

**GEMEENTE WIELSBEKE**  
**RUP Kanaalzone West**  
**Stedenbouwkundige voorschriften**

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting Van 13/7/2016 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 16/8/2016 tot en met 15/10/2016 Namens het college Op bevel, De Secretaris, Bruno Debrabandere	De Burgemeester Jan Stevens
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting Van 21/12/2016 Op bevel, De Secretaris, Bruno Debrabandere	De Voorzitter Carlos Verbrughe

## **COLOFON**

**Opdracht:**

RUP Kanaalzone West – Stedenbouwkundige voorschriften

**Opdrachtgever:**

Gemeentebestuur Wrielsbeke  
Rijksweg 314  
8710 Wrielsbeke

**Opdrachthouder:**

Antea Belgium nv  
RoderVELdlaan 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:**

2295183016\_SBV.docx/fdb/ama

**Datum: status / revisie:**

7 december 2016 definitieve  
stedenbouwkundige  
voorschriften

**Vrijgave:**

Alexander Maekelberg, Account Manager

**Projectmedewerkers:**

Alexander Maekelberg, erkend ruimtelijk planner  
Fabian Debeer, erkend ruimtelijk planner

© Antea Belgium nv 2016

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 vernemenigvuldigd.

## INHOUD

<b>0</b>	<b>ARTIKEL 0 – ALGEMENE BEPALINGEN</b> .....	<b>1</b>
0.1	OPGAVE VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE STRUJDIG ZIJN MET EN OPGHEEVEN 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	BEORDELING VAN VERGUNNINGSAANVRAGEN .....	3
0.8	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	4
0.9	WERKEN/CONSTRUCTIES IN FUNCTIE VAN OPENBAAR NUT, MILIEUTECHNISCHE INGEGEPEN.....	4
0.10	WERKEN IN FUNCTIE VAN ONTSLUITING, WEGENIS EN GROEN .....	4
0.11	BEGRIPPEN .....	5
<b>1</b>	<b>ARTIKEL 1 – INDUSTRIEZONE</b> .....	<b>9</b>
1.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	9
1.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	9
<b>2</b>	<b>ARTIKEL 2 – AMBACHTELIJKE ZONE</b> .....	<b>12</b>
2.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	12
2.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	12
<b>3</b>	<b>ARTIKEL 3 – GEMENGD WOONGEBIED</b> .....	<b>16</b>
3.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	16
3.2	INRICHTINGS- EN BEHEERVOORSCHRIFTEN .....	17
<b>4</b>	<b>ARTIKEL 4 – WOONGEBIED</b> .....	<b>23</b>
4.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	23
4.2	INRICHTINGS- EN BEHEERVOORSCHRIFTEN .....	24
<b>5</b>	<b>ARTIKEL 5 – ZONE VOOR LANDSCHAPPELIJKE AANLEG MET INTEGRATIE VAN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN</b> .....	<b>30</b>
5.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	30
5.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	30
<b>6</b>	<b>ARTIKEL 6 – BUFFERZONE</b> .....	<b>32</b>
6.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	32
6.2	INRICHTINGS- EN BEHEERVOORSCHRIFTEN .....	32
<b>7</b>	<b>ARTIKEL 7 – HOOPDONTSLUITING</b> .....	<b>33</b>
7.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	33
7.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	33
<b>8</b>	<b>ARTIKEL 8 – LOKALE BEDIENINGSWEG</b> .....	<b>34</b>
8.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	34
8.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	34
<b>9</b>	<b>ARTIKEL 9 – ZONE VOOR BEVAARBARE WATERLOPEN EN BIJHORENDE INFRASTRUCTUUR</b> .....	<b>35</b>
9.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	35
9.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	35
<b>10</b>	<b>SPECIEFIEKE AANDUIDING: BOUWKUNDIG ERGOED</b> .....	<b>36</b>

10.1. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	36
<b>11 INDICATIEF TRACÉ VOOR ZACHT VERKEER.....</b>	<b>38</b>
11.1. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	38

<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 wordt één goedgekeurde, niet vervallen verkaveling gelegen binnen het plangebied opgeheven en gelden de voorschriften van onderhavig RUP. Het betreft de verkaveling V307/1.</p>
		<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 en het grafisch 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> <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>

<b>0 Artikel 0 – Algemene bepalingen</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<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. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst of dakrand. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,50 meter toegekend.</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 voor de opvang, buffering en mogelijk hergebruik van het hemelwater. De dakvorm (oriëntatie, helling, opbouw, ...) moet een optimale</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 de omgeving en de impact op de verkeerssituatie.</p>

<b>0 Artikel 0 – Algemene bepalingen</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
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, ...		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><b>0.7 Beoordeling van vergunningsaanvragen</b></p> <p>Om vergunningen voor gebouwen op een adequate manier te kunnen beoordelen is het noodzakelijk dat de aanvrager duidelijk maakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- op welke manier het gebouw ingepast wordt in het straatbeeld en de omgeving,</li> <li>- op welke manier de parkeerproblematiek wordt aangepakt,</li> <li>- hoe de eventuele aansluiting op aanpalende gebouwen wordt opgevat,</li> <li>- op welke manier de niet bebouwde perceelsdelen worden ingericht,</li> <li>- op welke manier wordt verhinderd dat er een impact ontstaat op de waterhuishouding van het gebied,</li> <li>- op welke manier kwalitatieve gebouwen worden gerealiseerd die de uitstraling van het gebied vergroten,</li> <li>- etc.</li> </ul> <p>Om antwoord te geven op deze criteria zal de aanvrager voldoende uitgebreid motiveren en aantonen hoe aan de verschillende kwaliteitscriteria wordt voldaan.</p>

<b>0 Artikel 0 – Algemene bepalingen</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<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>0.8 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>Gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen: postkantoor, kinderopvang, lokalen voor verenigingen,...</p>		<p><b>0.9 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 opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.</p> <p>In de bestemmingszones van art. 3 Gemengd woongebied en art. 4 Woongebied mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen opgericht worden voor zover ze voldoen aan de bouwvoorschriften van de betreffende zone en mits deze in hun exploitatie geen hinder betekenen voor het normale functioneren van de betreffende bestemmingszone.</p>
		<p><b>0.10 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>



<b>0 Artikel 0 – Algemene bepalingen</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p><b>0.11 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 niet zonder het hoofdgebouw bestaan.</li> <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> </ul>

## 0 Artikel 0 – Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Bouwhoogte</u>: de totale hoogte van het bouwwerk, inclusief de bovenzijde van de nok gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel.</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>Gabariet</u>: buitenomtrek van een gebouw, loodrecht op voorgevel.</li> <li>- <u>Onderdakse bouwlaag</u>: een onderdakse bouwlaag komt voor bij hellende of gebogen dakvorm en betreft max. 1 laag binnen het dakvolume die als nuttige ruimte kan worden ingericht. In geval van platte daken is er geen sprake van een onderdakse bouwlaag. Technische elementen geplaatst op het dak worden niet beschouwd als bouwlaag.</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 aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.</li> </ul>

<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>- Meergeneratiewoning: een meergeneratiewoning is de zogenaamde kangoeroewoning met als specifiek doel de huisvesting van twee gezinnen die elkaar wederzijds ondersteuning geven. Het gaat hier meestal concreet om een jong gezin en een 65-plussers gezin. In dergelijke woning kan een gedeelte van het huis worden omgebouwd zodat meerdere wooneenheden gecreëerd worden in één woning. Daarbij staat het gezamenlijk gebruik van bepaalde ruimtes voorop naast afzonderlijke private ruimtes per gezin. Maximum 2 woongelegenheden per woning worden toegelaten. Er wordt geen apart huisnummer toegekend en de woning kan niet als klassieke meergezinswoning worden aangewend.</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 hoofdbestemming wordt niet toegelaten.</li> <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> </ul>

## 0 Artikel 0 – Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Rooilijn</u>: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.</li> <li>- <u>V/T</u>: In de breuk V/T duidt V de som van de vloeroppervlakten aan van al de bouwlagen met uitzondering van de dakterrassen en T de terreinoppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen betrokken zone.</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 wegenis 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 omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</li> <li>- <u>Zonegrens</u>: grens tussen twee bestemmingszones.</li> </ul>

<b>1 Artikel 1 – Industriezone</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</b>
		<b>1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>
		Watergebonden Industriële activiteiten. De bedrijven horen door hun schaalniveau of door de aard van de activiteiten niet thuis in het woongebied en hebben een directe link met het water. Bestaande bedrijven die niet direct watergebonden zijn kunnen hun activiteiten verder ontwikkelen. Per bedrijf is een geïntegreerde bedrijfswoning toegelaten met een maximaal volume van 1.000 m <sup>3</sup> .
		<b>1.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>
De vergunningsaanvraag dient een duidelijk zicht te geven op de inplanting van gebouwen en constructies, de eventuele aansluiting op aanpalende gebouwen en de inrichting van de niet – bebouwde ruimte.  De bouwvrije afstanden ten opzichte van aanpalende percelen worden niet ruimtelijk bepaald maar zullen worden ingegeven door de veiligheidsvoorschriften met betrekking tot brand.		<b>1.2.1 Plaatsing van gebouwen</b>  Binnen de bestemmingszone aangeduid op plan.  Ten opzichte van de rooilijn van de hoofdontsluiting dient een bouwvrije afstand van minstens 8 m te worden gerespecteerd.
		<b>1.2.2 Bouwhoogte</b>  De bouwhoogte is vrij in functie van de industriële activiteit.
		<b>1.2.3 Bezetting</b>  De terreinen mogen optimaal worden benut.

<b>1 Artikel 1 – Industriezone</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p><b>1.2.4 Architecturaal voorkomen</b></p> <p>De gebouwen getuigen van een doordachte vormgeving kaderend in hun industrieel karakter.</p>
		<p><b>1.2.5 Niet bebouwde perceelsdelen</b></p> <p>De niet bebouwde ruimte kan verhard worden in functie van toegankelijkheid, parkeervoorzieningen, stalling, opslagruimte. 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 worden van aanplantingen voorzien.</p> <p>In geval van buitenopslag gebeurt dit dusdanig dat er geen visuele vervuiling ontstaat.</p>
Ophogingen tussen twee industriële sites zijn mogelijk, voor zover ze ruimtelijk verantwoord zijn. Deze uitzondering kan niet worden toegestaan t.h.v. de rooilijn.		<p><b>1.2.6 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. Ter hoogte van de rooilijn kan deze uitzondering niet worden toegestaan. De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren.</p>

<b>1 Artikel 1 – Industriezone</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
Voor de concrete voorwaarden m.b.t. visuele buffering wordt verwezen naar de bufferzones (art. 6), die de vertaling vormen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de landschappelijke inkleding van bedrijfsgebouwen.		<b>1.2.7 Visuele buffering</b> Bedrijven dienen visueel te worden gebufferd, teneinde een kwalitatieve integratie in de omgeving te realiseren.
Het gemotoriseerd bestemmingsverkeer naar de industriezone en ambachtelijke zone wordt uit de dorpskern vermeden. De Oostrozebeeksestraat, Guido Gezellestraat en de Schaapdreef worden ontlast van het zwaar verkeer.		<b>1.2.8 Ontsluiting</b> Het zwaar verkeer afkomstig van de bestemmingszone dient volledig te worden ontsloten via het Art. 7 - Hoofdontsluiting. De ontsluiting op de Oostrozebeeksestraat en Guido Gezellestraat is enkel toegestaan voor zacht verkeer. Ontsluiting op de Schaapdreef is mogelijk voor zacht verkeer en personenwagens.
Noodzakelijke parkeerruimte gegenereerd door bedrijfsactiviteiten: wagens v/ personeel, bedrijfsvoertuigen, enz.	Noodzakelijke parkeerruimte gegenereerd door bedrijfsactiviteiten dient op eigen terreinen te worden voorzien, teneinde zo weinig mogelijk parkerende voertuigen op het openbaar domein af te wentelen.	<b>1.2.9 Garages-parkeren</b> De noodzakelijke parkeerruimte, als gevolg van het verkeer gegenereerd door de bedrijfsactiviteiten, dient volledig op de eigen percelen te worden voorzien, hetzij in open lucht, hetzij binnen de bedrijfsgebouwen.

<b>2 Artikel 2 – Ambachtelijke zone</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</b>
		<b>2.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>
Verbouwen van de bestaande glastuinbouwactiviteiten is toegestaan onder de algemene bepalingen 0.3 van voorliggend RUP.		<p>Ambachtelijke activiteiten die geen overmatige hinder ten opzichte van de omgeving veroorzaken.</p> <p>Per bedrijf is een geïntegreerde bedrijfswoning toegelaten met een maximaal volume van 1.000 m<sup>3</sup></p> <p>De maximale perceelsoppervlakte per bedrijf wordt beperkt tot 5.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Bestaande glastuinbouwactiviteiten kunnen blijven bestaan. Verbouwen van deze bestaande activiteiten is toegestaan.</p>
		<b>2.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>
<p>De vergunningsaanvraag dient een duidelijk zicht te geven op de inplanting van gebouwen en constructies en de inrichting van de niet – bebouwde ruimte.</p> <p>De bouwvrije afstanden ten opzichte van aanpalende bedrijfspcelen worden niet ruimtelijk bepaald maar zullen worden ingegeven door de veiligheidsvoorschriften met betrekking tot brand.</p>		<p><b>2.2.1 Plaatsing van gebouwen</b></p> <p>Binnen de bestemmingszone aangeduid op plan.</p> <p>Ten opzichte van de rooilijn van de hoofdontsluiting dient een bouwvrije afstand van minstens 5 m te worden gerespecteerd.</p> <p>Ten opzichte van de residentiële woonzone dient een bouwvrije afstand van minstens 8 m te worden gerespecteerd.</p> <p>Bedrijven langs de Guido Gezellestraat dienen hun geïntegreerde bedrijfswoning steeds aan de straatzijde te situeren, zodat het beeld van de woonstraat verder wordt versterkt.</p>
		<p><b>2.2.2 Bezetting</b></p> <p>Maximaal 60 % van de zone mag worden ingenomen door bebouwing.</p>



<b>2 Artikel 2 – Ambachtelijke zone</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p><b>2.2.3 Bouwhoogte</b></p> <p>De kroonlijsthoogte wordt bepaald op maximaal 8 m ten opzichte van de aanpalende weg, de nokhoogte bedraagt maximaal 12 m.</p>
		<p><b>2.2.4 Architecturaal voorkomen</b></p> <p>De bebouwing moet getuigen van een waardevolle architectuur voor ambachtelijke bedrijvigheid die geen afbreuk doet aan de omliggende woonomgeving.</p>
		<p><b>2.2.5 Niet bebouwde perceelsdelen</b></p> <p>De niet bebouwde ruimte kan verhard worden in functie van parkeervoorzieningen, toegankelijkheid en stapelplaatsen. 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>In geval van buitenopslag gebeurt dit op een ordentelijke manier zonder dat er visuele vervuiling ontstaat.</p>
		<p><b>2.2.6 Interne ontsluiting</b></p> <p>Bij aanleg van interne openbare wegen geldt een minimale rooilijnbreedte van 6 m.</p>

<b>2 Artikel 2 – Ambachtelijke zone</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
Ophogingen tussen twee industriële sites zijn mogelijk, voor zover ze ruimtelijk verantwoord zijn. Deze uitzondering kan niet worden toegestaan t.h.v. de rooilijn.		<p><b>2.2.7 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. Ter hoogte van de rooilijn kan deze uitzondering niet worden toegestaan. 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.		<p><b>2.2.8 Visuele buffering</b></p> <p>Bedrijven dienen zoveel mogelijk visueel te worden gebufferd, teneinde een kwalitatieve integratie in de omgeving te realiseren.</p>
Het gemotoriseerd bestemmingsverkeer naar de industriezone en ambachtelijke zone wordt uit de dorpskern vermeden. De Oostrozebeeksestraat, Guido Gezellestraat en de Schaapdreef worden ontlast van het zwaar verkeer.		<p><b>2.2.9 Ontsluiting</b></p> <p>Het zwaar verkeer afkomstig van de bestemmingszone dient volledig te worden ontsloten via het Art. 7 - Hoofdontsluiting. De ontsluiting op de Oostrozebeeksestraat en Guido Gezellestraat is enkel toegestaan voor zacht verkeer. Ontsluiting op de Schaapdreef is mogelijk voor zacht verkeer en personenwagens.</p>
Noodzakelijke parkeerruimte gegenereerd door bedrijfsactiviteiten: wagens v/ personeel, bedrijfsvoertuigen, enz.	Noodzakelijke parkeerruimte gegenereerd door bedrijfsactiviteiten dient op eigen terreinen te worden voorzien, teneinde zo weinig mogelijk parkerende voertuigen op het	<p><b>2.2.10 Garages-parkeren</b></p> <p>De noodzakelijke parkeerruimte, als gevolg van het verkeer gegenereerd door de bedrijfsactiviteiten, dient volledig op de eigen percelen te worden voorzien, hetzij in open lucht, hetzij binnen de bedrijfsgebouwen.</p>

<b>2 Artikel 2 – Ambachtelijke zone</b>		
<b>Richtinggevend</b>	<b>Verordenend</b>	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	openbaar domein af te wentelen.	

<b>3 Artikel 3 – Gemengd woongebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</b>
		<b>3.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>
De nevenbestemming kan m.a.w. voor 1/3 van de totale vloeroppervlakte per volume worden voorzien op het gelijkvloers, of verdeeld over meerdere lagen in het gebouw.		<p><b>3.1.1 Hoofdbestemming</b></p> <p>Deze zone heeft een kernfunctie waarbij de nadruk op wonen ligt, onder de vorm van grondgebonden ééngezinswoningen of meergeneratiewoningen. Wonen is er de enige mogelijke hoofdbestemming.</p> <p><b>3.1.2 Nevenbestemming</b></p> <p>Volgende functies kunnen als nevenbestemming, voor zover het perceel steeds minimum één wooneenheid omvat, de vloeroppervlakte van de nevenbestemming niet groter is dan 1/3 van de totale vloeroppervlakte per volume en de nevenbestemming verenigbaar is met de woonfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kantoren</li> <li>- Diensten</li> <li>- Horeca</li> <li>- Kleinschalige detailhandel</li> </ul> <p>Bestaande vergunde bedrijvigheid kan blijven bestaan als hoofdfunctie zolang er geen hinder voor de omwonenden is en de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt. Verbouwingen van bestaande vergunde bedrijvigheid zijn dus toegestaan. Nieuwe bedrijvigheid kan zich niet vestigen.</p>

<b>3 Artikel 3 – Gemengd woongebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>3.2 INRICHTINGS- EN BEHEERVOORSCHRIFTEN</b>
		<p><b>3.2.1 Bouwvoorschriften</b></p> <p>Bij gekoppelde bebouwing zijn de vormgeving, de dakhelling en het aantal bouwlagen van reeds bestaande aanpalende bebouwing richtinggevend voor de vergunningaanvrager, voor zover deze bebouwing past binnen de verordenende voorschriften van de zone. 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 kunnen de niet afgewerkte muurdelen in plaatmaterialen (vb gevelleien) afgewerkt worden. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de afwerking van de niet afgewerkte zijgevels.</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><b>3.2.2 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:</li> </ul>

<b>3 Artikel 3 – Gemengd woongebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij koppeling: 0m</li> <li>• Bij niet koppelen: min. 3m</li> </ul> <p>- Afstand tot de achterkavelgrens: min. 5m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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> <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>3.2.3 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> <li>- 18m voor halfopen en gesloten bebouwing;</li> </ul> <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><b>3.2.4 Bouwhoogte</b></p> <p>Maximaal 2 bouwlagen plus een onderdakse bouwlaag.</p>

<b>3 Artikel 3 – Gemengd woongebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Niet-woonfuncties vergen bijkomende parkeerruimte teneinde te voldoen aan de eigen gegenereerde behoefte. Om deze reden kan de verhardingsgraad zo mogelijk worden verhoogd. Deze bijkomende verhardingen worden dan wel verplicht waterdoorlatend aangelegd.		<p><b>3.2.5 Maximale terreinbezetting</b></p> <p>Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties. Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.</p> <p>Deze maximale terreinbezetting geldt mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften 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. Deze bijkomende verhardingen worden verplicht waterdoorlatend aangelegd.</p>
		<p><b>3.2.6 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>3.2.7 Uitbouwen</b></p> <p>Bij woningen op de rooilijn zijn op de verdieping uitbouwen aan de voorgevel toegestaan met een max. diepte van 0,5m, voor zover hiermee de voetpadbreedte verminderd met 0.75m niet overschreden wordt. Uitbouwen zijn toegestaan over max. 2/3 van de gevelbreedte en dienen min.</p>

<b>3 Artikel 3 – Gemengd woongebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		0.60m van de gemeenschappelijke zijgevel te blijven bij gekoppelde bebouwing.
		<p><b>3.2.8 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 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 beplant te worden en ingericht 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. Afsluitingen binnen de eventuele voortuinstrook hebben een maximale hoogte van 0,75m.</p>
		<p><b>3.2.9 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>



### 3 Artikel 3 – Gemengd woongebied

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- De totale grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40m<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:             <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</li> </ul> </li> </ul>

<b>3 Artikel 3 – Gemengd woongebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<p>perceelsgrens, als er een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting wordt voorzien en mits koppeling;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bouwlijn van de carport dient te starten op min 1,5 meter achter de bouwlijn van de woning;           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ maximum oppervlakte: 21m<sup>2</sup>;</li> <li>○ maximum hoogte: 3m;</li> <li>○ enkel mogelijk langs 1 zijde van de woning.</li> </ul> </li> </ul>
		<p><b>3.2.10 Parkeren – garages</b></p> <p>Voor eengezinswoningen dient te worden gestreefd naar de integratie van minstens 1 standplaats voor de wagen per woongelegenheid. Dit kan overdekt zijn, al dan niet inpandig, of in open lucht, maar dient steeds te gebeuren op het eigen perceel. Daarnaast dienen de nodige parkeerplaatsen in functie van de eventuele nevenbestemming eveneens te worden voorzien op het eigen terrein.</p>

<b>4 Artikel 4 – Woongebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</b>
		<b>4.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>
<p>De nevenbestemming kan m.a.w. voor 1/3 van de totale vloeroppervlakte per volume worden voorzien op het gelijkvloers, of verdeeld over meerdere lagen in het gebouw.</p> <p>Verbouwen van de bestaande glastuinbouwactiviteiten is toegestaan onder de algemene bepalingen 0.3 van voorliggend RUP.</p>		<p><b>4.1.1 Hoofdbestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor wonen, onder de vorm van grondgebonden ééngezinswoningen en meergeneratiewoningen.</p> <p><b>4.1.2 Nevenbestemming</b></p> <p>Volgende functies kunnen als nevenbestemming, voor zover het perceel steeds minimum één wooneenheid omvat, de vloeroppervlakte van de nevenbestemming niet groter is dan 1/3 van de totale vloeroppervlakte per volume en de nevenbestemming verenigbaar is met de woonfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kantoren zonder loketfunctie</li> <li>- Diensten</li> <li>- Kleinschalige detailhandel</li> </ul> <p>Bestaande glastuinbouwactiviteiten kunnen blijven bestaan. Verbouwen van de bestaande activiteiten is toegestaan.</p> <p>Bestaande vergunde bedrijvigheid kan blijven bestaan als hoofdfunctie zolang er geen hinder voor de omwonenden is en de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt. Verbouwingen van bestaande vergunde bedrijvigheid zijn dus toegestaan. Nieuwe bedrijvigheid kan zich niet vestigen.</p>

<b>4 Artikel 4 – Woongebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>4.2 INRICHTINGS- EN BEHEERVOORSCHRIFTEN</b>
		<p><b>4.2.1 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. 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 afgewerkt te worden. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de afwerking van de niet afgewerkte zijgeveldelen.</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><b>4.2.2 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> </ul> </li> </ul>

<b>4 Artikel 4 – Woongebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij niet koppelen: min. 4m uitgezonderd bij bijgebouwen: 1m of gekoppeld met gelijkaardige constructies.</li> </ul> <p>- Afstand tot de achterkavelgrens: min. 5m,</p> <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> <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>4.2.3 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> <li>- 18m voor halfopen en gesloten bebouwing;</li> </ul> <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>

<b>4 Artikel 4 – Woongebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p><b>4.2.4 Bouwhoogte</b></p> <p>Maximaal 2 bouwlagen plus een onderdakse bouwlaag bij hellend dak.</p>
<p>Niet-woonfuncties vergen bijkomende parkeerruimte teneinde te voldoen aan de eigen gegenereerde behoefte. Om deze reden kan de verhardingsgraad zo mogelijk worden verhoogd. Deze bijkomende verhardingen worden dan wel verplicht waterdoorlatend aangelegd.</p>		<p><b>4.2.5 Maximale terreinbezetting</b></p> <p>Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties. Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.</p> <p>Deze maximale terreinbezetting geldt mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voorvloeiende bouwvrije stroken.</p> <p>De maximale verhardingsgraad kan worden verhoogd indien wordt aangetoond dat meer parkeerruimte noodzakelijk is door verkeersgeneratie van de niet-woonfunctie. Deze bijkomende verhardingen worden verplicht waterdoorlatend aangelegd.</p>
		<p><b>4.2.6 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>4.2.7 Uitbouwen t.o.v. de rooilijn</b></p> <p>Bij woningen op de rooilijn zijn op de verdieping uitbouwen aan de voorgevel toegestaan met een max. diepte van 0,5m, voor zover hiermee</p>

<b>4 Artikel 4 – Woongebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		de voetpadbreedte verminderd met 0.75m niet overschreden wordt. 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><b>4.2.8 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 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 beplant te worden en ingericht 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. Afsluitingen binnen de eventuele voortuinstrook hebben een maximale hoogte van 0,75m.</p>
		<p><b>4.2.9 Bijgebouwen</b></p> <p>Losstaande constructies of bijgebouwen, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdbebouwing, zoals een garage, carport, berging en tuinhuisje kunnen</p>

## 4 Artikel 4 – Woongebied

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>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 40m<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:             <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> </ul> </li> </ul>



<b>4 Artikel 4 – Woongebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> <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>
		<p><b>4.2.10 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 overdekt zijn, al dan niet inpandig, of in open lucht, maar dient steeds te gebeuren op het eigen perceel. Daarnaast dienen de nodige parkeerplaatsen in functie van de eventuele nevenbestemming eveneens te worden voorzien op het eigen terrein.</p>

<b>5 Artikel 5 – Zone voor landschappelijke aanleg met integratie van gemeenschapsvoorzieningen</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen</b>
		<b>5.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>
De gemeenschapsvoorzieningen kunnen onder andere bestaan uit kinderopvang, jeugdlokalen, eetgelegenheden ten behoeve van de bedrijven etc.		<p>De huidige landbouwbestemming kan worden verder gezet evenwel met een uitdovend karakter.</p> <p>Na stopzetting van de landbouwactiviteit kan het historische gebouwenpatrimonium worden ingezet in functie van gemeenschapsvoorzieningen en horeca en de erbij behorende accommodatie.</p> <p>De omgeving wordt landschappelijk ingericht waarbij parkeervoorzieningen voor personenwagens kunnen worden geïntegreerd.</p>
		<b>5.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>
De bestaande hoevegebouwen kunnen in functie van de realisatie van de nieuwe bestemming dynamisch worden verbouwd. Respect voor de erfgoedwaarde staat voorop bij het tot stand komen van het ontwerp. Ingrepen zijn mogelijk maar ze mogen niet strijdig zijn met de doelstellingen van behoud.		<p><b>5.2.1 Bebouwingswijze</b></p> <p>De reconversie gebeurt met behoud van de typische hoeveconfiguratie.</p> <p>Beperkte nieuwbouw en/of uitbreiding is toegelaten voor zover deze ondergeschikt blijft ten opzichte van de bestaande gebouwen, dit betekent dat ze geen afbreuk doet aan de waarde van de site.</p> <p>Het behoud van het karakter van het erf en de omringende gebouwen is een belangrijk toetscriterium bij de beoordeling van aanvragen voor verbouwingen.</p>
		<p><b>5.2.2 Afmetingen en vormgeving</b></p> <p>De bestaande historische bebouwing bepaalt de mogelijkheden.</p>

<b>5 Artikel 5 – Zone voor landschappelijke aanleg met integratie van gemeenschapsvoorzieningen</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p><b>5.2.3 Materialen</b></p> <p>Alle materialen zijn duurzaam en de keuze staat in functie van de historische context.</p>
		<p><b>5.2.4 Landschappelijke aanleg</b></p> <p>De niet bebouwde delen van de zone worden landschappelijk aangelegd met verwijzing naar de landbouwbestemming. De terreinen kunnen gebruikt worden in functie van jeugdbeweging, het houden van neerhofdieren en als landschappelijke groenvoorziening bij de gemeenschapsvoorzieningen en horeca.</p>
		<p><b>5.2.5 Overdruk: landschappelijke inkleding</b></p> <p>Binnen de zones met overdruk ligt een specifiek accent op landschappelijke inkleding waarbij gebruik gemaakt wordt van streekeigen beplanting.</p>

<b>6 Artikel 6 – Bufferzone</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>Voor de concrete voorwaarden m.b.t. buffering wordt verwezen naar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de landschappelijke inkleding van bedrijfsgebouwen.</p> <p>Verbouwen van de bestaande glastuinbouwactiviteiten en bestaande loodsen is toegestaan onder de algemene bepalingen 0.3 van voorliggend RUP.</p>		<p>De bufferzone is bestemd als groene buffer, die tot doel heeft de bedrijfsvestigingen visueel te bufferen ten aanzien van de woonbestemming, om zo een optimale integratie van de bedrijvigheid te bekomen.</p> <p>De zone dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p>Bestaande glastuinbouwactiviteiten en bestaande loodsen kunnen blijven bestaan. Verbouwen van de bestaande activiteiten is toegestaan.</p>
		<b>6.2 INRICHTINGS- EN BEHEERVOORSCHRIFTEN</b>
		<p>De zone dient als groene ruimte te worden aangelegd en gehandhaafd door middel van de aanplanting van een heestermassief. Minimum 50% van de aan te planten heesters is streekeigen. De hoogte van het volgroeide massief bedraagt minimum 3m. Naast de struikbeplantingen dient per 50m<sup>2</sup> minstens één streekeigen hoogstam te worden voorzien.</p> <p>De bufferzones dienen telkens te worden gerealiseerd in het eerste plantseizoen volgend op het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning. Indien grotere zones worden gerealiseerd door middel van een verkaveling dienen de bufferzones samen met de aanleg van de wegen en de overige infrastructuur te worden aangelegd.</p>

<b>7 Artikel 7 – Hoofdontsluiting</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur</b>
		<b>7.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>
		Openbaar domein dat dient voor de ontsluiting van zone 1 en 2 en dat vooral gericht is op vrachtverkeer maar met bijzondere aandacht voor de fietser.
		<b>7.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>
		<p>Het openbaar domein wordt ingericht als hoofdontsluitingsweg in functie van zwaar verkeer.</p> <p>Het openbaar domein wordt zodanig geconcipieerd dat er veilige fietsvoorzieningen worden geïntegreerd. Deze fietsverbindingen staan zowel in het teken van het functioneel als van het toeristisch recreatief gebruik.</p> <p>De nodige maatregelen worden voorzien om de waterhuishouding van het gebied te ondersteunen door de aanleg van open grachten.</p> <p>De materiaalkeuze en het concept van de weg staan in het teken van duurzaamheid, esthetisch voorkomen, landschappelijke integratie en waterhuishouding.</p>

<b>8 Artikel 8 – Lokale bedieningsweg</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur</b>
		<b>8.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>
		Openbaar domein dat dient voor de ontsluiting van woningen en aanpalende eigendommen.
		<b>8.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>
		<p>Het openbaar domein wordt ingericht als verblijfsruimte waarbij doorgaand verkeer wordt geweerd.</p> <p>Bij het voorzien van de noodzakelijke parkeervoorzieningen wordt het openbaar domein zodanig geconcipieerd dat het en visueel en functioneel een grote bruikbaarheid heeft buiten de periodes dat er wordt geparkeerd.</p> <p>De materiaalkeuze staat in het teken van duurzaamheid en esthetisch voorkomen.</p>

<b>9 Artikel 9 – Zone voor bevaarbare waterlopen en bijhorende infrastructuur</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur</b>
		<b>9.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>
		Bevaarbare waterlopen en bijbehorende infrastructuur in functie van de exploitatie van de waterloop, het toeristisch recreatief medegebruik en de natuurverbindingsfunctie.
		<b>9.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>
<p>Dit houdt onder andere in dat indien werken of handelingen in functie van de exploitatie van het kanaal een hinder vormen voor de toeristisch-recreatieve functie, deze slechts kunnen worden uitgevoerd als er voor een alternatief wordt gezorgd zodat de toeristisch-recreatieve functie niet in het gedrang komt.</p> <p>Het zelfde geldt voor de natuurverbindingsfunctie die bij de uitvoering van werken moet gegarandeerd blijven. Dit kan door natuurelementen op andere plaatsen te voorzien of ze te integreren in de werken.</p>		Alle werken, handelingen en constructies in functie van de exploitatie van de waterweg zijn toegelaten op voorwaarde dat het toeristisch-recreatief medegebruik wordt gegarandeerd en dit gebeurt met respect voor de natuurverbindingsfunctie.

<b>10 Specifieke aanduiding: bouwkundig erfgoed</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</b>
		<b>10.1 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 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> <p>Uitbreidingen dienen esthetisch en harmonisch te passen bij bestaande bebouwing. Beeldbepalende elementen in de configuratie dienen</p>



<b>10 Specifieke aanduiding: bouwkundig erfgoed</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>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. Bij vergunningsaanvragen moet in de motivatienota worden verduidelijkt welke structurele gebreken het behoud van het gebouw verhinderen.</p>

<b>11 Indicatief tracé voor zacht verkeer</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</b>
		<b>11.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>
	Scheiden van zacht verkeer t.o.v. gemotoriseerd verkeer + voorrang geven aan fietsers en voetgangers.	<p>De gronden opgenomen in het tracé worden ingericht in functie van zacht verkeer (fietsers, voetgangers, ...). Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend. De ligging van het tracé kan 15m verschuiven langs weerszijden van de op het grafisch plan aangeduide positie.</p> <p>De fiets- en voetgangersverbinding heeft een minimale vrije breedte van 3m. De nodige inrichtingsmaatregelen dienen getroffen te worden zodat de weg niet door gemotoriseerd verkeer gebruikt kan worden.</p> <p>De inrichting en het materiaalgebruik van de as wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. Langsheen het tracé is het aanbrengen van bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen en straatmeubilair, etc. toegestaan.</p>