

GEMEENTE WIELSBEKE RUP OOIGEM-ZUID

Voorschriften

Definitieve vaststelling

Gemeentebestuur Wielsbeke
Rijkweg 314
8710 Wielsbeke
056/67 32 00
www.wielsbeke.be



Plan _ id: RUP_37017_214_00009_00001
november 2013

<p>Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van/.../.....</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris De Voorzitter</p> <p>Zegel van de gemeente</p>	<p>Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner</p> <p>Griet Van Waes</p>
<p>Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van/.../..... tot en met/.../.....</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris De Burgemeester</p> <p>Zegel van de gemeente</p>	
<p>Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van/.../.....</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris De Voorzitter</p> <p>Zegel van de gemeente</p>	<p>Goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op/.../.....</p>

Algemene voorschriften

•VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- 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 omgeving. In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones in dit plan 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.
- Alle bestaande (hoofdzakelijk) vergund(geachte) gebouwen kunnen gerenoveerd en/of verbouwd worden. Bij herbouw of uitbreiding van het volume dienen de voorschriften van onderhavig RUP te worden opgevolgd. De inplanting en de bouwdiepte van de bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen kan behouden blijven bij verbouwen en uitbreiden, indien hierdoor de plaatselijke aanleg niet in het gedrang komt. De inplanting en bouwdiepte van de woning aangeduid met een bolletje op het grafische plan, gelegen in tweede bouwlijn, kan ook bij herbouw behouden blijven indien dit gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd werd door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar.
- Bestaande en vergunde functies kunnen behouden blijven. Wanneer deze verdwijnen bij aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning voor functiewijziging, dient de bestemming van het perceel volgens onderhavig RUP te worden gerespecteerd.
- Materialen
De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds en duurzaam te zijn. De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua

TOELICHTEND

toelichting en visie

Onder gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen wordt onder meer begrepen: postkantoor, kinderopvang, lokale voor verenigingen, sociale woningen, serviceflats, ...

Algemene voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

- Bij het bouwen, inrichten en het beheer moet een zo hoog mogelijk niveau van duurzaamheid worden nagestreefd, zowel m.b.t. de ruimte inname, de energiehuishouding, de waterhuishouding, de afvalstromen als m.b.t. het materiaalgebruik.

Toekomstige bebouwing en verharding dient te voldoen aan de gewestelijk stedenbouwkundige verordening hemelwater en aan de beginselen en bepalingen van het Decreet Integraal Waterbeleid. Voor nieuwe verhardingen waarvan de totale oppervlakte groter is dan 1000m² moet een (open) buffervolume voorzien worden van 330m³/ha verharde oppervlakte en een vertraagde afvoer van 10l/s/ha verharde oppervlakte. Het waterbergend vermogen van het gebied dient behouden te worden.

Langs de waterlopen van 2° en 3° categorie dient een strook van minstens 5m breed vrij gehouden van voorwerpen, constructies, gebouwen en aanplantingen die de doorgang zouden belemmeren van werktuigen voor het onderhoud van de beek. De waterloop met nr. WL.21.B. moet terug in open profiel uitgevoerd worden.

Binnen de overdruk 'erfdienstbaarheid' geldt een erfdienstbaarheid van toe en doorgang en zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de ondergrondse constructies en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor de ondergrondse constructies en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de ondergrondse constructies niet in het gedrang worden gebracht.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Ofwel wordt zo weinig mogelijk ruimte in overstromingsgebied ingenomen ofwel wordt de ingenomen ruimte gecompenseerd.

Langs deze waterlopen geldt een erfdienstbaarheid voor de uitvoering van (ruimings)werken van 5m, gemeten vanuit de kruin van de oeverwal.

In de afgebakende zone ligt een belangrijke nieuw aangelegde Aquafin-infrastructuur. Boven de collector geldt een erfdienstbaarheidszone van toe- en doorgang op zulke wijze dat Aquafin, zijn aannemer en hun personeelsleden of agenten altijd de installatie zal kunnen bereiken voor het toezicht, onderhoud, en de eventuele herstellingen inclusief vervanging ervan.

Algemene voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

▪ Definities

▪ Hoofd- en nevenbestemming

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 60% van de totale gerealiseerde oppervlakten is bestemd voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 40% van de totale gerealiseerde oppervlakte is aangewend of zal aangewend worden, voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

▪ Terreinbezetting

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in ofwel een max. aantal m² ofwel in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van hoofd-of bijgebouwen t.o.v. de totale oppervlakte van de kavel waarop de betreffende bebouwing zich bevindt.

..▪ Inplanting t.o.v. de rooilijn

Bepaalt de min. Afstand t.o.v. de rooilijn, gelegen, tenzij anders vermeld, op de zonegrens tussen de bestemmingszone voor wegenis en openbaar domein en de andere bestemmingszones.

▪ Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens

Bepaalt de min. afstand t.o.v. de achterkavelgrens. De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn langs waar het perceel toegankelijk is.

Indien twee of meer kavelgrenzen aan deze definitie kunnen voldoen, wordt slechts deze grens of grenzen, waarop geen gemeenschappelijke muur tussen de hoofdgebouwen bestaat of kan opgetrokken worden, als achterkavelmuur beschouwd. Hoekpercelen hebben hierdoor geen achterperceelsgrens.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Algemene voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- **Bouwhoogte**

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant kroonlijst of dakrand. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 40cm 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 3,5 meter toegekend, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van max. kroonlijst- en/of nokhoogte). In die zin wordt de max. bouwhoogte van grootschalige bebouwing enkel uitgedrukt in max. kroon- en/of nokhoogte.

- **Deelzones**

Deelzones worden enkel besproken wanneer er voor een bepaald aspect afwijkende voorschriften gelden. Wanneer voor een bepaald aspect geen specifieke voorschriften vermeld worden, dient men de voorschriften van de hoofdzone te volgen.

Grotere verbouwingswerken

Verbouwingswerken waarvoor een stedenbouwkundigevergunning nodig is.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Zone 1: gemengd woongebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschrift

Deze zone heeft een kernfunctie waarbij de nadruk op wonen ligt. Naast wonen kunnen volgende functie voorzien worden als hoofdbestemming per perceel:

- Kantoren
- Diensten
- Horeca
- Kleinschalige detailhandel
- Functies van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen

Eén garage of autostaanplaats per wooneenheid bij nieuwbouw, herbouw of grondige renovatie is verplicht op eigen terrein, binnen wandelafstand van de woning.

De nodige parkeerplaatsen in functie van andere functies dan wonen, dienen voorzien te worden op het perceel.

Bestaande vergunde bedrijvigheid (KMO, ambachtelijke bedrijvigheid, productie...) kan blijven bestaan en verder evolueren als hoofdfunctie zolang er geen hinder voor de omwonenden is en de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt. Verbouwingen en een beperkte uitbreiding van bestaande vergunde bedrijvigheid zijn dus toegestaan. Een beperkte uitbreiding is een éénmalige uitbreiding met max. 20% ten opzichte van het bestaande vergunde of geacht vergunde volume bij de inwerking treding van onderhavig RUP. Nieuwe bedrijvigheid kan zich niet vestigen.

2. Bebouwingsvoorschriften

Bij gekoppelde bebouwing zijn de vormgeving, de dakhelling en het aantal bouwlagen van de eerst gebouwde woning richtinggevend voor de tweede woning. 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.

TOELICHTEND

toelichting en visie

- *De Algemene Voorschriften zijn ook van kracht en dienen eveneens geraadpleegd te worden.*

Deze zone valt onder categorie wonen (Besluit VI. R. 11/04/2008)

Onder kleinschalige detailhandel wordt verstaan handel welke de schaal van de buurt niet overschrijdt (morfologie, perceelsgrootte, e.d.) In nevenbestemming mag de handel slechts max. 40% van de vloeroppervlakte innemen en is de bezettingsgraad bepaald in punt 3.3. Hieronder wordt de oppervlakte bijkomend beperkt.

Op wandelafstand wordt beschouwd binnen de straal van 200m. De gemeente kan een tegenprestatie eisen bij niet realiseren. Deze tegenprestaties dienen vastgelegd te worden in een gemeentelijke verordening en/of reglement

Evolueren kan met dien verstande dat de aard, schaal en omvang van de activiteiten verenigbaar blijven met de woonomgeving. In die zin zijn schaalvergrotingen niet wenselijk. In dergelijke gevallen is het aangewezen dat de bedrijvigheid herlocaliseert naar plaatsen die hiervoor specifiek bestemd zijn. Verbouwingen, of beperkte uitbreiding om te voldoen aan bepaalde normen, kunnen wel tot de mogelijkheden behoren. De mogelijkheden dienen geval per geval beoordeeld te worden.

Zone 1: gemengd woongebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Niet afgewerkte muurdelen waartegen gebouwd wordt, dienen afgewerkte te worden in parement en één geheel te vormen met een van beide woningen. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de parametafwerking van de niet afgewerkte zijgevels.

3 Inplantingsvoorschriften

- Afstand ten opzichte van de rooilijn of voorste perceelsgrens: min. 0m – max. 10m. Bij koppelen is het gebouw waartegen aangebouwd wordt bepalend.

- Afstand tot de zijkavelgrenzen:
 - Bij koppeling: 0m
 - Bij niet koppelen: min. 3m

- Afstand tot de achterkavelgrens: min. 5m
Uitgezonderd bij bijgebouwen: 1m of gekoppeld met gelijkaardige constructies.
Bij hoekpercelen is geen achterkavelgrens gedefinieerd. 1/8 van het hoekperceel, palend aan beide perceelgrenzen dient onbebouwd te blijven.

3.1 Maximale bouwdiepte

- Bij open bebouwing: Gelijkvloers max. 20m, op verdiep max. 15m
- Bij halfopen en gesloten bebouwing: op het gelijkvloers max. 18m, op het verdiep max. 15m.

Deze bouwdieptes gelden mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken.

3.2 Bouwhoogte

Maximaal 2 bouwlagen plus een onderdakse woonlaag

TOELICHTEND

toelichting en visie

Voorste perceelsgrens: de grens waarlangs het perceel ontsloten wordt.

De bouwdiepte wordt gemeten vanaf de voorgevel en mits de bouwvrije afstanden gerespecteerd worden.

Per bouwlaag wordt een max. hoogte van 3,5m gerekend. De hoogte wordt gerekend vanaf de aanzet van inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. De inkomdorpel ligt max. 0,4m boven het niveau van het openbaar domein ter hoogte van de rooilijn.

Zone 1: gemengd woongebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

met uitzondering van de deelzones aangeduid met een witte pijl in overlay waar 3 bouwlagen plus een onderdakse woonlaag zijn toegestaan.

Voor panden die grenzen aan panden die aangeduid zijn als 'waardevol bouwkundig erfgoed' dient de derde bouwlaag over een diepte van 2m in te springen ten opzichte van de rooilijn.

3.3 Maximale terreinbezetting

De maximale terreinbezetting is het totaal van het hoofdgebouw en de bijgebouwen.

- Open bebouwing: max. 250m²
- Halfopen bebouwing: max. 200m²
- Gesloten bebouwing: max. 180m²

Deze maximale terreinbezetting geldt mits het respecteren van de inplantingvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken.

3.4 Dakvorm

De dakvorm is vrij. Bij hellende daken geldt een minimale helling van 25%

3.5 Uitbouwen

Bij woningen op de rooilijn zijn op verdiep uitbouwen aan de voorgevel toegestaan met een max. diepte van 0,5m mits de diepte gelijk aan de voetpadbreedte verminderd met 0,75m niet overschreden wordt.

Uitbouwen mogen de max. gevelbreedte van 4m niet overschrijden en dienen min. 0,6m van de gemeenschappelijke zijgevel te blijven bij koppeling.

TOELICHTEND

toelichting en visie

De deelzone aangeduid met witte pijl betreffen die percelen waar de pijl op ligt.

Het centrumgebied van Ooigem wordt afgebakend volgens deze zones. Binnen dit centrumgedeelte kunnen 3 bouwlagen en 1 woonlaag in het dak overwogen worden cfr. de visie uit het GRS. Gezien echter binnen de centrumzone verschillende panden uit de inventaris bouwkundig erfgoed aanwezig zijn en deze panden een nog bestaande historische en esthetische waarde hebben en het karakter van het dorp bepalen en dus werden aangeduid als te behouden, dient hiermee ook rekening gehouden te worden en dient ook een kader en context gecreëerd/behouden te worden waarin deze panden zich op een waardevolle manier kunnen blijven inpassen. Er dient met andere woorden rekening gehouden te worden met het gabariet van deze woningen. In het centrumgedeelte waarin zich geen waardevolle panden bevinden kan overgegaan worden tot het bouwen van 3 bouwlagen en 1 woonlaag in het dak.

Zone 1: gemengd woongebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

3.6 Inrichtingsvoorschriften

De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als tuinstrook. Kleinschalige constructies als tuinhuisjes, volières, pergola's, vijvers, terrassen, enz. eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan.

De niet bebouwde ruimte kan maximaal 60% verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.

Bij andere functies dan wonen kan de niet-bebouwde ruimte 100% verhard worden. De verharding dient uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen tenzij dit milieutechnisch niet mogelijk is.

De niet verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte.

Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan met een max. hoogte van 2,00m. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen als dan niet met een betonnen onderplaat, metselwerk, hekwerk, levende hagen en hout. Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten.

3.7 Bijgebouwen

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:

- De totale grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40m², uitgezonderd voor percelen waar meergezinswoningen gerealiseerd zijn of worden waarbij bijgebouwen in functie van garages de totale oppervlakte mogen overschrijden, zodoende 1 garage per wooneenheid te realiseren op eigen terrein.

TOELICHTEND

toelichting en visie

De oppervlakte mag enkel overschreden worden in functie van het voorzien van 1 garage per wooneenheid. Meer garages voor verhuur of bijkomende berging/2^{de} berging kan niet.

Zone 1: gemengd woongebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- De inplanting op 0,00m bij koppeling met een gelijkaardige constructie of minimum 1,00m van de perceelgrens.
- Bij koppeling op de perceelgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling/aaneenschakeling te gebeuren met een gelijkaardige constructie.

- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.

- De kroonlijsthoogte maximum 2,5m, nokhoogte maximaal 4,00m, dakhelling max. 45°.

▪ Carports

Het plaatsen van carports naast de woning wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:

- een carport is een constructie die minstens langs twee zijden een open structuur vertoont.
- materiaalkeuze in harmonie met het hoofdgebouw.
- een carportconstructie wordt slechts toegelaten voor zover ruimtelijk verantwoord.
- plaatsing tot op 1m van de perceelgrens is toegestaan (in geval van open constructie aan deze zijde) of op de perceelgrens, als er een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting wordt voorzien en mits koppeling.
- bouwlijn van de carport dient te starten op min. 1,5m achter de bouwlijn van de woning.
- maximum oppervlakte 21m².
- maximum hoogte: 3m
- enkel mogelijk aan één zijde van de woning

3.8 Inrichtingsvoorschriften naar waterafvoer

Gescheiden aansluiting is verplicht wanneer er op het openbaar domein een gescheiden aansluiting aanwezig is. Bij nieuwbouw, hernieuwbouw of grotere verbouwwerken dienen de afvoer van hemel- en afvalwater steeds gescheiden naar het openbaar rioleringsstelsel voorzien te worden in afwachting van de gescheiden aanleg.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Opgang en buffering van hemelwater dient georganiseerd te worden binnen onderhavige zone.

Zone 1: gemengd woongebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

3.8.1 Afvalwater

Verplicht aan te sluiten op het openbaar rioleringsstelsel.

3.8.2 Hemelwater

Opvang en buffering van hemelwater is verplicht alvorens over te lopen in de openbare riolering. Hergebruik van regenwater wordt nagestreefd.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Zone 2: residentieel woongebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschrift

1.1 Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor wonen onder de vorm van open en halfopen bebouwing. Eén garage of autostandplaats per wooneenheid is verplicht.

1.2 Nevenbestemming

In nevenbestemming zijn toegestaan:

- kleinschalige detailhandel
- diensten
- kantoren zonder loketfunctie

De nodige parkeerplaatsen in functie van andere functies dan wonen, dienen voorzien te worden op het perceel.

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. Uitbreiding wordt uitgesloten. Een functiewijziging voor bestaande bedrijvigheid is uitgesloten.

Nieuwe bedrijvigheid kan zich niet vestigen.

2. Bebouwingsvoorschriften

Bij gekoppelde bebouwing zijn de vormgeving, de dakhelling en het aantal bouwlagen van de eerst gebouwde woning richtinggevend voor de tweede woning. 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 te worden. Niet afgewerkte muurdelen waartegen gebouwd, dienen afgewerkt te worden in parament en één geheel te vormen met een van beide

TOELICHTEND

toelichting en visie

- *De Algemene Voorschriften zijn ook van kracht en dienen eveneens geraadpleegd te worden.*

Deze zone valt onder de categorie wonen (Besluit VI. R. 11/04/2008)

Onder kleinschalige detailhandel wordt verstaan handel welke de schaal van de buurt niet overschrijdt (morfologie, perceelsgrootte, e.d.) In nevenbestemming mag de handel slechts max. 40% van de vloeroppervlakte innemen en is de bezettingsgraad bepaald in punt 3.3. Hieronder wordt de oppervlakte bijkomend beperkt.

Zone 2: residentieel woongebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

woningen. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de parametafwerking van de niet afgewerkte delen.

2.1 Inplantingsvoorschriften

- Afstand ten opzichte van de rooilijn: min 0m – max. 10m
Bij koppelen is het gebouw waartegen aangebouwd wordt bepalend.
- Afstand tot de zijkavelgrenzen:
 - bij koppeling : 0m
 - bij niet koppelen : min 4m
 - Uitgezonderd bij bijgebouwen: 1m of gekoppeld met gelijkaardige constructies
- Afstand tot de achterkavelgrens: min. 5m
Uitgezonderd bij bijgebouwen: 1m of gekoppeld met gelijkaardige constructies.
Bij hoekpercelen is geen achterperceelgrens gedefinieerd. 1/8 van het hoekperceel, palend aan beide zijperceelgrenzen dient onbebouwd te blijven.

2.2 Maximale bouwdiepte

- Bij open bebouwing: gelijkvloers max. 20m op verdiep max. 15m
- Bij halfopen en gesloten bebouwing: op gelijkvloers max 15m, op verdiep max. 12m

Deze bouwdieptes gelden mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken.

2.3 Bouwhoogte

Maximale bouwhoogte: 2 bouwlagen plus een eventuele onderdakse bouwlaag bij hellend dak.

2.4 Maximale terreinbezetting

De maximale terreinbezetting is het totaal van het hoofdgebouw en de bijgebouwen

TOELICHTEND

toelichting en visie

De bouwdiepte wordt gemeten vanaf de voorgevel en mits de bouwvrije afstanden gerespecteerd worden.

Per bouwlaag wordt een max. hoogte van 3,5m gerekend. De hoogte wordt gerekend vanaf de aanzet van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. De inkomdorpel ligt max. 0,4m boven niveau van het openbaar domein ter hoogte van de rooilijn

Zone 2: residentieel woongebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Open bebouwing : max 250m²
- Halfopen bebouwing: max 200m²

Deze maximale terreinbezetting geldt mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken

2.5 Dakvorm

De dakvorm is vrij. Bij hellende daken geldt een minimale helling van 25%.

2.6 Uitbouwen t.o.v. de rooilijn

Bij woningen op de rooilijn zijn op verdiep uitbouwen aan de voorgevel toegestaan met een max. diepte van 0,5m mits de diepte gelijk aan de voetpadbreedte verminderd met 0,75m niet overschreden wordt.

Uitbouwen mogen de max. gevelbreedte van 4m niet overschrijden en dienen min. 0,6m van de gemeenschappelijke zijgevel te blijven bij koppeling.

3. Inrichtingsvoorschriften

De onbebouwde ruimte dient ingericht te worden als tuinstrook. Kleinschalige constructies als tuinhuisjes, volières, vijvers, terrassen, enz., eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan.

De niet bebouwde ruimte kan maximaal 40% verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.

De niet-verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte.

Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan met een max. hoogte van 2,00m. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen, al dan niet met een betonnen

TOELICHTEND

toelichting en visie

Zone 2: residentieel woongebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

onderplaat, hekwerk, levende hagen, metselwerk en hout. Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten.

3.1 Bijgebouwen

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:

- De totale grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40m²
- De inplanting op 0,00m bij koppeling of minimum 1,00m van de perceelgrens.
- Bij koppeling op de perceelgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling/aaneenschakeling te gebeuren.
- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 2,5m, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00m mag bedragen, dakhelling max. 45°.

- Carports:

Het plaatsen van carports naast de woning wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:

- Een carport is een constructie die minstens langs twee zijden een open structuur vertoont.
- De materiaalkeuze dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw.
- Een carportconstructie wordt slechts toegelaten voor zover ruimtelijk verantwoord.
- Plaatsing tot op 1m van de perceelgrens is toegestaan (in geval van open constructie aan deze zijde) of op de perceelgrens, als er een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting wordt voorzien en mits koppeling.
- bouwlijn van de carport dient te starten op min. 1,5m

TOELICHTEND

toelichting en visie

Zone 2: residentieel woongebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

achter de bouwlijn van de woning.

- max. oppervlakte : 21m²
- maximum hoogte : 3m
- enkel mogelijk aan 1 zijde van de woning.

3.2 Inrichtingsvoorschriften naar waterafvoer

Gescheiden aansluiting is verplicht wanneer er op het openbaar domein een gescheiden aansluiting aanwezig is. Bij nieuwbouw, hernieuwbouw of grotere verbouwwerken dienen de afvoer van hemel- en afvalwater steeds gescheiden naar het openbaar rioleringsstelsel voorzien te worden in afwachting van de gescheiden aanleg.

3.2.1 Afvalwater

Er dient aangesloten te worden op het openbaar rioleringsstelsel.

3.2.2 Hemelwater

Opvang en buffering van hemelwater is verplicht alvorens over te lopen in de openbare riolering. Hergebruik van regenwater wordt nagestreefd.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Opvang en buffering van hemelwater dient georganiseerd te worden binnen onderhavige zone.

Zone 3: woonprojectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschrift

1.1 Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor wonen en woonondersteunende voorzieningen.

1.2 Nevenbestemming

In nevenbestemming zijn enkel kantoren zonder loketfunctie en diensten toegestaan. De nevenbestemming mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte binnen de bebouwde zone innemen. De nodige parkeerplaatsen in functie van andere functies dan wonen, dienen voorzien te worden op het perceel.

2. Bebouwingswijze en ontsluiting

Bebouwingstypologie: in de zone worden diverse woontypologieën voorzien met maximum twee wooneenheden per woongebouw.

Bebouwingsdichtheid: woonprojecten dienen minimum 15 en maximum 25 wooneenheden per ha te realiseren.

Ieder project voldoet afzonderlijk aan deze voorwaarde.

Ontsluiting: thv. de aanduiding 'ontsluiting', indicatief aangeduid op het grafische plan, dient de aansluiting van de interne wegenis op de bestaande openbare wegenis georganiseerd te worden, met een marge van 3m.

3. Globaal inrichtingsplan

Bij vergunningsaanvragen voor eerste bebouwing in de zones of deelzones ervan wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De uitvoering kan in fasen gebeuren. Bij elke fase wordt een inrichtingsplan ingediend, gebaseerd op een globaal inrichtingsplan voor de betreffende zone.

TOELICHTEND

toelichting en visie

□ *De Algemene Voorschriften zijn ook van kracht en dienen eveneens geraadpleegd te worden.*

Deze zone valt onder de categorie wonen (Besluit VI. R. 11/04/2008)

Woontypologieën: open, halfopen, geschakelde of rijbebouwing en dit onder de vorm van ééngezinswoningen, tweegezinswoningen, zorgwoningen, ...

Deze indicatieve aanduiding duidt aan waar het gebied ontsloten moet worden. Het tracé kan daarbij flexibel gekozen worden.

Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en een hulpmiddel bij het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

De projectzones worden ontwikkeld via verkaveling.

Zone 3: woonprojectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Het inrichtingsplan wordt zo opgesteld dat een mogelijke ontwikkeling in verschillende fasen niet in het gedrang komt en elke deelfase als onderdeel wordt beschouwd van de volledige betreffende zone, welke als samenhangend geheel dient ingericht te worden.

Op dit globaal inrichtingsplan dienen minstens volgende gegevens te worden aangeduid/verduidelijkt:

- de hoofdontsluiting van het project met aanduiding van de aansluiting op de bestaande openbare wegenis;
- interne circulatie en aanduiding van de individuele toegangen tot de woningen vanop de interne ontsluitingswegen en parkeerplaatsen voor personenwagens. Een deel kan gemeenschappelijk georganiseerd worden. Er wordt minstens één garage of autostandplaats per wooneenheid voorzien.
- fiets- en voetgangersdoorsteek
- inplanting en organisatie van de gebouwen met aanduiding van het aantal wooneenheden per ha.
- hoe de woonomgevingen op een duurzame manier vorm wordt gegeven met aandacht voor duurzame materialen, energie- en watergebruik. De waterbuffering wordt minstens per fase gemeenschappelijk georganiseerd.
- hoe de ontwikkeling rekening houdt met de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van de directe omgeving, meer bepaald met de bezonning en privacy van de omwonenden.
- binnen deelzone F: indien deze zone via de voorliggende zone 'ambachtelijke zone met nabestemming gemengd woongebied' zou ontsloten worden, dient verduidelijkt hoe de ontsluiting van zowel de ontwikkeling binnen het 'gemengd woongebied' ter hoogte van deze deelzone als van de woonprojectzone F daarop aansluitend via één gezamenlijke toegang op de Oostrozebeeksestraat georganiseerd wordt.
- binnen deelzone E: hoe de waardevolle woning op een kwalitatieve manier geïntegreerd wordt in het geheel.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en een hulpmiddel bij het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

De projectzones worden ontwikkeld via verkaveling.

Zone 3: woonprojectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Het aanvraagdossier moet in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voor eerste bebouwing en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.

4. Bebouwingsvoorschriften

Bij koppelbouw zijn de vormgeving, dakhelling en aantal bouwlagen van de eerst gebouwde woning richtinggevend voor de tweede woning. 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. Niet afgewerkte muurdelen waar-tegen gebouwd wordt, dienen afgewerkt te worden in parament en één geheel vormen met een van beide woningen. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de paramentafwerking van de niet afgewerkte zijgevels.

4.1. Inplantingsvoorschriften

- Afstand ten opzichte van de rooilijn: min. 0m – max. 5m.

Bij koppelen is het gebouw waartegen aangebouwd wordt bepalend.

- Afstand tot de zijkavelgrenzen:

- Bij koppeling: 0m
- Bij niet koppelen: min. 3m

- Afstand tot de achterkavelgrens: min. 5m

Uitgezonderd bij bijgebouwen: 1m of gekoppeld met gelijkaardige constructies.

Bij hoekpercelen is geen achterkavelgrens gedefinieerd.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Zone 3: woonprojectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1/8 van het hoekperceel, palend aan beide perceelgrenzen dient onbebouwd te blijven.

4.2 Maximale bouwdiepte

- Bij open bebouwing: Gelijkvloers max. 20m, op verdiep max. 15m
- Bij gekoppelde bebouwing: op het gelijkvloers max. 15m, op het verdiep max. 12m.

Deze bouwdieptes gelden mits het respecteren van de inplantingvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken.

4.3 Bouwhoogte

Maximaal 2 bouwlagen plus een onderdakse bouwlaag bij hellend dak

4.4 Maximale terreinbezetting

De maximale terreinbezetting is het totaal van het hoofdgebouw en de bijgebouwen

Open bebouwing: max. 250m²

Gekoppelde bebouwing: max. 200m²

Deze maximale terreinbezettingen gelden mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken

4.5 Dakvorm

De dakvorm is vrij. Bij hellende daken geldt een minimale helling van 25%.

4.6 Uitbouwen t.o.v. de rooilijn

Bij woningen op de rooilijn zijn op verdiep uitbouwen aan de voorgevel toegestaan met een max. diepte van 0,5m mits de diepte gelijk aan de voetpadbreedte verminderd

TOELICHTEND

toelichting en visie

Per bouwhoogte wordt een max. hoogte van 3,5m gerekend. De hoogte wordt gerekend vanaf de aanzet van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. De inkomdorpel ligt max. 0,4m boven het niveau van het openbaar domein ter hoogte van de rooilijn.

Zone 3: woonprojectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

met 0,75m niet overschreden wordt.

Uitbouwen mogen de max. gevelbreedte van 4m niet overschrijden en dienen min. 0,6m van de gemeenschappelijke zijgevel te blijven bij koppeling.

5. Inrichtingsvoorschriften

De onbebouwde ruimte dient ingericht te worden als tuinstrook. Kleinschalige constructies als tuinhuisjes, volières, vijvers, terrassen, enz., eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan.

De niet bebouwde ruimte kan maximaal 40% verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.

De niet-verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte.

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, hekwerk, levende hagen, metselwerk en hout. Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten.

5.1 Bijgebouwen

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:

- De totale grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40m²

TOELICHTEND

toelichting en visie

Zone 3: woonprojectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- De inplanting op 0,00m bij koppeling of minimum 1,00m van de perceelgrens.
- Bij koppeling op de perceelgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling/aaneenschakeling te gebeuren.
- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 2,5m, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00m mag bedragen, dakhelling max. 45°.

• Carports:

Het plaatsen van carports naast de woning wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:

- Een carport is een constructie die minstens langs twee zijden een open structuur vertoont.
- De materiaalkeuze dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw.
- Een carportconstructie wordt slechts toegelaten voor zover ruimtelijk verantwoord.
- Plaatsing tot op 1m van de perceelgrens is toegestaan (in geval van open constructie aan deze zijde) of op de perceelgrens, als er een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting wordt voorzien en mits koppeling.
- bouwlijn van de carport dient te starten op min. 1,5m achter de bouwlijn van de woning.
- max. oppervlakte : 21m²
- maximum hoogte : 3m
- enkel aan 1zijde van de woning

5.2 Inrichtingsvoorschriften naar waterafvoer

Gescheiden aansluiting is verplicht wanneer er op het openbaar domein een gescheiden aansluiting aanwezig is. Bij nieuwbouw, hernieuwbouw of grotere verbouwingswerken dienen de afvoer van hemel- en afvalwater steeds gescheiden naar het openbaar rioleringsstelsel voorzien te worden in afwachting van de gescheiden aanleg.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Zone 3: woonprojectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

5.2.1 Afvalwater

Er dient aangesloten te worden op het openbaar rioleringsstelsel.

5.2.2 Hemelwater

Opvang en buffering van hemelwater is verplicht alvorens over te lopen in de openbare riolering. Hergebruik van regenwater wordt nagestreefd.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Zone 4: ambachtelijke zone met nabestemming gemengd woongebied of woonprojectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschrift

1.1 Hoofdbestemming

Deze zone heeft als hoofdbestemming zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en bedrijfsondersteunende voorzieningen. De 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. Uitbreiding wordt uitgesloten. Het opstarten van nieuwe bedrijfsactiviteiten, andere dan de bestaande is aldus uitgesloten.

1.2 Nabestemming

Bij stopzetten van de bestaande, vergunde bedrijvigheid, is deze zone bestemd voor wonen. Voor de delen aangeduid met een rood-paarse arcering gelden de voorschriften van zone 1 gemengd woongebied, voor de delen aangeduid met een bruinig-paarse arcering de voorschriften van zone 4 woonprojectzone. De nabestemming treedt in werking bij stopzetting van de bestaande, vergunde bedrijvigheid en de eerste vergunningsaanvraag voor realisatie van de woonfunctie.

Percelen of delen ervan gelegen in het aanpalend woongebied (zone 1 en zone 2) kunnen eventueel meegenomen worden in een ontwikkeling in functie van de nabestemming wonen.

2. Bebouwingsvoorschriften

Voor de huidige bestemming gelden volgende voorschriften:

TOELICHTEND

toelichting en visie

□ *De Algemene Voorschriften zijn ook van kracht en dienen eveneens geraadpleegd te worden.*

Deze zone valt onder de categorie wonen (Besluit VI. R. 11/04/2008)

Bedrijfsondersteunende voorzieningen: parkeerplaatsen, interne wegenis, één bedrijfswoning gekoppeld aan de bedrijfsactiviteiten, ...

Zone 4: ambachtelijke zone met nabestemming gemengd woongebied of woonprojectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.1 Inplantingsvoorschriften

- Afstand ten opzichte van de rooilijn: min. 0,00m – max. 10m

Bij koppelen is het gebouw waartegen aangebouwd wordt bepalend.

- Afstand tot de zijkavelgrenzen
 - bij koppeling: 0,00m
 - bij niet koppelen: min. 4,00m
- Afstand tot de achterkavelgrens: min. 5m.

2.2. Bouwhoogte

Kroonlijsthoogte: max 6m

Nokhoogte max 8m

Technische voorzieningen (zoals liftkoker, airco, schoorstenen, filterinstallaties e.d.) kunnen afwijken van de maximale bouwhoogte, mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van het openbaar domein of storen voor de aanpalende woonzones. De afstand tot de perceelgrens dient gelijk te zijn aan de hoogte van de voorziening. Max 1% van de terreinbezetting van het gebouw kan ingenomen worden voor deze technische voorzieningen.

2.3. Maximale terreinbezetting

De maximale terreinbezetting is 75%

2.4. Dakvorm

Dakvorm is vrij

3. Inrichtingsvoorschriften

De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als groenstrook, parkeerplaats en laad- en loszones. Stapelen in open lucht is verboden tenzij op voorbehouden ingerichte plaats.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Zone 4: ambachtelijke zone met nabestemming gemengd woongebied of woonprojectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De nodige parkeerplaatsen, laad- en loszones dienen voorzien te worden binnen de zone.

Max. 50% van de niet-bebouwde ruimte kan verhard worden. De verharding dient uitgevoerd te worden in waterdoorlatend materialen, tenzij dit milieutechnisch niet verantwoord is. Niet verharde delen dienen ingericht te worden als bufferstrook met inheems opgaand groen en hoogstambomen. Binnen deze zone mogen wel de nodige voorzieningen getroffen worden voor opvang en buffering van water.

3.1. Inrichtingsvoorschriften naar waterafvoer

Gescheiden aansluiting is verplicht wanneer er op het openbaar domein een gescheiden stelsel aanwezig is. Bij nieuwbouw, hernieuwbouw of grotere verbouwingswerken dienen de afvoer van hemel- en afvalwater steeds gescheiden naar het openbaar rioleringsstelsel voorzien te worden in afwachting van de gescheiden aanleg.

3.1.1 Afvalwater

Er dient aangesloten te worden op het openbaar rioleringsstelsel.

3.1.2 Hemelwater

Opvang en buffering van hemelwater is verplicht alvorens over te lopen in de openbare riolering. Hergebruik van regenwater wordt nagestreefd.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Opvang en buffering van hemelwater dient georganiseerd te worden binnen onderhavige zone

Zone 5: Openbaar domein

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschrift

1.1 Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor het inrichten van het openbaar domein onder alle vormen met de daar bijhorende vrije ruimten en voorzieningen.

2. Inrichtingsvoorschriften

Bij aanleg en ontwikkeling van het openbaar domein wordt rekening gehouden met de categorisering van de wegen.

2.1 Poort

Ter hoogte van de aanduiding 'poort', symbolisch aangeduid op het grafische plan, dient de inrichting van de weg van die aard te zijn, dat duidelijk wordt dat vanaf dit punt richting Ooigem Centrum de ontsluitings- en verblijfsfunctie primeert boven de verbindingfunctie van de weg.

2.2 Verblijfsgebied

Binnen de overdruk 'verblijfsgebied' dient de inrichting van het openbaar domein zodanig te gebeuren dat het verblijfskarakter primeert. De snelheid van het gemotoriseerd verkeer wordt beperkt.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie wonen (Besluit VI. R. 11/04/08)

Bij aanleg en ontwikkeling van het openbaar domein wordt rekening gehouden met de categorisering van de wegen zoals vastgesteld in het GRS of latere herzieningen. Categorisering van de wegen:

- *Lokale verbindingswegen*
 - *Desselgemsestraat (vanaf de 1^{ste} Linie - Regimentstraat richting Desselgem)*
 - *Bavikhoofsestraat (vanaf de G. Gezellestraat richting Hulste)*

- *Lokale ontsluitingsweg*
 - *Wielsbeeksestraat*
 - *Bavikhoofsestraat (vanaf G. Gezellestraat tot Desselgemsestraat)*
 - *Desselgemsestraat (vanaf 1^{ste} Linie – Regimentstraat tot Bavikhoofsestraat)*
 - *Oostrozebeeksestraat (vanaf Wielsbeeksestraat tot Schaapdreef)*

- *Lokale fietsroutes*
 - *Bavikhoofsestraat – Wielsbeeksestraat*
 - *Kloosterdreef*

Zone 6: Agrarisch gebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschrift

Deze zone is bestemd voor grondgebonden landbouwactiviteiten. Groenvoorzieningen en infrastructurele inrichtingen in functie van openbaar nut, recreatief medegebruik en waterafvoer zijn eveneens toegestaan binnen deze zone.

Een landbouwbedrijf 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.

2. Bebouwingsvoorschriften

2.1 Gebouwen met een agrarische functie

Bouwhoogte: max. 10m. Hiervan kan plaatselijk afgeweken worden in functie van de werking van het bedrijf. Dit dient bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoende gemotiveerd te worden.

2.2 Bestaande vergunde of geacht vergunde woningen, gebouwen of constructies:

Het is toegelaten te verbouwen binnen het vergunde bouwvolume. Herbouwen en uitbreiden van woningen kan binnen de *bebouwingsvoorschriften van Zone 2: residentieel woongebied*, onder paragraaf 2.0 tot en met 2.6 en met een max. bouwvolume van 1000m³.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie landbouw (Besluit VI. Regering 11/04/08)

Mogelijke afwijkingen zijn bv. graansilo's voor het voederen van dieren

Max. bouwvolume: woningvolume met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysiek één geheel vormen.

Zone 6: Agrarisch gebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Bestaande zonevreemde gebouwen en constructies, andere dan woningen, kunnen herbouwd worden binnen het bestaand volume.

Voormelde mogelijkheden gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de woning, het gebouw of de constructie is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot; Woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.
2. de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft.
3. het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

2.3 Voor alle gebouwen

De gebouwen dienen opgetrokken te worden in esthetische verantwoorde materialen. Boogloodsen zijn verboden, tijdelijke boogserres zijn toegelaten.

3. Inrichtingsvoorschriften

3.1 Bouwvrije strook

Binnen deze bestemmingszone geldt een bouwverbod in de eerste 10m t.o.v. de zone voor lokale ecologische infrastructuur voor alle constructies met een agrarische functie met uitzondering van afsluitingen.

Verhardingen zijn toegestaan in functie van bereikbaarheid en toegankelijkheid van het landbouwbedrijf.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Esthetisch verantwoorde materialen zijn baksteen, beton, duurzame houtsoorten, staal... e.a. duurzame materialen. Golfplaten en plastic/pvc zijn niet toegelaten: bv. boogloodsen, tijdelijke serretunnels gebruikt voor opslag e.d.

Zone 6: Agrarisch gebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

3.2 Bouwvrij agrarisch gebied

Binnen de gearceerde deelzone 'bouwvrij agrarisch gebied', aangeduid op het grafische plan, is het oprichten van nieuwe gebouwen en vergelijkbare constructies niet toegelaten. Bestaande gebouwen vallen onder de voorwaarden van paragraaf 2.

3.3 Inrichtingsvoorschriften naar waterafvoer

Gescheiden aansluiting is verplicht wanneer er op het openbaar domein een gescheiden stelsel aanwezig is. Bij nieuwbouw, hernieuwbouw of grote verbouwingswerken dienen de afvoer van hemelwater en afvalwater steeds gescheiden naar het openbaar rioleringsstelsel voorzien te worden in afwachting van de gescheiden aanleg.

3.3.1 Afvalwater

Er dient aangesloten te worden op het openbare rioleringsstelsel.

3.3.2 Hemelwater

Opvang en buffering van hemelwater van gebouwen is verplicht alvorens over te lopen in de openbare riolering. Hergebruik van regenwater is verplicht.

Hemelwater van verharding dient maximaal te infiltreren indien dit milieutechnisch haalbaar is door middel van open of waterdoorlatende verharding of door middel van afvoer naar groenstroken voor infiltratie.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bouwvrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwvrij moet behouden blijven. Het gebied heeft daarnaast ook een belangrijke landschappelijke waarde als begrenzing van de bebouwing van Ooigem en de relatie naar de Oude Leiemeander. De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastic tunnels, 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.

Zie ook stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater

Zone 7: Agrarisch gebied/Natuurverwevingsgebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschrift

Het gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuurbehoud en landbouw nevensgeschikt zijn.

Andere functies zijn toegestaan:

- bebossing van de gronden, voor zover rekening gehouden wordt met het cultuur-historisch landschap. De binding tussen Leievallei en het dorp mag niet volledig onderbroken worden en doorzichten dienen behouden te blijven.
- recreatieve en educatieve paden voor niet-gemotoriseerd vervoer in functie van een netwerk van wandel- en fietspaden.

2. Inrichtingsvoorschriften

1. De voor functie landbouw vermelde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand worden gehouden

2. Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is niet toegelaten.

3. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en landschapswaarden zijn toegestaan, met respect voor het cultuur-historisch verleden.

4. Alle werken en handelingen voor het recreatief medegebruik onder de vorm van trage wegen, inclusief het installeren van beperkte rustplaatsen en hun uitrusting zijn toegestaan, voor zover zij de natuurwaarden niet schaden.

5. Alle werken aan rivier- en beekvalleien en waterbeheersingswerken zijn toegestaan voor zover natuurtechnische milieubouw gehanteerd wordt.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie landbouw (Besluit VI. Regering 11/04/08)

(cfr. GRS Wielsbeke (5/12/2002 Openhouden van de open corridor en bosuitbreiding rond Ooigembos)

De bestaande bebossing binnen deze zone kan blijven, verdere bebossing binnen deze zone is niet gewenst.

Er zijn momenteel geen gebouwen aanwezig.

Zone 8: Natuurgebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschriften

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.

Recreatief medegebruik is een ondergeschikte, maar sociaal belangrijke functie, welke moet verder kunnen ontwikkelen met respect voor de aanwezige natuurwaarden en als stimulans voor de verdere ontwikkeling van natuur en bos, met het cultuurhistorisch landschap als achtergrond.

2. Inrichtingsvoorschriften

Alle werken, handelingen, wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van natuur en het natuurlijk milieu zijn toegelaten.

Voor zover de ruimtelijke-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, voor het aanleggen, inrichten en uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. Bij de aanleg van de paden voor educatief en recreatief medegebruik dient voor een deel rekening te worden gehouden met de toegankelijkheid voor alle gebruikers (rolstoelgebruikers, kinderwagens) en dit zodanig dat interessante lussen kunnen gemaakt worden.

- het herstellen, her aanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie natuur en reservaat (Besluit VI. Regering 11/04/08)

De gebieden binnen deze bestemming zijn tevens onderdeel van het VEN, meer bepaald zijn ze aangeduid als een Grote Eenheid Natuur (GEN) in het Gewestelijk RUP. Aldus kunnen de doelstellingen van het VEN er gerealiseerd worden.

De natuurlijke Leiemeanders zijn door hun lijnvormige structuur een ideale ecologisch verbinding tussen de diverse waardevolle restanten van natuurlijke elementen en het cultuur-historisch Leielandschap. Bovendien zijn zij geschikt als dragers van een zacht recreatief netwerk, omwille van hun lijnvormige structuur en de natuurwaarden van hun oevers en wateroppervlak.

Zone 8: Natuurgebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuur technische milieubouw gehanteerd worden.

2.1 Leiemeander aan de grens met Bavikhove

Deze Leiemeander is rijk aan natuurwaarden, zowel in fauna als flora. Om deze te behouden en verder uit te bouwen is het noodzakelijk om de aanleg van paden in de onmiddellijke omgeving te vermijden en eventuele wandel- en fietspaden af te leiden tot aan de vlasfabriek.

2.2 Leiemeander aan het kasteel van Ooigem

Langs de boorden van deze meander is de aanleg van een wandelpad toegestaan. De combinatie met fietspad is hier niet aangewezen. Ook de 3 rechtstreekse toegangen, vanaf de Desselgemstraat, de Pontweg en de Wielsbeeksestraat dienen ingericht te worden als wandelpad. De toegang tot de jachthaven en de oversteek van de meander maken deel uit van een fietsnetwerk.

3. Overdruk Cultureel recreatief punt

Binnen de contour 'cultureel recreatief punt', aangegeven op het grafische plan, zijn functies en werken toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, instandhouding en herstel van de waardevolle site oude vlasroterij voor wat betreft de hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde en niet verkrotte volumes.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Binnen het gebied staat enkel een gebouw met erfgoedwaarde eigen aan de Leievallei, nl. een oude vlasroterij

Zone 8: Natuurgebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toegelaten functies:

- woongelegenheid ten behoeve van de conciërge/uitbater/eigenaar van de roterij met maximale vloeroppervlakte van 200m² inclusief berging en overdekte autostaanplaatsen;
- permanente educatieve ruimten voor o.m. het houden van tentoonstellingen, het geven van lessen, natuuronderzoek, altijd gesitueerd rond de thema's natuur en erfgoed, inclusief bergingen;
- recamogelijkheden voor bezoekers en recreanten, inclusief bergingen

Toegestane werken:

- Bestaande gebouwen kunnen verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume. Indien de bebouwing niet aangesloten is op de riolering is de vergunning afhankelijk van de aanleg van de aansluiting of van de aanleg van een zuiveringsinstallatie.
- Afbreken en herbouwen kan enkel omwille van zware plaatselijke structurele problemen en voor max.40% . Hiervoor dient een duidelijke, gemotiveerde aanvraag te gebeuren. Wijziging van de bouwhoogte of het bouwvolume en het toevoegen van bijgebouwen is niet toegelaten. De beeldbepalende elementen van deze gebouwen moeten behouden blijven.
- Kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de activiteiten kunnen aangebracht worden.
- De indicatieve aanduiding 'toegangsweg' duidt aan hoe de site ontsloten wordt. Het tracé kan verschoven worden ten aanzien van de indicatie met een marge van 5m en met specifieke aandacht om de natuurwaarden zoveel mogelijk te respecteren.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Hiermee wordt bedoeld parking, terrassen, fietsenstalling, banken, vuilbakken, trage wegen...

Deze indicatieve aanduiding duidt aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden in functie van een langzaam-verkeersverbinding. Het tracé kan daarbij flexibel gekozen worden, maar met specifieke aandacht voor het zoveel mogelijk respecteren van de privacy van de aanpalende woonpercelen.

Zone 8: Natuurgebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Wat betreft de schaal en ruimtelijke impact van deze activiteiten wordt minstens aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten bezoekers;
- het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers wordt beperkt tot maximaal 3 plaatsen. Deze parkeervoorzieningen worden landschappelijk goed ingepast;
- mobiliteit en verkeersleefbaarheid;
- het versterken en respecteren van de relatie met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

De site en de activiteiten zijn in de eerste plaats gericht op de recreatieve fietser die als passant de site aandoet, maar zal ook een functie hebben voor de lokale bevolking. Gezien het aantal autoparkeerplaatsen op de site best beperkt blijft tot maximaal 3 plaatsen, dient in de communicatie die rond de site en de activiteiten zal gebeuren, sterk ingezet te worden op de bereikbaarheid met de fiets. Sensibilisering van de bewoners omtrent de waardevolle omgeving van de site en promoten van de fiets om de site te bezoeken is dan ook noodzakelijk. De gemeente zal deze flankerende maatregelen meenemen in de verdere (vergunningen)procedure en bij iedere communicatie die rond de site gebeurt.

Zone 9: Parkgebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschrift

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park met een sociale functie.

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

Binnen het gebied is landbouw een ondergeschikte functie. De landbouw dient er beperkt te worden tot het cultuurhistorisch gebruik: weiden, meersen en grasland. De landbouwfunctie kan niet uitgebreid worden en kan opgeheven worden ten voordele van bos- en natuuruitbreiding.

2. Inrichtingsvoorschriften

De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven en zij een meerwaarde zijn voor het recreatief medegebruik.

Voor zover de ruimtelijke-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, voor het aanleggen, inrichten en uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. Bij de aanleg van de paden voor educatief en recreatief

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie overig groen (Besluit VI. Regering 11/04/08)

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

medegebruik dient voor een deel rekening te worden gehouden met de toegankelijkheid voor alle gebruikers (rolstoelgebruikers, kinderwagens) en dit zodanig dat interessante lussen kunnen gemaakt worden.

- het herstellen, her aanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

2.1 Inrichtingsvoorschriften naar waterafvoer

Gescheiden aansluiting is verplicht wanneer er op het openbaar domein een gescheiden stelsel aanwezig is. Bij nieuwbouw, hernieuwbouw of grotere verbouwingswerken dienen de afvoer van hemel- en afvalwater steeds gescheiden naar het openbaar rioleringsstelsel voorzien te worden in afwachting van de gescheiden aanleg.

2.1.1 Afvalwater

Er dient aangesloten te worden op het openbaar rioleringsstelsel.

2.1.2 Hemelwater

Opvang en buffering van hemelwater van gebouwen is verplicht alvorens over te lopen in de openbare riolering of naar oppervlaktewater. Hergebruik van regenwater wordt nagestreefd.

Het hemelwater van verharding dient maximaal te infiltreren. Indien dit milieutechnisch haalbaar is door middel van open of waterdoorlaatbare verharding of door middel van afvoer naar groenstroken voor infiltratie.

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

3. Bebouwingsvoorschriften

3.1 Landbouw

Er kunnen geen gebouwen voor de landbouw worden opgericht, met uitzondering van schuilhokken voor dieren van maximaal 50 m² en maximaal 3m hoog.

3.2 Bestaande vergunde of geacht vergunde woning

In de bestaande woning kan enkel de functie wonen toegestaan worden. Voor zover de bestemming van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht is het toegelaten de bestaande woning te verbouwen binnen het bestaande volume.

Indien de woning niet aangesloten is op de riolering is de vergunning afhankelijk van de aanleg van de aansluiting of van de aanleg van een zuiveringsinstallatie.

Herbouw van de woning binnen hetzelfde bouwvolume kan enkel vergund worden indien de woning geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar en onder voorwaarde dat:

(1) de woning voor de vernieling of beschadiging niet verkrot was, (2) de woning volgens het bevolkingsregister in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging werd bewoond; (3) de aanvraag ten laatste binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag gebeurt; (4) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft. Indien het bestaande bouwvolume vóór de vernieling of beschadiging meer bedroeg dan 1.000 m³, wordt de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Daarbij is minstens één zijde volledig open.

Zone 9: Parkgebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

4. Kasteel van Ooigem

In de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, aangeduid op het grafische plan met een K, zijn functies en werken toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, instandhouding en herstel van de waardevolle site Kasteel van Ooigem.

Toegelaten functies:

- wonen;
- horeca;
- diensten;
- nuts- en gemeenschapsvoorziening;
- socioculturele voorzieningen;
- kantoren;
- recreatievoorzieningen.

Toegelaten werken:

- Alle werken, ook structurele, om alle gebouwen op de kasteelsite in stand te houden en de stabiliteit te verzekeren alsook te verbouwen zijn toegestaan. Indien de bebouwing niet aangesloten is op de riolering is de vergunning afhankelijk van de aanleg van de aansluiting of van de aanleg van een zuiveringsinstallatie.
- Uitbreiden is niet toegestaan.
- Herbouwen ten gevolge van een ramp is toegestaan.

5. Overdruk mogelijke verbinding waterloop

In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen voor het openen van de afgesloten Leiemeander toegestaan zoals voorzien in het project Seine-Schelde waarbij herstel van de natuurlijke oevers van de rivier wordt vooropgesteld en waarbij Leiemeanders opnieuw worden geopend en uitgebaggerd en geschikt gemaakt voor waterberging.

TOELICHTEND

toelichting en visie

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande bebouwing moet specifiek worden uitgewerkt volgens het gebied, rekening houdend met cultuurhistorische en landschappelijke waarde en de potenties voor hergebruik van het bestaand patrimonium voor andere functies. Deze ontwikkelingen staan in voor de preservatie van het monument;

Zone 9: Parkgebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De zone laat tevens in beperkte mate toe een overgang te maken ten behoeve van de zachte recreatie: fietsen en wandelen en de inplanting van infrastructuur voor het aanmeren van boten met recreatief doel.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg en het functioneren of aanpassen van deze waterweginfrastructuur voor zover zij uitgevoerd worden volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw.

Voor de uitvoering van de werken dient de doorgang voldoende groot te zijn. Dit dient te worden bepaald door de beheerder van de waterloop.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Zone 10: Waterweg

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschrift

De zone is bestemd voor waterweginfrastructuur onder alle vormen met daarbijhorende vrije ruimte en voorzieningen, waterafvoer en ontwikkeling en herstel van de natuur en het natuurlijk milieu. De jaagpaden op de oever kunnen niet enkel een functie hebben ten behoeve van het beheer en de exploitatie van de waterweg, die de primaire functie vormt, maar ook een recreatieve functie vervullen, onderschikt aan de primaire functie.

2. Inrichtingsvoorschriften

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegestaan voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van deze waterweginfrastructuur en aanhorigheden, voor het baggeren, vervoer van slib en goederen en voor de waterafvoer, dit voor zover ze worden uitgevoerd door de diensten van de bevoegde overheid en volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw. Indien dit technisch onmogelijk is, dient dit bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoende gemotiveerd te worden. De bevaarbaarheid van de waterweg dient te allen tijde gegarandeerd te blijven.

Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen allerlei, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie lijninfrastructuur (Besluit VI. Regering 11/04/08)

Zone 11: Lokale ecologische infrastructuur

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

3. Lokale ecologische infrastructuur

3.1 Bestemming

Ter hoogte van de aanduiding, lokale ecologische infrastructuur, dient de waterloop in zijn open en bestaande toestand maximaal gevrijwaard te worden en waar mogelijk opgewaardeerd als ecologische infrastructuur.

3.2 Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren, het onderhoud of aanpassen van deze waterloop en aanhorigheden zijn toegestaan door de diensten van de bevoegde overheid, dit voor zover ze worden uitgevoerd volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw.

Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers en het realiseren van een ecologische verbindingen toegelaten. De waterafvoer dient ten allen tijde afdoende gegarandeerd te blijven.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie lijninfrastructuur (Besluit VI. Regering 11/04/08)

Langs deze waterloop geldt een erfdienstbaarheid van 5m in functie van het onderhoud van de beek (zie algemene voorschriften)

Zone 12: Gemeenschaps- en nutsvoorziening

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschrift

Deze zone is bestemd voor de inplanting van gemeenschapsfuncties en openbare nutsvoorziening met sociaal karakter en wonen.

2. Bebouwingsvoorschriften

2.1. Kerkplein

2.1.1 Bouwhoogte

Maximale bouwhoogte = Hoogte bestaand monument

2.1.2 Dakvorm

Bestaand monument als referentie

2.1.3 Maximale terreinbezetting

Bestaand monument als referentie

2.2. School

2.2.1 Bouwhoogte

Maximale bouwhoogte 12m, aansluitend aan het woongebied maximaal 9,5m

2.2.2 Dakvorm

De dakvorm is vrij. Bij hellend dak max. 45°

2.2.3 Maximale terreinbezetting

Maximale terreinbezetting voor bebouwing is maximaal 60% van de totale zone

2.3. Begraafplaats

2.3.1 Bouwhoogte

Maximale bouwhoogte 4m

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen (Besluit VI.R. 11/04/08)

Hieronder wordt verstaan: begraafplaats, onderwijs en kinderopvang, kerk en kerkplein, sociale wooneenheden, ...

Zone 12: Gemeenschaps- en nutsvoorziening

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.3.2 Dakvorm

De dakvorm is vrij. Bij hellend dak max. 45°

2.3.3 Maximale terreinbezetting

Maximale terreinbezetting voor bebouwing is maximaal 10% van de totale zone.

3. Inrichtingsvoorschriften

De niet-bebouwde terreinen worden ingericht voor de specifieke functie van begraafplaats en schoolomgeving, verder zijn volgende voorzieningen toegestaan: parkeerruimtes, voet- en fietspaden en groenvoorzieningen.

Minimaal 10% dient onverhard te zijn en ingericht als groene zone op de locaties school en kerkplein.

De begraafplaats dient in een maximaal groene omgeving te worden ingericht.

Verhardingen worden maximaal in waterdoorlatende materialen aangelegd.

3.1 Inrichtingsvoorschriften naar waterafvoer

Gescheiden aansluiting is verplicht wanneer er op het openbaar domein een gescheiden stelsel aanwezig is. Bij nieuwbouw, hernieuwbouw of grotere verbouwingswerken dienen de afvoer van hemel- en afvalwater steeds gescheiden naar het openbaar rioleringsstelsel voorzien te worden in afwachting van de gescheiden aanleg.

3.1.1 Afvalwater

Er dient aangesloten te worden op het openbaar rioleringsstelsel.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Opvang en buffering van hemelwater dient georganiseerd te worden binnen onderhavige zone

Zone 12: Gemeenschaps- en nutsvoorziening

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

3.1.2 Hemelwater

Opvang en buffering van hemelwater van gebouwen is verplicht alvorens over te lopen in de openbare riolering. Hergebruik van regenwater wordt nagestreefd.

Hemelwater van verharding dient maximaal te infiltreren indien dit milieutechnisch haalbaar is door middel van open of waterdoorlatende verharding of door middel van afvoer naar groenstroken voor infiltratie

TOELICHTEND

toelichting en visie

Specifieke aanduidingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Indicatie doorgang voetgangers en fietsers

1.1 Bestemming

De doorgang is voorzien voor niet-gemotoriseerd verkeer, voor zowel utilitair als recreatief gebruik. Deze indicatieve aanduiding duidt aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden in functie van een langzaam-verkeersverbinding. Het tracé kan daarbij flexibel gekozen worden, maar met specifieke aandacht voor het zoveel mogelijk respecteren van de privacy van de aanpalende woonpercelen.

1.2 Inrichting

Wandel- en fietspaden dienen toegankelijk te zijn voor mensen met mobiliteitsproblemen en derhalve verhard zijn met materialen die vlak en aaneengesloten zijn en slipvrij.

De paden zijn minstens 1,8m breed en mogen een dwarshelling van maximaal 2% hebben. Een helling in de lengte mag maximaal 5% zijn en minstens 1,2m breed. De paden kunnen uitgerust worden met rustbanken en ander straatmeubilair welke eveneens dienen te voldoen aan de normen voor minder mobiele personen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Om functionele relaties te leggen worden op sommige plaatsen bijkomende verbindingen gerealiseerd voor de zwakke weggebruiker. Deze worden indicatief weergegeven.

Hierbij wordt bedoeld: rolstoelgebruikers, mensen met kinderwagens en personen die slecht te been zijn.

De aanpassingen kunnen uitgebreid worden met bijkomende maatregelen, ook voor blinden.

Vlak materiaal zijn asphalt, tegels, betonklinkers of slipvrije houten bekleding

Specifieke aanduidingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2. Indicatie doorgang voetgangers.

2.1 Bestemming

De doorgang is uitsluitend voorzien voor wandelaars en hebben een recreatief karakter. Deze indicatieve aanduiding duidt aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden in functie van een langzaam-verkeersverbinding. Het tracé kan daarbij flexibel gekozen worden, maar met specifieke aandacht voor het zoveel mogelijk respecteren van de privacy van de aanpalende woonpercelen.

2.2 Inrichting

De hoofdpaden hebben, in het kader van de toegankelijkheid van mensen met mobiliteitsproblemen, een minimum breedte van 1,8m. Minder belangrijke paden kunnen volstaan met een breedte van 1,5m. De hoofdpaden zullen verhard worden met materialen die vlak en aaneengesloten zijn. Minder belangrijke paden kunnen aangelegd worden met minder gesloten materialen. De paden kunnen uitgerust worden met straatmeubilair en rustbanken.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Niet alle paden hoeven dermate ingericht te worden, er kunnen daarnaast nog bospaadjes met schorsverharding, graspaden en dolomietpaden voorzien worden.

Specifieke aanduidingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

3. Overdruk watergebonden recreatie

De deelzone 'watergebonden recreatie', aangegeven op het grafische plan, is eveneens bestemd voor fiets- en wandelvoorzieningen, aanlegplaats voor boten op het water, een clubhuis met horeca infrastructuur en terrassen en plaatsen voor vissers.

3.1 Gebouwen

In deze deelzone kunnen eveneens gebouwen en infrastructuren opgericht worden, dienstig voor watergebonden recreatie. De gebouwen zijn maximum 7m hoog en beslaan maximum 300m².

De gebouwen en infrastructuren worden opgericht binnen het kader parkgebied en dienen de landschappelijke waarden van het gebied te respecteren.

De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten: bouwen of herbouwen van infra-structuren of gebouwen dienstig voor de scheepsvaart.

3.2 Inrichting

De inrichting van deze zone mag andere zachte recreatieve activiteiten, zoals fietsen en wandelen niet hinderen. De niet bebouwde terreinen moeten worden ingericht als voor publiek toegankelijk parkgebied, voorzien van voet- en fietspaden en parkeerplaatsen voor de dienst en bezoekers en de normale uitrusting van openbaar park. Verder zijn alle faciliteiten voor toegankelijkheid tot het water toegestaan. De verharding worden beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor het functioneren en worden uitgevoerd zijn in waterdoorlatende materialen en omkaderd in het groen.

3.3 Aanleg van pontons

Ten behoeve van het aanleggen van plezierboten zullen vlonders worden aangelegd. Hun aantal en uitvoering zullen vastgelegd worden in samenspraak met W&Z, de beheerder van de waterloop.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone vormt een schakel in het recreatief gebeuren rond de Leie. De zone maakt deel uit van een recreatief netwerk rond het kanaal Roeselare – Leie en de Leie en steunt tevens op het Seine – Schelde project.

De hoogte kan aangepast worden aan de technische noden voor de gebouwen dienstig voor de waterhuishouding en de scheepvaart. De gebouwen en constructies dienstig voor de waterhuishouding en de scheepvaart zijn uitgesloten van de beperking.

*Hieronder wordt o.a. begrepen: helling, trappen, kade, ...
Pontons op het water zijn hierbij niet inbegrepen*

Specifieke aanduidingen

4. Waardevol bouwkundig erfgoed

4.1 Bestemming

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 ster en witte lijn of contour.

4.2 Inrichting

Van gebouwen aangeduid met een witte ster en witte lijn, is minstens de gevel die is aangeduid op het grafische plan, te behouden en dit voor wat betreft de beeldbepalende elementen, gabariet, verschijningsvorm, typische configuratie en indien mogelijk materialisatie.

Gebouwen aangeduid met een witte ster en witte contour zijn te behouden. Deze gebouwen kunnen onderhouden, gerestaureerd, verbouwd en uitgebreid worden doch het respecteren van het karakter en de verschijningsvorm is wel steeds een voorwaarde. Bij vergunningsplichtige werken dient behoedzaam te worden omgegaan met de typische configuratie, gabariet, schaal, materialisatie van het gebouw.

Uitbreidingen dienen esthetisch en harmonisch te passen bij bestaande 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.

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.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het gaat om de meeste gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Enkele gebouwen werden niet aangeduid als te behouden. De motivatie is terug te vinden in de toelichtingsnota.

Voor het kasteel van Ooigem en de oude vlasroterij langs de de Leembosstraat werden aparte voorschriften uitgewerkt gezien hun ligging in respectievelijk park- en natuurgebied.

Voor de beschermde monumenten binnen het plangebied, zijnde het kasteel van Ooigem, de kerk en de drietrapsluis is een beschermingsbesluit van toepassing. De algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten zijn van toepassing. Dit impliceert dat er voorafgaand aan een stedenbouwkundige vergunning een bindend advies vereist is van het agentschap Onroerend Erfgoed. Enkel ingrepen die te verenigen zijn met de zorg voor het patrimonium en die bijdragen zijn toegestaan.

Met gabariet wordt hier bedoeld: kroonlijsthoogte, nokhoogte en hellend dak.