<p><i>Bijkomende woningen, tenzij binnen niet-vervallen verkavelingen zijn niet toegelaten.</i></p>
5.2. INRICHTING VAN DE GEBOUWEN		
<ul style="list-style-type: none"> - Vrijstaande of gekoppelde bebouwing - De nevenbestemmingen nemen maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de woning in beslag. Bijkomend kan in de bestaande vergunde bijgebouwen 100 m² voorzien worden voor deze nevenbestemming. - Bij herbouw dient de vrijstaande gevel steeds een bouwvrije zijstrook t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens van min. 3m te respecteren. - Woningen hebben maximaal 1 bouwlaag. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht - Kroonlijsthoogte: Volgens de ruimtelijke draagkracht van de bebouwing in de directe omgeving en volgens het voorziene aantal bouwlagen. Voor gekoppelde bebouwing, moet de kroonlijst aansluiten op de eerst 		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<p>vergunde kroonlijsthoogte.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De dakvorm is vrij voor alleenstaande woningen. Bij gekoppelde bebouwing volgt de tweede vergunde dakvorm de eerst vergunde. Minstens de dakhelling van het voorste dakvlak moet gelijk zijn en in elkaars verlengde liggen. - Nokhoogte: maximaal 10m 		
<p>4.3. INRICHTING VAN DE NIET-BEBOUWDE DELEN</p>		
<p>De niet-bebouwde stroken zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg van parkeergelegenheid, opritten, voetpaden en terrassen, tuinen en de aanplanting van laag/hoogstammig groen en dienen als dusdanig gehandhaafd.</p> <p>De voortuin voor woningen (zone van voorgevel tot rooilijn) kan voor maximaal 40% verhard worden. De overige 60% moet voldoende ingegroend worden.</p> <p>Achter de woningen kunnen bergplaatsen, garages, serres en tuinhuisjes en andere tuinaanhorigheden worden opgericht. De verharding wordt beperkt tot maximum 10% van de tuin. De grootte en aantal bijgebouwen mogen geen overbezetting van de tuinzone creëren, er moet steeds voldoende tuinzone behouden blijven.</p> <p>Het rooien van hoogstammige bomen kan enkel in geval van ziekte of in geval van gevaar voor de volksgezondheid. Bestaande groenstructuren moeten bewaard blijven. De heesters, struiken en bomen moeten voor 100 % streekeigen zijn.</p> <p>Gemetste afsluitingen van tuinen of afsluitingen met betonplaten zijn niet toegestaan.</p>		<p><i>Het ruraal woongebied bevindt zich overwegend in een beboste omgeving (o.a. omgeving Teebos). De inrichting van de tuin moet daarom bijdragen tot een kwalitatieve omgeving en bijgevolg dient maximaal de beboste omgeving bewaard blijven.</i></p> <p><i>Voor het kappen en rooien van bomen in bosbestanden is eveneens een machtiging nodig in het kader van het Bosdecreet.</i></p>

SumColofon

DATUM	OPGESTELD TE GENT, MEI 2012	
PROJECTLEIDER	PATRICK MAES, GEOGRAAF – RUIMTELIJK PLANNER	
PROJECTMEDEWERKER	WANDA VAN SOENS, LANDSCHAPSARCHITECT – RUIMTELIJK PLANNER (TOT EIND 2008) BJOKE CARRON, LANDSCHAPSARCHITECT – HISTORICA (TOT EIND 2009)	
SUMCONTACT	COUPURE RECHTS 164B B-9000 GENT T: +32 9 225 54 88 F: +32 9 223 98 92 GENT@SUM.BE WWW.SUM.BE	WATERLOOLAAN 90 B-1000 BRUSSEL T: +32 2 512 70 11 F: +32 2 512 31 90 BRUSSEL@SUM.BE WWW.SUM.BE