

**GEMEENTE WIELSBEKE**  
**RUP Ridder de Ghellinckstraat**  
**Stedenbouwkundige voorschriften**

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting Van 26/2/2015	Op bevel, De Secretaris, Bruno Debrabandere	De Voorzitter Carlos Verbrughe
Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 16/3/2015 tot en met 15/5/2015 Namens het college	Op bevel, De Secretaris, Bruno Debrabandere	De Burgemeester Jan Stevens
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting Van 9/7/2015	Op bevel, De Secretaris, Bruno Debrabandere	De Voorzitter Carlos Verbrughe



**anteagroup**

## **COLOFON**

### **Opdracht:**

RUP Ridder de Ghellinckstraat

### **Opdrachtgever:**

Gemeentebestuur Wrielsbeke  
Rijksweg 314  
8710 Wrielsbeke

### **Opdrachthouder:**

Antea Belgium nv  
Rodenveldlaan 1  
2600 Antwerpen

Vestiging Gent:  
Buchtenstraat 9  
9051 Gent

T : +32(0)3 221 55 00

F : +32 (0)3 221 55 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

### **Identificatienummer:**

2261183058\_RdG\_SBV\_Rev01/d10177

**Datum:** juni 2015 **status / revisie:** Definitieve SBV

### **Vrijgave:**

Alexander Maekelberg, Account Manager

### **Projectmedewerkers:**

Alexander Maekelberg, erkend ruimtelijk planner  
Fabian Debeer, erkend ruimtelijk planner  
Sofie Claerbout, MER-deskundige  
Bernd Reeskens, projecttechnicus

© Antea Belgium nv 2015

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vernoemguldigd.

## INHOUD

<b>0</b>	<b>ARTIKEL 0 – ALGEMENE BEPALINGEN</b> .....	<b>1</b>
0.1	OPGAVE VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE STRUJDIG ZIJN MET EN OPGEHEVEN WORDEN DOOR VOORLIGGEND RUP .....	1
0.2	VOORSCHRIFTEN.....	1
0.3	BESTAANDE CONSTRUCTIES EN INFRASTRUCTUREN .....	1
0.4	NIEUWE GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES.....	2
0.5	BEPALING OMTRENT DE HOOGTE .....	2
0.6	KWALITEIT .....	2
0.7	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	3
0.8	WERKEN/CONSTRUCTIES IN FUNCTIE VAN OPENBAAR NUT, MILIEUTECHNISCHE INGRENEN.....	3
0.9	WERKEN IN FUNCTIE VAN ONTSLUITING, WEGENIS EN GROEN.....	4
0.10	BEGRIJPPEN .....	4
<b>1</b>	<b>ARTIKEL 1 – WOON-WERKZONE</b> .....	<b>8</b>
1.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	8
1.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	8
<b>2</b>	<b>ARTIKEL 2 – WOONGEBIED</b> .....	<b>15</b>
2.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	15
2.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	16
<b>3</b>	<b>ARTIKEL 3 – ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID</b> .....	<b>22</b>
3.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	22
3.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	22
<b>4</b>	<b>ARTIKEL 4 – BOUWVRU AGRARISCH GEBIED</b> .....	<b>26</b>
4.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	26
4.2	HANDELINGEN.....	27
4.3	BESTAANDE BEBOUWING .....	27
4.4	BOUWMOGELIJKHEDEN BESTAANDE LANDBOUWBEDRIJFS-ZETELS .....	28
4.5	INRICHTING .....	29
<b>5</b>	<b>ARTIKEL 5 – ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN</b> .....	<b>30</b>
5.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	30
5.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	30
<b>6</b>	<b>ARTIKEL 6 – ZONE VOOR WATERLOOP</b> .....	<b>31</b>
6.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	31
6.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	31
<b>7</b>	<b>SPECIEKE AANDUIDING: BOUWKUNDIG ERFGOED</b> .....	<b>33</b>
7.1	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	33

<b>0 Artikel 0 – Algemene bepalingen</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p><b>0.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met en opgeheven worden door voorliggend RUP</b></p> <p>Bij de vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden de volgende goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen gelegen binnen het plangebied opgeheven en gelden de voorschriften van onderhavig RUP:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- V128/1</li> <li>- V231/1</li> <li>- V264/1</li> <li>- V292/1</li> <li>- V295/1 + V295/2 (= wijziging van V295/1)</li> </ul>
		<p><b>0.2 Voorschriften</b></p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>
		<p><b>0.3 Bestaande constructies en infrastructuur</b></p> <p>Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en infrastructuur (onder meer verhardingen en installaties) vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen en verhardingen voor zover de aanvraag betrekking heeft op:</p>

<b>0 Artikel 0 – Algemene bepalingen</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken;</li> <li>- het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume.</li> </ul>
		<p><b>0.4 Nieuwe gebouwen en constructies</b></p> <p>Alle constructies en gebouwen op te richten langsheen het openbaar domein, kunnen slechts gerealiseerd worden, indien dit voldoende is aangelegd en uitgerust.</p>
		<p><b>0.5 Bepaling omtrent de hoogte</b></p> <p>De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt hierbij maximaal 0,40m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Bij geaccidenteerd terrein wordt het maaiveld ter plaatse van de beschouwde gevel als referentie genomen. Voor woningen wordt de max. bouwhoogte uitgedrukt in aantal bouwlagen. Een bouwlaag heeft een maximale hoogte van 3,50m. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst of dakrand.</p>
<p>Voor alle nieuwe woningbouwprojecten worden de principes van duurzaam bouwen gehanteerd : de woningen en gebouwen moeten kwalitatief van hoog niveau zijn wat betreft uitstraling, gebruik en onderhoud. De volgende criteria worden meegenomen bij de beoordeling : opbouw, indeling en vormgeving van het gebouw, comfort, licht en verluchting, energieprestaties, duurzame bouwmaterialen, ...</p> <p>Voor alle nieuwe gebouwen worden maatregelen genomen voor een efficiënt energiegebruik, ruimtegebruik en afvalwaterbeheer en</p>		<p><b>0.6 Kwaliteit</b></p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke 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: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke of bebouwde context, verenigbaarheid met de woonfunctie, kwalitatieve inrichting van zowel bebouwde als niet-bebouwde delen, afstemming op het schaalniveau van</p>

<b>0 Artikel 0 – Algemene bepalingen</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>voor de opvang, buffering en mogelijk hergebruik van het hemelwater. De dakvorm (oriëntatie, helling, opbouw, ...) moet een optimale toepassing van zonnepanelen alvast mogelijk maken. Het gebruik van groendaken is aangewezen bij de realisatie van platte daken. Ook met betrekking tot de inrichting van het openbaar domein en de groenzones wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. Hierbij wordt gedacht aan duurzaam ruimtegebruik, doordachte inplanting van verlichting, ...</p>		<p>de omgeving en de impact op de verkeerssituatie.</p> <p>Voor de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat voldoende aandacht werd besteed aan deze kwaliteitscriteria.</p>
<p>De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.</p> <p>Bestaande erfdienstbaarheden verbonden aan waterlopen blijven met de inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. (wet van 28 december 1967 betreffende onbevaarbare waterlopen – art. 17)</p> <p>Al het afvalwater dient afgevoerd te worden naar de riolering, dan wel naar een IBA.</p>		<p><b>0.7 Integraal waterbeheer</b></p> <p>In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.</p>
		<p><b>0.8 Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen</b></p> <p>In alle zones voorzien in dit plan mogen kleine inrichtingen van openbaar nut zoals infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, telefoon, e.d.) opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.</p> <p>In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones in dit plan mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen (postkantoor, kinderopvang, lokalen voor verenigingen,...) opgericht worden voor zover ze voldoen aan de bouwvoorschriften van de betreffende zone en mits</p>

<b>0 Artikel 0 – Algemene bepalingen</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		deze in hun exploitatie geen hinder betekenen voor het normale functioneren van de betreffende bestemmingszone.
		<p><b>0.9 Werken in functie van ontsluiting, wegenis en groen</b></p> <p>In elke zone van het RUP is de realisatie van wegenis toegestaan, zowel voor gemotoriseerd als niet-gemotoriseerd verkeer, alsook de aanleg van groenzones.</p>
		<p><b>0.10 Begrippen</b></p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Bezettingspercentage/bebouwingspercentage B/T</u>: de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het globale terrein of de kavel. Verhardingen worden niet meegerekend als bezetting/bebouwning.</li> <li>- <u>Bestemming</u>: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.</li> <li>- <u>Bijgebouw / woningbijgebouw</u>: op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm kan onderscheiden worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Het is niet bedoeld om de hoofdbestemming van de betreffende zone in het bijgebouw te herbergen, tenzij eraan gerelateerde functies, zoals de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, tuinbewerkingsmateriaal, enzomeer, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan</li> </ul>

## 0 Artikel 0 – Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>niet zonder het hoofdgebouw bestaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Bouwdiepte</u>: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten, exclusief balkons en/of terrassen.</li> <li>- <u>Bouwhoogte</u>: de totale hoogte van het bouwwerk, inclusief de bovenzijde van de nok gemeten vanaf het grondpeil.</li> <li>- <u>Bouwlaag</u>: horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van de kelder en zolder.</li> <li>- <u>Bouwstrook</u>: het deel van een kavel dat effectief bebouwd kan worden, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief terrassen.</li> <li>- <u>Hoofdgebouw</u>: gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een perceel kan worden beschouwd.</li> <li>- <u>Kavel</u>: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.</li> <li>- <u>Kroonlijst</u>: horizontale gevelbeëindiging</li> <li>- <u>Kroonlijsthoogte</u>: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.</li> <li>- <u>Nevenbestemming</u>: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming. Een nevenbestemming zonder aanwezigheid van de respectievelijke</li> </ul>



## 0 Artikel 0 – Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>hoofdbestemming wordt niet toegelaten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Nok</u>: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.</li> <li>- <u>Onmiddellijke omgeving van het gebouw</u>: Het betreft die delen van de eigendom waarop de gebouwen gelegen zijn en de ruimte die er zowel ruimtelijk als functioneel één geheel mee vormen (zoals oprit, inkom, terras, tuin) en zich bevinden binnen een straal van maximum 30m afstand van de uiterste grens van de bestaande hoofdzakelijk vergunde hoofdgebouwen.</li> <li>- Onder <u>open afgewerkte zijgevel</u> wordt verstaan: een gevel met dezelfde afwerkingsgraad als de voorgevel én met raam- en/of deuropeningen.</li> <li>- <u>Rooilijn</u>: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.</li> <li>- <u>Vergunde woning/constructie</u> : een woning/constructie waarvan de kenmerken en functies overeenstemmen met de stedenbouwkundige vergunning(en) en andere bouwvergunning(en) die ervoor zijn afgeleverd.</li> <li>- <u>Verharding</u>: alle bodembedekkingsmaterialen en behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken t.o.v. het oorspronkelijk bodemmateriaal.</li> <li>- <u>Voortuinstrook</u>: een bouwvrije strook tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn van de weg en waarlangs de kavel ontsloten wordt.</li> <li>- <u>Woongelegenheid</u>: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.</li> <li>- <u>Zone</u>: het op het plan omliggend en met een kleur of grafisch teken</li> </ul>

<b>0 Artikel 0 – Algemene bepalingen</b>		
<b>Richtinggevend</b>	<b>Verordenend</b>	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Zonegrens</u>: grens tussen twee bestemmingszones.</li> </ul>

<b>1 Artikel 1 – Woon-werkzone</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<b>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</b>
		<b>1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>
Onder kleinschalige detailhandel wordt verstaan handel die de schaal van de buurt niet overschrijdt (morfologie, perceelsgrootte, e.d.).		<b>1.1.1 Hoofdbestemming</b> Het gebied is bestemd voor wonen, onder de vorm van ééngezinswoningen. Zorgwoningen zijn eveneens toegelaten.  Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.  Zijn ook toegestaan als hoofdbestemming: diensten, vrije beroepen, detailhandel, kleinschalige kantoorfuncties, werkplaatsen en KMO, voor zover het perceel in kwestie steeds één wooneenheid omvat.
		<b>1.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>
		<b>1.2.1 Bouwvoorschriften</b> Bij gekoppelde bebouwing zijn de vormgeving, de dakhelling en het aantal bouwlagen van reeds bestaande aanpalende bebouwing richtinggevend voor de vergunningaanvrager, indien de aanpalende bebouwing nog ruimtelijk aanvaardbaar is. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of beide kavelgrenzen moet de nieuwe bebouwing tegen deze gevels worden aangesloten en dient de voorbouwlijn over minstens 2,00m gevolgd worden, tenzij de voorbouwlijn van dit aanpalende gebouw zich op minder dan 6m van de rooilijn bevindt (zie ook 1.2.2).  Niet afgewerkte muurdelen waartegen gebouwd wordt, dienen afgewerkt te worden in duurzame materialen en één geheel te vormen met een van beide gebouwen, minimaal tot de hoogte van de kroonlijst. Boven de kroonlijst kunnen de niet afgewerkte muurdelen in

<b>1 Artikel 1 – Woon-werkzone</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		plaatmaterialen (vb gevelleien) afgewerkt worden. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de afwerking van de niet afgewerkte zijgeveldelen.
Om de leefbaarheid van de woonfunctie te verhogen wordt verplicht om bij herbouw de voorbouwlijn op minstens 6 meter van de rooilijn van de Ridder De Ghellinckstraat te brengen.		<p><b>1.2.2 Inplantingsvoorschriften</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afstand ten opzichte van de rooilijn: min 6m - max. 10m. Bij koppelen is het gebouw waartegen aangebouwd wordt bepalend, tenzij dit gebouw op minder dan 6m van de rooilijn is ingeplant.</li> <li>- Afstand tot de zijkavelgrenzen:           <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij koppeling: 0m</li> <li>• Bij niet koppelen: min. 3m</li> </ul> </li> <li>- Afstand tot de achterkavelgrens: min. 5m,           <ul style="list-style-type: none"> <li>• uitgezonderd percelen die minder diep zijn dan 25m: in dit geval bedraagt de afstand tot de achterkavelgrens min. 1m</li> <li>• uitgezonderd bijgebouwen: voor bijgebouwen bedraagt de afstand tot de achterkavelgrens min. 1m of 0m indien het gebouw kan gekoppeld worden met gelijkaardige constructies op aanpalende percelen.</li> </ul> </li> </ul> <p>Bij hoekpercelen is geen achterperceelsgrens gedefinieerd. 1/8 van het hoekperceel, palend aan beide zijperceelsgrenzen dient onbebouwd te blijven.</p>
		<p><b>1.2.3 Maximale bouwdiepte</b></p> <p>De bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij, mits voldaan is aan de</p>

<b>1 Artikel 1 – Woon-werkzone</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap en optimale bezonning en privacy voor het eigen perceel als dat van aanpalende percelen na te streven.		<p>toegelaten terreinbezetting, de inplantingsvoorschriften én indien ruimtelijk verantwoord. Op de verdieping wordt maximaal 15 meter diep gebouwd, inclusief terrassen en uitbouwen. Het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord.</p> <p>Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p> <p>Bij gebouwen die komen te palen aan een gebouw met een verschillende kroonlijst en een andere dakvorm dient een architectonisch verantwoorde overgang te worden gerealiseerd, waarbij de zichtbaar blijvende geveldelen volledig worden afgewerkt, tenzij het gebouw waar tegenaan wordt gebouwd op minder dan 6 meter van de rooilijn is ingeplant (zie ook 1.2.2).</p>
		<p><b>1.2.4 Bouwhoogte</b></p> <p>Maximaal 2 bouwlagen plus een onderdakse bouwlaag, die als nuttige ruimte kan worden ingericht.</p>
		<p><b>1.2.5 Maximale terreinbezetting</b></p> <p>Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties. Minstens 20% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven. Percelen kleiner dan of gelijk aan 120m<sup>2</sup> kunnen voor maximaal 70% bebouwd worden en volledig verhard.</p> <p>Deze maximale terreinbezetting geldt mits het respecteren van de in-</p>

<b>1 Artikel 1 – Woon-werkzone</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<p>plantingsvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken.</p> <p>De maximale verhardingsgraad kan worden verhoogd indien wordt aangetoond dat meer parkeerruimte noodzakelijk is door verkeersgeneratie van de niet-woonfunctie.</p>
		<p><b>1.2.6 Dakvorm</b></p>
		<p>De dakvorm is vrij te kiezen, maar moet samen met de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen harmonieus aansluiten op eventuele aanpalende gebouwen. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de dakhelling maximum 45°. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen.</p>
		<p><b>1.2.7 Uitbouwen</b></p> <p>Bij woningen op de rooilijn zijn op de verdieping uitbouwen aan de voorgevel toegestaan met een max. diepte van 0,50m. Uitbouwen zijn toegestaan over max. 2/3 van de gevelbreedte en dienen min. 0,60m van de gemeenschappelijke zijgevel te blijven bij gekoppelde bebouwing.</p>
		<p><b>1.2.8 Inrichting van niet bebouwde delen</b></p> <p>De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als tuinstrook. Kleinschalige constructies als tuinhuisjes, volières, pergola's, vijvers, terrassen, etc., eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan.</p> <p>De niet bebouwde ruimte kan verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij maximaal uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen op een</p>

<b>1 Artikel 1 – Woon-werkzone</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<p>waterdoorlatende fundering. Indien niet waterdoorlatende materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende groenstroken op het eigen perceel voor infiltratie.</p> <p>De niet verharde delen dienen ingericht te worden als groene ruimte.</p> <p>Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan met een max. hoogte van 2.00m. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen al dan niet met een betonnen onderplaat, metselwerk, hekwerk, levende hagen en hout. Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten.</p>
		<p><b>1.2.9 Bijgebouwen</b></p> <p>Losstaande constructies of bijgebouwen, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdbebouwing, zoals een garage, carport, berging en tuinhuisje kunnen binnen onderhavige zone voorzien worden, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De totale grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m<sup>2</sup>.</li> <li>- De inplanting t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens wordt voorzien op 0,00 meter bij koppeling met een gelijkaardige constructie of op minimum 1,00 meter.</li> <li>- Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aanschakeling te gebeuren met een gelijkaardige constructie.</li> <li>- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.</li> <li>- De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 2.50 meter, terwijl</li> </ul>

<b>1 Artikel 1 – Woon-werkzone</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<p>de nokhoogte maximaal 5,00 meter mag bedragen, dakhelling max. 45°. Bij platte daken kan de kroonlijsthoogte opgetrokken worden tot 3.0m.</p> <p>- Carports: Het plaatsen van carports naast de woning wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een carport is een constructie die minstens langs twee zijden een open structuur vertoont;</li> <li>• De materiaalkeuze dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw;</li> <li>• Een carportconstructie wordt slechts toegelaten voor zover ruimtelijk verantwoord.</li> <li>• Plaatsing tot op 1m van de perceelsgrens is toegestaan (in geval van open constructie aan deze zijde) of op de perceelsgrens, als er een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting wordt voorzien en mits koppeling;</li> <li>• bouwlijn van de carport dient te starten op min 1,5 meter achter de bouwlijn van de woning;</li> <li>• maximum oppervlakte: 21m<sup>2</sup>;</li> <li>• maximum hoogte: 3m;</li> <li>• enkel mogelijk langs 1 zijde van de woning.</li> </ul>
Voor de verplicht te voorziene parkeerplaatsen wordt verwezen naar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit in de gemeente.		<p><b>1.2.10 Parkeren – garages</b></p> <p>Voor eengezinswoningen dient te worden gestreefd naar de integratie van minstens 1 standplaats voor de wagen per woonegelegenheid. Dit kan</p>



<b>1 Artikel 1 – Woon-werkzone</b>		
<b>Richtinggevend</b>	<b>Verordenend</b>	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		overdekt zijn, al dan niet inpandig, of in open lucht, maar dient steeds te gebeuren op het eigen perceel. Voorts dient men voldoende parkeervoorzieningen te integreren om de verkeersgeneratie als gevolg van de nevenbestemming op het eigen perceel te faciliteren.

<b>2 Artikel 2 – Woongebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<b>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</b>
		<b>2.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>
<p>Het woongebied behelst de woonclusters in het gebied. Hier ligt de nadruk op de woonkwaliteit en –leefbaarheid. Kleinschalige detailhandel, diensten en kantoren zonder loketfunctie zijn in nevenbestemming toegestaan, voor zover ze geen abnormale hinder met zich meebrengen. De woongebieden oriënteren zich voor het overgrote deel ook weg van de Ridder de Ghellinckstraat, wat de leefbaarheid ten goede komt.</p> <p>Voor de woongebieden langs de N357 dient rekening te worden gehouden met onteigeningsplannen 1M3D8J G 105142 02 en 1M3D8J G 105143 01 in het kader van de aanleg van fietspaden langs N357.</p>		<p><b>2.1.1 Hoofdbestemming</b></p> <p>Deze zone heeft als hoofdbestemming wonen, onder de vorm van eengezinswoningen. Ook zorgwoningen zijn toegestaan. Meergezinswoningen worden niet toegelaten.</p> <p><b>2.1.2 Nevenbestemming</b></p> <p>In nevenbestemming zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinschalige detailhandel;</li> <li>- diensten;</li> <li>- kantoren zonder loketfunctie;</li> </ul> <p>mits verenigbaar met de woonomgeving. De woonfunctie dient hoe dan ook aanwezig te zijn op het perceel.</p> <p>De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 50% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakten per perceel of percelen waarop een project wordt gerealiseerd, is aangewend of zal aangewend worden. De maximale vloeroppervlakte van de lokalen die aangewend worden voor de nevenbestemming bedraagt 100m<sup>2</sup>, ongeacht het feit dat de voormelde 50% niet wordt overschreden.</p> <p>Bestaande, vergunde bedrijvigheid (KMO, ambachtelijke bedrijvigheid, productie,..) kan blijven bestaan zolang er geen hinder voor de omwonenden is en de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt.</p> <p>Bij eventuele stopzetting van de bedrijfsactiviteiten kunnen nieuwe</p>

<b>2 Artikel 2 – Woongebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
Kleinschalige en onafwendbare ingrepen: verplichte werken in het kader van brandveiligheid of andere sectorale wetgeving.		<p>bedrijfsactiviteiten in de bestaande bedrijfsgebouwen (op het grafisch plan aangeduid met *) worden ondergebracht, voor zover ze gelijkaardig zijn van aard en impact op de omgeving.</p> <p>Uitbreiding wordt uitgesloten, tenzij het kleinschalige en onafwendbare ingrepen betreft. Een functiewijziging voor bestaande bedrijvigheid is uitgesloten, tenzij het een wijziging naar de toegestane hoofd- en nevenbestemmingen betreft.</p> <p>Nieuwe bedrijvigheid kan zich niet vestigen op percelen die niet aangeduid zijn met * op het grafisch plan.</p> <p>De zon met <b>overdruk ‘non aedificandi’</b> dient bouwvrij te blijven.</p>
		<b>2.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>
		<p><b>2.2.1 Bouwvoorschriften</b></p> <p>Bij gekoppelde bebouwing zijn de vormgeving, de dakhelling en het aantal bouwlagen van de bestaande aanpalende bebouwing richtinggevend voor de vergunningsaanvrager, indien de aanpalende bebouwing nog ruimtelijk aanvaardbaar is. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of beide kavelgrenzen moet de nieuwe bebouwing tegen deze gevels worden aangesloten en dient de voorbouwlijn over 2,00m gevolgd worden.</p> <p>Niet afgewerkte muurdelen waartegen gebouwd wordt, dienen afgewerkt te worden in duurzame materialen en één geheel te vormen met een van beide woningen, minimaal tot de hoogte van de kroonlijst. Boven de kroonlijst dienen de niet afgewerkte muurdelen kwalitatief afgewerkt worden. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de</p>

<b>2 Artikel 2 – Woongebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		afwerking van de niet afgewerkte zijgeveldelen.
		<p><b>2.2.2 Inplantingsvoorschriften</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afstand ten opzichte van de rooilijn: min 0m - max. 10m Bij koppelen is het gebouw waartegen aangebouwd wordt bepalend.</li> <li>- Afstand tot de zijkavelgrenzen:           <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij koppeling: 0m</li> <li>• Bij niet koppelen: min. 3m Uitgezonderd bij bijgebouwen: 1m of gekoppeld met gelijkaardige constructies.</li> </ul> </li> <li>- Afstand tot de achterkavelgrens: min. 5m,           <ul style="list-style-type: none"> <li>• uitgezonderd percelen die minder diep zijn dan 25m: in dit geval bedraagt de afstand tot de achterkavelgrens min. 1m</li> <li>• uitgezonderd bijgebouwen: voor bijgebouwen bedraagt de afstand tot de achterkavelgrens min. 1m of 0m indien het gebouw kan gekoppeld worden met gelijkaardige constructies op aanpalende percelen.</li> </ul> </li> </ul> <p>Bij hoekpercelen is geen achterperceelsgrens gedefinieerd. 1/8 van het hoekperceel, palend aan beide zijperceelsgrenzen, dient onbebouwd te blijven.</p>
Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap en optimale bezonning en privacy voor het eigen perceel als dat van aanpalende percelen na te streven.		<p><b>2.2.3 Maximale bouwdiepte</b></p> <p>De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt maximaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20m voor open bebouwing;</li> </ul>

<b>2 Artikel 2 – Woongebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<p>- 18m voor halfopen en gesloten bebouwing;</p> <p>mits voldaan is aan de toegelaten terreinbezetting, de inplantingsvoorschriften én indien ruimtelijk verantwoord. Op de verdieping wordt maximaal 15 meter diep gebouwd, inclusief terrassen en uitbouwen. Het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord.</p> <p>Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p> <p>Bij gebouwen die komen te palen aan een gebouw met een verschillende kroonlijst en een andere dakvorm dient een architectonisch verantwoorde overgang te worden gerealiseerd, waarbij de zichtbaar blijvende geveldelen volledig worden afgewerkt.</p>
		<p><b>2.2.4 Bouwhoogte</b></p> <p>Maximaal 2 bouwlagen plus een onderdakse bouwlaag bij hellend dak, die als nuttige ruimte kan worden ingericht.</p>
		<p><b>2.2.5 Maximale terreinbezetting</b></p> <p>Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties. Minstens 20% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven. Percelen kleiner dan of gelijk aan 120m<sup>2</sup> kunnen voor maximaal 70% bebouwd worden en volledig verhard.</p> <p>Deze maximale terreinbezetting geldt mits het respecteren van de in-</p>

<b>2 Artikel 2 – Woongebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<p>plantingsvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken.</p> <p>De maximale verhardingsgraad kan worden verhoogd indien wordt aangetoond dat meer parkeer ruimte noodzakelijk is door verkeersgeneratie van de niet-woonfunctie.</p>
		<p><b>2.2.6 Dakvorm</b></p> <p>De dakvorm is vrij te kiezen, maar moet samen met de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen harmonieus aansluiten op aanpalende gebouwen. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de dakhelling maximum 45°. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen.</p>
		<p><b>2.2.7 Inrichting van niet bebouwde delen</b></p> <p>De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als tuinstrook. Kleinschalige constructies als tuinhuisjes, volières, pergola's, vijvers, terrassen, etc., eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan.</p> <p>De niet bebouwde ruimte kan verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij maximaal uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Indien niet waterdoorlatende materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende groenstroken op het eigen perceel voor infiltratie.</p> <p>De niet verharde delen dienen ingericht te worden als groene ruimte.</p> <p>Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan met een max.</p>

2 Artikel 2 – Woongebied		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>hoogte van 2.00m. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen al dan niet met een betonnen onderplaat, metselwerk, hekwerk, levende hagen en hout. Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten.</p>
		<p><b>2.2.8 Bijgebouwen</b></p> <p>Losstaande constructies of bijgebouwen, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdbebouwing, zoals een garage, carport, berging en tuinhuisje kunnen binnen onderhavige zone voorzien worden, mits aan volgende voorwaarden is voldaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De totale grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m<sup>2</sup> .</li> <li>- De inplanting t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens wordt voorzien op 0,00 meter bij koppeling met een gelijkaardige constructie of op minimum 1,00 meter.</li> <li>- Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aanschakeling te gebeuren met een gelijkaardige constructie.</li> <li>- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.</li> <li>- De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 2.50 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 5,00 meter mag bedragen, dakhelling max. 45°. Bij platte daken kan de kroonlijsthoogte opgetrokken worden tot 3.0m.</li> <li>- Carports: Het plaatsen van carports naast de woning wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:</li> </ul>

## 2 Artikel 2 – Woongebied

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een carport is een constructie die minstens langs twee zijden een open structuur vertoont;</li> <li>• De materiaalkeuze dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw;</li> <li>• Een carportconstructie wordt slechts toegelaten voor zover ruimtelijk verantwoord.</li> <li>• Plaatsing tot op 1m van de perceelsgrens is toegestaan (in geval van open constructie aan deze zijde) of op de perceelsgrens, als er een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting wordt voorzien en mits koppeling;</li> <li>• bouwlijn van de carport dient te starten op min 1,5 meter achter de bouwlijn van de woning;</li> <li>• maximum oppervlakte: 21m<sup>2</sup>;</li> <li>• maximum hoogte: 3m;</li> <li>• enkel mogelijk langs 1 zijde van de woning.</li> </ul>



### 3 Artikel 3 – Zone voor bedrijvigheid

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</b>
		<b>3.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>
<p>De verenigbaarheid wordt onder meer getoetst op basis van het economisch profiel, het mobiliteitsprofiel, het ruimtelijk profiel en het milieuprofiel van de voorgenomen activiteit(en). In de toelichtingsnota van voorliggend RUP worden de beoordelingscriteria hiervoor uitvoerig belicht.</p> <p>De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p> <p>‘Recreatiebedrijven die omwille van hun ruimtelijke impact of parkeerbehoefte eerder thuishoren op een lokaal bedrijventerrein’: indoor speeltuinen, bowlings, enz. Dancings of andere overlast genererende functies worden niet toegestaan.</p>	<p>Behoud van uitbouwmogelijkheden voor bestaande bedrijven, realisatie van bedrijfswoningen passend in de onmiddellijke ruimtelijke context.</p>	<p><b>3.1.1 Hoofdbestemming</b></p> <p>Als hoofdbestemming zijn toegestaan: ambachtelijke bedrijven, kleine en middelgrote ondernemingen of kantoorachtigen, gericht op productie-, herstel-, opslag-, transport- en/of onderzoeksactiviteiten, voor zover ze verenigbaar zijn met de woonomgeving.</p> <p>Complementaire functies zoals wonen voor zaakvoerder/directie of bewakingspersoneel, administratie en verkoop in toonzalen die verband houden met en gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit van het bedrijf; de vloeroppervlakte van deze nevenfuncties blijft beperkt tot 25% van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen.</p> <p>Op de percelen aangeduid met ▲ zijn recreatiebedrijven toegestaan die omwille van hun ruimtelijke impact of parkeerbehoefte eerder thuishoren op een lokaal bedrijventerrein als hoofdbestemming, voor zover ze geen overlast genereren van eender welke aard en verenigbaar zijn met de nabijgelegen woonomgeving. Als nevenbestemming kan een horecafunctie worden uitgebaat, mits deze beperkt blijft tot 40% van de totale vloeroppervlakte van het gebouw. Deze nevenbestemming kan enkel worden uitgebaat in functie van de hoofdbestemming en kan niet afzonderlijk fungeren.</p>
		<b>3.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>
		<p><b>3.2.1 Maximale terreinbezetting</b></p> <p>Tenzij anders weergegeven op het grafisch plan kan maximaal 65% van</p>

### 3 Artikel 3 – Zone voor bedrijvigheid

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>elk perceel bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties. Minstens 10% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven. Deze maximale terreinbezetting geldt mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voorvloeiende bouwvrije stroken.</p>
		<p><b>3.2.2 Inplanting</b></p> <p>De voorbouwlijn van de gebouwen op percelen palend aan de Ridder De Ghellinckstraat ligt op minimum 6 meter van de rooilijn. Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen geldt een bouwvrije afstand van min. 5m. Ten opzichte van de achterste perceelsgrens geldt een bouwvrije afstand van min. 8m. Als gevolg van deze inplanting mag geen buitensporige hinder ontstaan op aanpalende percelen.</p>
		<p><b>3.2.3 Bouwhoogte &amp; dakvorm</b></p> <p>De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. De hoogte van de gebouwen dient daarnaast verenigbaar te zijn met de omgeving. Silo's, verluchtingskanalen en andere technische installaties, allen beperkt in oppervlakte, kunnen in afwijking van voorgaande een grotere hoogte hebben, maximaal gelijk aan hun afstand tot de zonegrens. De dakvorm is vrij. In het geval van hellende daken zullen de dakhellingen maximaal 50° bedragen.</p>
		<p><b>3.2.4 Materiaalgebruik</b></p> <p>Materialen en kleuren zijn vrij te kiezen, maar wel in die mate dat de bouwvolumes zich maximaal integreren in de bebouwde en de landschappelijke omgeving. Bovendien dienen voor de buitenwanden materialen en constructiewijzen gehanteerd die tot een aanvaardbare</p>

### 3 Artikel 3 – Zone voor bedrijvigheid

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		geluidsisolatie leiden.
	Waterbergend vermogen dient op peil gehouden te worden, zeker wanneer natuurlijke infiltratie onmogelijk is.	<p><b>3.2.5 Niet bebouwde ruimte</b></p> <p>Van de niet bebouwde ruimten mag 50% worden verhard. In totaal dient minstens 10% van elk perceel onverhard en onbebouwd te blijven. Dit met uitzondering van bestaande toestandsituaties.</p> <p>Indien geen waterdoorlatende materialen worden gebruikt, moet het hemelwater worden opgevangen en afgeleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimten op het eigen perceel waar het water in de bodem kan dringen, zonder het op enigerlei wijze te vervuilen.</p> <p>De niet bebouwde delen worden met het oog op de esthetische, duurzame en functionele aspecten op kwaliteitsvolle wijze ingericht.</p>
		<p><b>3.2.6 Terreinophoging</b></p> <p>Bij het ophogen van het perceel moet op de perceelsgrenzen het oorspronkelijke maaiveld behouden blijven, tenzij een ophoging ruimtelijk verantwoord is en de waterhuishouding niet wordt verstoord. De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren.</p>
Voor de concrete voorwaarden m.b.t. buffering wordt verwezen naar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de landschappelijke inkleding van bedrijfsgebouwen bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning.		<p><b>3.2.7 Visuele buffering</b></p> <p>Bedrijven dienen zoveel mogelijk visueel te worden gebufferd, teneinde een kwalitatieve integratie in de omgeving te realiseren.</p>
Noodzakelijke parkeerruimte gegenereerd door bedrijfsactiviteiten: wagens v/ personeel, bedrijfsvoertuigen, enz.	Noodzakelijke parkeerruimte gegenereerd door	<p><b>3.2.8 Garages-parkeren</b></p> <p>De noodzakelijke parkeerruimte, als gevolg van het verkeer gegenereerd</p>

### 3 *Artikel 3 – Zone voor bedrijvigheid*

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>bedrijfsactiviteiten dient op eigen terreinen te worden voorzien, teneinde zo weinig mogelijk parkerende voertuigen op het openbaar domein af te wentelen.</p>	<p>door de bedrijfsactiviteiten, dient volledig op de eigen percelen te worden voorzien, hetzij in open lucht, hetzij binnen de bedrijfsgebouwen.</p>

<b>4 Artikel 4 – Bouwvrij agrarisch gebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<b>Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw, subcategorie agrarisch gebied</b>
		<b>4.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>
<p>Kenmerkend voor het plangebied (en heel de gemeente) is haar ligging en integratie in een versnipperde landelijke omgeving. Om de dialoog tussen de bebouwde en de onbebouwde ruimte vorm en kwaliteit te geven en de versnippering een halt toe te roepen, werd een deel van het agrarisch gebied dat zich in de onmiddellijke nabijheid van de Ridder de Ghellinckstraat bevindt mee opgenomen in het plangebied. Het gebied wordt bouwvrij gehouden, teneinde de openheid van het resterend landschap te bewaren en als het ware een overgangsgebied te realiseren.</p> <p>De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastictunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv kleinschalige zonnepanelen om bv een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) ... Serres daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p>Bouwvrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwvrij moet behouden blijven.</p>		<p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.</p>

<b>4 Artikel 4 – Bouwvrij agrarisch gebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<b>4.2 HANDELINGEN</b>  Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;</li> <li>- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.</li> </ul>
		<b>4.3 BESTAANDE BEBOUWING</b>  In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen aanwezige vergunde functies behouden blijven. Daarnaast zijn functiewijzigingen mogelijk, conform de vigerende wetgeving.  Ten behoeve van deze functies is het toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen, uit te breiden of te herbouwen conform de vigerende wetgeving. Indien de gebouwen niet aangesloten zijn op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.</li> <li>- Kleinschalige infrastructuur aan te brengen die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten.</li> </ul>
Wat de toegestane functiewijzigingen betreft, wordt verwezen naar het uitvoeringsbesluit inzake zonevreemde functiewijzigingen (BVR 28/11/2003 en latere wijzigingen).		

<b>4 Artikel 4 – Bouwvrij agrarisch gebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<p>Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en erfgoedwaarde;</li> <li>- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers;</li> <li>- de invloed op de mobiliteit;</li> <li>- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.</li> </ul>
		<p><b>4.4 BOUWMOGELIJKHEDEN BESTAANDE LANDBOUWBEDRIJFSZETELS</b></p>
<p>Enkel de grafisch aangeduide bestaande vergunde of vergund geachte landbouwbedrijven kunnen in principe herbouwen, verbouwen of uitbreiden.</p> <p>De afweging of het herbouwen, verbouwen of uitbreiden toegelaten kan worden gebeurt op het niveau van de behandeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning cfr. de algemene beoordelingscriteria zoals omschreven in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening (art. 4.3.1 tot 4.3.8). Een aanduiding met dit symbool betekent derhalve geen absoluut recht om een landbouwbedrijf te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden.</p>		<p>Grafische aanduiding met puntsymbool ★ :</p> <p>De op het ogenblik van de opmaak van het plan bestaande vergunde of vergund geachte landbouwbedrijven worden op het grafisch plan aangeduid met bovenstaand puntsymbool. Het verbod op oprichten van gebouwen en constructies geldt niet voor de met bovenstaand puntsymbool aangeduide landbouwbedrijfszetels. Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken. Ten aanzien van de uitbreiding van landbouwbedrijfszetels gelden volgende bijkomende specifieke bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het omvormen van bestaande landbouwbedrijven naar</li> </ul>

<b>4 Artikel 4 – Bouwvrij agrarisch gebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<p>glastuinbouwbedrijven is niet toegelaten. Serres oprichten kan enkel bij bestaande glastuinbouwbedrijven.</p> <p>- Per landbouwbedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegelaten. Het oprichten van bijkomende bedrijfswoningen is niet toegelaten.</p> <p>Het aanbrengen van windturbines en windturbineparken zijn niet toegelaten. Ook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie met een visueel storende impact zijn niet toegelaten.</p>
		<b>4.5 INRICHTING</b>
		Nieuwe gebouwen zoals bepaald in art. 4.4 en wijzigingen aan bestaande gebouwen zoals bepaald in art. 4.3 dienen compact gehouden te worden en zoveel als mogelijk aan te sluiten op de aanwezige bebouwing. Bijgebouwen verwant aan de woonfunctie kunnen op maximaal 10 meter van de woning worden ingeplant.



<b>5 Artikel 5 – Zone voor openbaar domein</b>		
<b>Richtinggevend</b>	<b>Verordenend</b>	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur</b>
		<b>5.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut: elektriciteitscabines, telefooncabines, (bus)schuilhokjes,...		Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en pleinen en de daarbij horende functies van openbaar nut, zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, straatmeubilair en verlichting. Binnen deze zone zijn eveneens gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut toegelaten, voor zover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruiker niet hinderen. Concessies zijn toegestaan.
		<b>5.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>
		Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid.  De ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein en het verblijfskarakter dienen hierbij centraal te staan.

<b>6 Artikel 6 – Zone voor waterloop</b>		
<b>Richtinggevend</b>	<b>Verordenend</b>	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen</b>
		<b>6.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>
<p>Volgens art. 17 van de wet op de onbevaarbare waterlopen, daterend van 28 december 1967, zijn de aangelanden, gebruikers en eigenaars van kunstwerken, verplicht doorgang te verlenen, de nodige materialen, gereedschap en werktuigen voor de uitvoering van werken te laten plaatsen, en ook producten die voortkomen van de ruimingswerken binnen een 5-meterstrook vanaf de oever te aanvaarden.</p> <p>Daarnaast kunnen volgens de wet op onbevaarbare waterlopen buitengewone werken van verbetering of wijziging aan onbevaarbare waterlopen van de tweede en de derde categorie slechts uitgevoerd worden nadat een machtiging van de bestendige deputatie van de provincie/een gunstig advies in het kader van de stedenbouwkundige vergunning is bekomen.</p> <p>Ook in art. 6 van het decreet van Het Vlaams Parlement van 19 juli 2013 tot wijziging van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het “integraal waterbeleid” worden de onderhoudsstrook en de rechten en plichten van de aangelanden naast de waterloop uitgebreid beschreven.</p>		<p>Deze zone is bestemd voor de in het plangebied aanwezige waterlopen en hun oevers al dan niet gelegen in open bedding en geflankeerd door de nodige bufferstroken. Aan weerszijden van de waterloop dient 5 m vrij te worden gehouden van elke bebouwing en niet-overrijdbare beplanting in functie van het onderhoud van de beek.</p> <p>Overbruggingen, overwelvingen of verbouwingen evenals de aanleg van knuppelpaden zijn toegelaten in functie van het realiseren van voetwegen en fietsverbindingen.</p> <p>Bebouwing is niet toegelaten.</p> <p>Lozen van hemelwater op de waterloop is toegelaten met maximaal lozingsdebiet van 10 l/sec per ha verharde oppervlakte. Per ha aangesloten verharde oppervlakte (incl. daken) moet een bufferingsvolume van minimum 330 m<sup>3</sup> voorzien worden. In de moeilijk infiltrerbare delen van het plangebied bedraagt dit 410m<sup>3</sup>. Dit dient te gebeuren onder de vorm van een open buffer. Elke vorm van projectontwikkeling die een gewijzigde terreintoestand (daken, verhardingen, ophogingen,...) van minstens 1000m<sup>2</sup> veroorzaakt, dient met dit principe rekening te houden.</p>
		<b>6.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>
<p>Bij een mogelijke wijziging en herprofilering van het huidige tracé van de waterloop is voorafgaandelijk advies van de relevante instanties vereist.</p>		<p><b>6.2.1 Aanpassingen aan de waterloop</b></p> <p>De waterloop kan altijd aangepast worden volgens de noodwendigheden in functie van het optimaliseren van de afwatering van het gebied en het</p>

		<p>nemen van maatregelen tegen de overstroming van het gebied Hieronder wordt ook verstaan: de aanleg van meanders in de waterloop, de natuurlijke uitvoering en vormgeving van de beekoevers, de aanleg van de verbredingen van de waterloop enz.</p> <p><b>6.2.2 Afrasteringen</b></p> <p>De afrasteringen in de langsrichting van de beek dienen geplaatst op:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ofwel 0,75m landinwaarts vanaf de kruin van de oever van de waterlopen maximaal 1,50m hoog;</li><li>- Ofwel 5m landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop.</li></ul> <p>Bij afrasteringen in de dwarsrichting t.o.v. de waterloop dienen de nodige voorzieningen getroffen om een vrije doorgang binnen de 5m-strook mogelijk te maken door middel van een opening of een poort met een minimum breedte van 4m.</p> <p><b>6.2.3 Onderhoudslast</b></p> <p>De bestaande erfdienstbaarheid met betrekking tot de onderhoudslast van de waterloop blijft behouden. De waterbeheerder kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele schade aan de verharding aangelegd binnen de 5m-strook t.g.v. onderhoudswerken aan de waterloop.</p>
--	--	--

7 Specifieke aanduiding: bouwkundig erfgoed		
Richtinggevend	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting		Stedenbouwkundige voorschriften
		Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.
		<b>7.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>
<p>Het betreft de items opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, die op vandaag nog bewaard zijn gebleven. Met een letteraanduiding wordt gespecificeerd of het item bewaard moet blijven, dan wel of vervangbouw mits behoud van bepaalde kwaliteiten of volledige afbraak mogelijk is.</p> <p>'Kwalitatieve kenmerken': het betreft die kenmerken die aangehaald worden in de beschrijving van het item in de bijlage bij de toelichtingsnota.</p>		<p>Historisch waardevolle gebouwen zijn beeldbepalend voor het straatbeeld en getuigen van een bepaalde periode. Deze gebouwen worden op het grafisch plan aangeduid met een witte contour en een letteraanduiding.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Categorie A: vertegenwoordigt de gebouwen waarvan de erfgoedwaarde zeer hoog is en die behouden moeten worden. Behoud van het gabarit is noodzakelijk.</li> <li>- Categorie B: vertegenwoordigt de gebouwen waarvan de erfgoedwaarde minder hoog is en andere factoren meer doorslaggevend zijn. Gebouwen behorend tot categorie B kunnen grondig verbouwd worden mits behoud van de erfgoedelementen en met een architectuur die deze respecteert. Behoud van het gabarit is noodzakelijk.</li> <li>- Categorie C: geldt voor gebouwen waarvan de erfgoedwaarde laag is en de andere factoren primeren. Deze gebouwen kunnen afgebroken worden.</li> <li>- Categorie D: geldt voor relictten: deze zijn zowel van historische en emotionele waarde en dienen behouden te blijven. Door omstandigheden, aanpassing wegenis, betere omgeving, bouwproject e.d., kunnen deze relictten verplaatst worden, zij het binnen een redelijke omtrek.</li> </ul>
2261183058_RdG_SBV_Rev01/d10177   RUP Ridder de Ghellinckstraat   Stedenbouwkundige voorschriften		Uitbreidingen dienen esthetisch en harmonisch te passen op de bestaande

		<p>bebouwing. Beeldbepalende elementen in de configuratie dienen maximaal behouden te worden. Uitzondering is mogelijk in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Bij vergunningsaanvragen moet in de motivatienota worden verduidelijkt hoe wijzigingen ten goede komen aan de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>De vergunningverlenende instantie kan in geval dat een gebouw structurele gebreken vertoont, toelaten om het gebouw te vervangen door een nieuwbouw met een maximale toename van 25% in grondoppervlakte, ten aanzien van de oorspronkelijke bebouwing. Bij vergunningsaanvragen moet in de motivatienota worden verduidelijkt welke structurele gebreken het behoud van het gebouw verhinderen.</p>
--	--	--