

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Woonkorrel “De Lindekens”

Stedenbouwkundige voorschriften

Juli 2006

Dossiernr: Q0141



Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Nazareth

Opdrachthouder

iris consulting

Projectverantwoordelijken

Bert Van Rijckeghem

Roland Vanmuysen

Datum

Juli 2006

Inhoud

1. INLEIDING	5
LEESWIJZER	5
ALGEMENE OPVATTING	5
2. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	6
ARTIKEL 1: MEETWIJZE EN BEGRIPPEN	6
ARTIKEL 2: BEPALINGEN GELDIG IN ALLE BESTEMMINGSZONES	11
ARTIKEL 3: ZONE VOOR WONEN IN AGRARISCHE OMGEVING TYPE I	15
ARTIKEL 4: ZONE VOOR WONEN IN AGRARISCHE OMGEVING TYPE II	19
ARTIKEL 5: ZONE VOOR WONEN EN GEKOPPELDE ACTIVITEITEN IN AGRARISCHE OMGEVING	23
ARTIKEL 6: AGRARISCHE ZONE TYPE I	27
ARTIKEL 7: AGRARISCHE ZONE TYPE II	29
ARTIKEL 8: ZONE VOOR KLEINSCHALIGE, ONDERSTEUNENDE FUNCTIES	30
ARTIKEL 9: ZONE VOOR WEGENIS	32
ARTIKEL 10: SYMBOLEN IN OVERDRUK WEERGEGEVEN OP HET GRAFISCH PLAN:	33

Voor <i>iris consulting</i> ,	
BERT VAN RIJCKEGHEM, ontwerper	
Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van: 30 januari 2006	
DE SECRETARIS,	DE BURGEMEESTER,
Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van..... tot.....	
DE SECRETARIS,	DE BURGEMEESTER,
Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van:	
DE SECRETARIS,	DE BURGEMEESTER,
Gezien en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op:	
DE SECRETARIS,	DE BURGEMEESTER,

1. Inleiding

Hierna volgen de stedenbouwkundige voorschriften van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor de woonkorrel 'De Lindekes'. De stedenbouwkundige voorschriften moeten samen gelezen worden met de toelichtingsnota, en gehanteerd worden samen met het grafisch plan dat aangeeft voor welke gebieden de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn.

Leeswijzer

De stedenbouwkundige voorschriften zijn als volgt opgebouwd:

De **artikels 1 en 2** bevatten algemene bepalingen die geldig zijn voor alle percelen en gebouwen gelegen in het plangebied.

Artikel 1 bevat de gehanteerde begrippen en meetmethoden binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

In **artikel 2** worden de volgende elementen behandeld:

- een opsomming van bepalingen omtrent ruimtelijke kwaliteit van gebouwen en terreinen, en van de vergunningen;
- een opsomming van de voorschriften die door dit uitvoeringsplan opgeheven worden (art. 38 §1 van het decreet R.O. van 18 mei 1999 en latere wijzigingen).

De **artikels 3 tot en met 10** bevatten bijzondere bepalingen en voorschriften per zone, perceel of terrein. Op het grafisch plan is voor elk perceel aangegeven in welke zone het gelegen is. Bijgevolg kan voor elk perceel binnen de begrenzing van dit ruimtelijk uitvoeringsplan een vast kader aangereikt worden voor het beoordelen van de stedenbouwkundige attesten of stedenbouwkundige vergunningsaanvragen. De stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

Algemene opvatting

De voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'De Lindekes' zijn opgemaakt op basis van het Decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, en latere wijzigingen. Meer bepaald is rekening gehouden met elementen uit artikel 145-145quater, die handelen over de rechtszekerheid inzake vergunde woningen en gebouwen, die gelegen zijn buiten de geëigende bestemmingszones van de gewestplannen.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan maakt in de eerste plaats gebruik van een aantal concreet bepaalde bestemmingszones binnen de begrenzing van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Daarnaast worden accenten in de gewenste ruimtelijke structuur van het plangebied gelegd d.m.v. de elementen uit artikel 10, dat een bijkomend aantal bepalingen vastlegt voor percelen of gebouwen door middel van een overdruk.

2. Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 1: Meetwijze en begrippen

§1: Wijze van meten

Bebouwde oppervlakte

: Dit is de bruto-oppervlakte van alle ruimten en kamers op de verschillende vloerniveaus van een woning of gebouw, met inbegrip van de dikte van binnen- en buitenmuren, verluchtingsschachten en schouwen. De oppervlakte van de woningbijgebouwen en van de aansluitende overdekte terrassen, carports en andere open overdekte constructies wordt meegeteld in deze bruto-oppervlakte.

Bebouwingspercentage

: Een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale oppervlakte van het perceel aangeeft dat mag worden bebouwd.

Begroeningspercentage

: Een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale oppervlakte van het perceel aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.

Bruto bouwvolume

: Het bruto bouwvolume van een woning wordt gemeten met inbegrip van de binnenmuren, buitenmuren, dakconstructie, verluchtingsschachten en schouwen, te vertrekken van het gemiddelde maaiveldpeil. Bij de volumeberekening wordt het bruto volume van de woningbijgebouwen en van aansluitende overdekte terrassen, carports en andere open overdekte constructies meegeteld in dit bruto bouwvolume. Keidervolumes onder het gemiddeld maaiveldpeil worden niet meegerekend, op voorwaarde dat het gaat over gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw. Wanneer ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen (woonlokalen, garage, hobbyruimte, nevenbestemming) moeten ze wel meegerekend worden.

Kroonlijsthoogte

: De kroonlijsthoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het gemiddeld maaiveldpeil ter hoogte van de gevels, tot aan de bovenzijde van de goot, de kroonlijst of de gevelbeëindiging. De hoogte van het (eventuele) hellende dak wordt hierin niet meegerekend.

Totale bouwhoogte

: De totale bouwhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het gemiddeld maaiveldpeil ter hoogte van de gevels, tot aan het hoogste punt van het dak (de nok). Schouwen, antennes, bliksemafleiders, verluchtingselementen, technische installaties en sierelementen op het dak worden in deze hoogte niet meegeteld.

Verhardingspercentage

: Een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale oppervlakte van het perceel aangeeft dat verhard mag worden.

§2: Gehanteerde begrippen

Ambachtelijke activiteit

: Activiteiten die gericht zijn op handwerk waarbij de omvang van de activiteit zodanig beperkt zijn dat deze in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen kunnen worden uitgeoefend en de woonfunctie in belangrijke mate wordt gehandhaafd. De activiteiten zijn onderworpen aan de wetgeving terzake.

Appartement

: Een appartement is een wooneenheid in een meergezinswoning (of meergezinsgebouw) waarin de verschillende leeffuncties verdeeld zijn over verschillende ruimtes.

Beheer

: Is het instandhouden van alle omstandigheden die voor een goed gebruik en inrichting van de functies van een gebied of gebouw nodig zijn.

Bestemming

: De bestemming duidt de functie aan die door het verordenend grafisch plan juridisch vastgelegd wordt.

Bijgebouw

: Een constructie of gebouw dat ruimten en/of bestemmingen bevat die een ondersteunende functie hebben voor de eigenlijke woning. Het gaat hier over overdekte terrassen, pergola's, garages, carports, fietsenstallingen, tuinbergplaatsen, tuinhuisen en technische lokalen horende bij de woning (bv. verwarmingslokaal, het filterhuis van een zwembad, ...). De bijgebouwen die ingericht zijn voor een nevenbestemming vallen niet onder deze definitie.

Bouwwerken

: Werken die uitgevoerd worden in, aan of in de onmiddellijke nabijheid van bestaande gebouwen, met als doel het onderhoud, de instandhouding, de aanpassing, de uitbreiding of de vernieuwing van deze bestaande gebouwen. De volgende categorisering van bouwwerken wordt aangehouden in de voorschriften bij dit ruimtelijk uitvoeringsplan:

- **Instandhoudings- of onderhoudswerken:**

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken [die geen betrekking hebben op de stabiliteit], worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. [Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.]

- **Verbouwings- en renovatiewerken – uitbreidingswerken:**

Verbouwings- en renovatiewerken – uitbreidingswerken zijn werken die tot doel hebben een beter functioneel gebruik van het betrokken gebouw te realiseren. Dit zijn structurele herstellings- en/of aanpassingswerken waarbij structurele herstellingen, constructieve wijzigingen en/of ingrepen worden uitgevoerd, en de bestemming, het functioneel gebruik en/of de morfologie van het gebouw wel wijzigen.

Algemeen worden de werken slechts onder de noemer “verbouwing”, “renovatie” of “uitbreiding” gevat voor zover aan de volgende twee voorwaarden tegelijk voldaan is:

- **60 % van de buitenmuren van het oorspronkelijke gebouw blijft fysiek behouden;**
- **de dakvorm/typologie van het oorspronkelijke gebouw blijft behouden als verschijningsvorm.**

- **Nieuwbouw:**

Wanneer een constructie of gebouw volledig nieuw opgebouwd wordt, al of niet na afbraak van bestaande gebouwen (herbouw) op het betrokken perceel, of wanneer werken uitgevoerd worden die hiermee gelijkgesteld kunnen worden, betreft het nieuwbouw.

- **Herbouw:**

Met herbouwen op dezelfde plaats wordt bedoeld dat de nieuwe woning of bijgebouw op minstens driekwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, moet worden opgericht. De woningbijgebouwen moeten om meegerekend te worden voldoende aangebouwd zijn aan de woning.

Cultuurhistorisch waardevol gebouw:

Een gebouw dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundige erfgoed, opgesteld met toepassing van artikel 3, 2° van het koninklijk besluit van 1 juni 1972 tot oprichting van een Rijksdienst voor Monumenten- en Landschapszorg bij het Ministerie van Nationale Opvoeding en Nederlandse Cultuur, en vastgesteld door de Vlaamse minister, bevoegd voor de monumenten en landschappen. Of dat omwille van zijn architecturale, beeldbepalende of historische waarde als waardevol beschouwd wordt i.c. het jeugdlokaal (voormalig schoolgebouw) ‘De Lindekes’.

Eéngeszinswoning/woning

: De woning is het huis of het gedeelte van het huis, bestemd voor de huisvesting van een gezin en als dusdanig gebruikt. De woning omvat alle lokalen die het gezin primair nodig heeft om comfortabel te leven (leefruimten, keuken, slaapruimten en de bijhorende dienst ruimten zoals badkamer, WC, wasplaats en bergplaats).

Etalage

: een beperkte ruimte binnen een handelszaak die niet toegankelijk is voor de klant, meestal gelegen aan de straatzijde, en waarbinnen de te koop aangeboden artikelen uitgestald worden.

Harmonisch

: (zoals in harmonische samenhang, op harmonieuze wijze aansluiten op), dit houdt in dat de gebouwen voor de meeste elementen die hun voorkomen in de omgeving een samenwerking of verband aangaan tot een welgeordend en aangenaam ogend geheel, wat niet uitsluit dat er op een verantwoorde en bewust doordachte manier aparte accenten kunnen worden gelegd worden.

Hoofdbestemming

: De hoofdbestemming is de verplicht te realiseren bestemming voor de gebouwen die voorkomen in de desbetreffende zone.

Kantoor

: Een kantoor is een ruimte waar “hoofdarbeid” wordt uitgevoerd. Het betreft onder meer ruimten van banken, verzekeringsgroepen, vrije beroepen, studie- en adviesbureau's e.a.

Kleine landschapselementen

: (afgekort als KLE's): de kleine landschapselementen zijn de strook-, lijn- en puntvormige elementen in een landschap, en worden gevormd door natuurlijke elementen zoals bomenrijen, grachten, struweel, solitaire bomen, ...

Kroonlijst

: Een geaccentueerd (dikwijls uitstulpend) deel van een geveldak dat het bovenste deel van de gevel aanduidt, de ruimtelijk verticale beëindiging van de bovenzijde van de gevel van het gebouw.

Mantelzorg

: Mantelzorg is een verzamelterm voor het niet-beroepsmatig, vrijwillig verstrekken van niet-medische hulp en dienstverlening aan hulpvragers (vrienden, buren, familie- en gezinsleden) met wie de hulpverlener een initiële socio-affectieve band heeft. Het standaardvoorbeeld van de mantelzorger is de dochter of zoon die zijn of haar zieke en hulpbehoevende ouder(s) niet-medische hulpverlening verstrekt. Een voorbeeld van een woning waarin mantelzorg wordt verstrekt, is een kangoeroewoning.

Nevenbestemming

: Een toegelaten bestemming binnen de desbetreffende zone. Een nevenbestemming neemt minder dan 50% in van de bebouwde oppervlakte van het perceel.

Perceel

: Een grondstuk aangegeven op de kadastrale kaarten en leggers, en die bepaald wordt door de kadastrale perceelsgrenzen zoals die op de kaarten van de bestaande feitelijke en juridische toestand zijn weergegeven.

Rooilijn

: Deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.

Terrein

: Alle kadastrale percelen, die fysiek één geheel vormen en aan elkaar grenzen, en die samen met de woning tot dezelfde eigenaar horen.

Verkrot

: Een gebouw wordt beschouwd als verkrot indien het niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot het uitvoeren van onderhouds-, instandhoudings-, verbouwings- of renovatiewerken, of uitbreidingswerken. Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het betrokken gebouw. Ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen worden beschouwd als verkrot. Indien de gemeente een gebouw als verkrot beschouwt, wordt dit gemotiveerd met een deskundigenverslag.

Artikel 2: Bepalingen geldig in alle bestemmingszones

Artikel 2.1. Algemene bepalingen

§1: Voorschriften, bestemmingen of plannen die door dit ruimtelijk uitvoeringsplan opgeheven worden

Na de goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door de bevoegde overheid, worden de bestemmingen en de bijhorende voorschriften van het geldende gewestplan “Oudenaarde” (K.B. 24 februari 1977), die binnen de begrenzing van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan liggen, opgeheven en vervangen door de bestemmingsvoorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgende bestemmingen van het gewestplan worden door de opmaak van dit RUP effectief opgeheven:

- “woongebied met landelijk karakter” (code 0102);
- “agrarisch gebied” (code 0900).

De volgende gemeentelijke rooilijnplannen en hun bijhorende bepalingen worden, voor wat betreft de percelen die in het ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen zijn, na de goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door de bevoegde overheid, opgeheven:

- Rooilijnplan Huisepontweg, KB 07/06/60, voor wat betreft percelen 980r, 359w, 359t en 1k.

§2: Stedenbouwkundige vergunningen

De voorschriften van dit RUP hebben enkel betrekking op:

- bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen;
- in hoofdzaak vergunde of vergund geachte gebouwen;
- woningen die niet verkrot zijn op het moment van de vergunningsaanvraag.

De beoordeling of een bestaande woning/gebouw al of niet behoorlijk vergund is, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouwaanvraag aangaande de woning of gebouw. Een bouwvergunning kan enkel afgeleverd worden wanneer op het moment van de bouwvraag kan aangetoond worden dat de gebouwen vergund zijn of geacht worden behoorlijk vergund te zijn.

Verkavelingen, die goedgekeurd en niet vervallen zijn, behouden hun rechtsgeldigheid, ongeacht de tegenstrijdigheden met de voorschriften of bepalingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. Wanneer de verkavelingsvergunning vervalt of gewijzigd wordt, moeten de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan gevolgd worden.

Alle percelen die gelegen zijn:

- en binnen de ‘zone voor wonen in agrarische omgeving type 1’ (Artikel 3);
 - en buiten een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling;
- mogen verkaveld worden met het oog op het oprichten van woningen, zoals voorzien in Art. 101 §1 en §2, van het decreet R.O. van 18 mei 1999 en latere wijzigingen. Dit geldt ook indien het betrokken perceel reeds bebouwd is.

Het is niet toegelaten om bestaande loten binnen een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling verder op te splitsen met het oog op het creëren van bijkomende wooneenheden.

Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van een stedenbouwkundige vergunning. Bomen en heesters op deze onbebouwde gronden mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Reclame- inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

De bestemmingsvoorschriften worden toegepast op het perceel waarop de handelingen of bouwwerken betrekking hebben en op het geheel van daarbij aansluitende percelen die eigendom zijn van de aanvrager, evenals op alle percelen die in de feiten met het beschouwde perceel zijn verbonden, behoudens andere vermelding in de voorschriften.

§3: Ruimtelijke kwaliteit, contextuele inpassing en duurzame ontwikkeling

De toetsing van de geslaagdheid van **de ruimtelijke kwaliteit en de contextuele inpassing** wordt onder meer gebaseerd op:

- de inplantingsplaats van de gebouwen. Gebouwen dienen zowel op een functioneel verantwoorde als op een ruimtelijk verantwoorde wijze ingeplant te worden;
- de relatie met de overige bebouwing in de omgeving: de bebouwing en harde infrastructuurelementen worden zoveel mogelijk gebundeld en sluiten zowel morfologisch als naar opbouw aan met andere bebouwing in de omgeving;
- de relatie met de open ruimte: de gebouwen, uitbreidingen en andere infrastructuur worden ingeplant met oog op het vrijwaren van kwalitatieve randen van deze open ruimte;
- de ruimtelijke draagkracht;
- de architecturale kwaliteit, de verschijningsvorm en de gebruikte bouwmaterialen.

De motivatie moet voldoende zijn en op een degelijke wijze onderbouwd om aan te tonen dat de inpassing geslaagd en verantwoord is.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen dit gemeentelijk RUP zal naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, ook beoordeeld worden aan de hand van de volgende criteria van duurzame ontwikkeling:

- zuinig en compact ruimtegebruik;
- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;
- landschappelijke integratie;
- waterbeheersing.

De **aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning dient via een motiveringsnota aan te tonen dat aan deze criteria is voldaan**. Indien uit het dossier tot aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning blijkt dat niet is voldaan aan de gestelde criteria, wordt de vergunning geweigerd en voor verdere motivatie naar de aanvrager teruggestuurd. Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan dus, niettegenstaande het voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, geweigerd worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling.

Artikel 2.2. Bepalingen met betrekking tot de kwaliteit, de inplanting en de omvang van de constructies en gebouwen

§1: Bepalingen met betrekking tot de kwaliteit van de bebouwing en de constructies

Elke constructie of aanpassing aan een constructie in het plangebied moet op een kwaliteitsvolle wijze ingepast worden rekening houdend met de onmiddellijke ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleiding), de dakvorm (hoogte, hoek, materialen) en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextueel inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie. Het functioneel gebruik van de ruimten moet herkenbaar zijn in de architectuur van het gebouw of constructie. Voor het vormgeven en afwerken van buitengevels van gebouwen mogen enkel volwaardige gevelmaterialen worden gebruikt. Dit betekent dat ze vorst-, wind- en regenbestendig moeten zijn. Blinde of onafgewerkte gevels mogen niet opgetrokken worden. De gevelpartijen moeten gebroken worden door het werken met vlakken gevormd door ramen, deuren en poorten, het aanbrengen van een gevelgeleding en/of het gebruiken van verschillende bouwmaterialen.

Het kleurenpalet van de materialen moet zoveel mogelijk verbonden worden met de functionaliteit van de constructies, maar moet ook rekening houden met de verantwoordde inpassing in de ruimtelijke omgeving.

Alle bestaande gebouwen, die niet in gebruik zijn als woning, als bijgebouw, als hoofd- of als nevenbestemming, mogen in alle zones onderhouden en in stand gehouden worden.

§2: Bepalingen met betrekking tot de inplanting en omvang van de constructies

Op de terreinen is de inplanting van de eventuele uitbreidingen niet gebonden aan een opgelegde bouwlijn of een opgelegd bouwvlak. Deze uitbreidingen mogen echter de bij wet of decreet vastgelegde rooilijnen of bouwlijnen niet overschrijden. Bij uitbreiding van een woning bepaalt de bestaande bebouwing de zijdelingse bouwafstand tussen perceelsgrens en gebouw.

§3: Bepalingen met betrekking tot reclame

Volgende definities worden gehanteerd:

Aanplakborden : Aanplakborden zijn reclame-inrichtingen waarop publiciteit (werving voor het kopen van merkproducten) wordt aangeplakt.

Uithangborden : Uithangborden verkondigen de ter plaatse, in een gebouw of op een terrein beoefende activiteit. Ze vermelden de activiteit of verwijzen naar de uitbater, de zaak of vereniging.

Reclame-inrichtingen: Zijn dragers van merknamen van producten die te koop worden aangeboden.

Aanplakborden en reclame-inrichtingen zijn in alle zones van dit uitvoeringsplan verboden.

Uithangborden mogen met oog op de ruimtelijke inpassing in alle zones aangebracht worden, voor zover zij effectief verwijzen naar een activiteit die als nevenbestemming toegelaten is en ook uitgeoefend wordt in of bij een woning.

Artikel 2.3. Bepalingen met betrekking tot de inrichting van de niet-bebouwde delen van het terrein

De niet bebouwde delen worden met het oog op de functionaliteit en op de esthetische en duurzame aspecten aangelegd.

Maximum de helft van het in de voorschriften aangehaalde verhardingspercentage mag aangebracht worden met verhardingen die de waterdoorlaatbaarheid sterk beperken. Minimum de helft van dit percentage moet aangebracht worden met verhardingen die de waterdoorlaatbaarheid garanderen. Het in de voorschriften aangegeven minimum begroeningspercentage moet verplicht als groenbepanting aangelegd worden. De groenvoorzieningen moeten aangebracht worden op basis van een goede ruimtelijke ordening en een verantwoord groenbeheer. Deze voorzieningen kunnen esthetische, functionele (begrenzing, perceelsscheiding, bufferwerking), ecologische en andere functies vervullen.

Om een zo maximaal mogelijke integratie van de bebouwing in het omgevende landschap te stimuleren, zijn als afsluiting/begrenzing van alle percelsgrenzen slechts de volgende zaken toegelaten:

- streekeigen haagbepanting;
- draad-met-palen, eventueel begroeid met streekeigen klimplanten.

Bomen en kleine landschapselementen die beeldbepalend en/of structuurondersteunend zijn, zijn waardevol voor de omgeving en genieten een bescherming. Bouwvergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze bomen en kleine landschapselementen mogen het verder leven van deze bomen of de kleine landschapselementen niet aantasten of bedreigen en evenmin de aanwezige beeld- en belevingskwaliteit aantasten. Bomen en kleine landschapselementen moeten bijdragen tot het versterken van de landschappelijke structuur.



Artikel 3: Zone voor wonen in agrarische omgeving type I

§1: Bestemmingsvoorschriften

De hoofdbestemming is wonen. Dit kan alleen onder de vorm van een ééngezinswoning. Appartementen zijn niet toegestaan, en het opsplitsen van bestaande ééngezinswoningen in meerdere wooneenheden is eveneens verboden, behoudens in functie van mantelzorg, voor zover hiermee geen volwaardige tweede ééngezinswoning wordt gecreëerd.

Het oprichten van een leefbaar landbouwbedrijf als hoofdbestemming, aansluitend op een bestaande woning, is eveneens toegelaten, mits de op het terrein aanwezige bestaande bouwvolumes maximaal gebruikt worden voor de huisvesting van het landbouwbedrijf.

Ambachtelijke activiteiten zijn niet toegelaten.

Er is slechts één nevenbestemming per terrein toegelaten. De bestaande nevenbestemmingen, die aanwezig zijn op het moment van definitieve goedkeuring van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen behouden blijven. De bestaande gebouwen, andere dan die waarin de woning en de eventuele nevenbestemming(en) zijn ingericht, mogen hun huidige bestemming behouden.

De bestaande gebouwen, die op het moment van de definitieve goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vergund zijn of worden geacht vergund te zijn als agrarisch gebouw, mogen geheel of gedeeltelijk een functiewijziging doorvoeren, mits:

- de nieuwe functie louter betrekking heeft op de opslag van allerhande materialen of materieel, op voorwaarde dat de opslag ervan geen gevaar voor de omwonenden kan opleveren;
- de nieuwe functie betrekking heeft op een paardenhouderij, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf of een kinderboerderij;
- er bij elke functiewijziging van het gebouw een omgevingsrapport wordt opgemaakt conform de modaliteiten zoals deze zijn opgesomd in §2 van dit artikel.

In de overige gebouwen die op het moment van de definitieve goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet als agrarisch gebouw zijn vergund of worden geacht vergund te zijn, zijn enkel nevenbestemmingen toegelaten die onder de volgende definities vallen:

- een hotel, café en/of restaurant;
- een winkel, commerciële dienstverlening of handelszaak;
- een kantoorruimte als onderdeel van de woning horende bij de uitoefening van een zelfstandige zaak;
- een ruimte voor vrij beroep.

De totale vloeroppervlakte van de nevenbestemming moet steeds kleiner zijn dan 150m².

Indien het gebouw of het terrein waarop het gebouw gelegen is, in overdruk een aanduiding krijgt van “*cultuurhistorisch waardevol gebouw (Art. 10)*”, vervallen de onder dit artikel vermelde limitatieve opsomming van mogelijke nevenbestemmingen, op voorwaarde dat:

- de voortzetting van de vroegere bestemming niet haalbaar blijkt of de “*duurzame leefbaarheid*” van het (de) gebouw(en) niet kan garanderen; “*duurzame leefbaarheid*” heeft hier betrekking op het continue verder zetten van het architecturaal en stedenbouwkundig uitzicht, en het vestigen in het betrokken gebouw van een functie die behoort tot de hedendaagse leefwereld, geen tijdelijk karakter heeft, en aan de eigenheid van het gebouw geen afbreuk doet.
- de nieuwe bestemming de erfgoedwaarde ongeschonden bewaart of ze verhoogt.

Alle percelen binnen deze zone die gelegen zijn buiten een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling, mogen verkaveld worden met het oog op het oprichten van woningen, zoals voorzien in Art. 101 §1 en §2, van het decreet R.O. van 18 mei 1999 en latere wijzigingen. Dit geldt ook indien het betrokken perceel reeds bebouwd is.

§2: Omgevingsrapport

Bij elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een nevenbestemming is de aanvrager verplicht om een volledige vergunningstoestand van de gebouwen en inrichtingen op het terrein te geven en om een omgevingsrapport op te maken. Uit dit omgevingsrapport moet blijken dat de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving van het perceel of terrein waarop de nieuwe activiteit/nevenbestemming of de beperkte uitbreiding van de bestaande activiteit/nevenbestemming gerealiseerd wordt, niet wordt geschaad. Voor volgende elementen zal een degelijk onderzoek gevoerd en beschreven worden:

1) In geval van het opstarten van een nieuwe nevenbestemming/activiteit:

- De invloed aantonen van de nieuwe nevenbestemming/activiteit wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers van het gebouw;
- De invloed aantonen van de nieuwe nevenbestemming/activiteit op het mobiliteitsaspect (parkeren, toevloed bezoekers of gebruikers, aantal transportbewegingen per dag, ...);
- De relatie van de nieuwe nevenbestemming/activiteit met de in de omgeving aanwezige functies weergeven (complementariteit, hinder, ...);
- De relatie van de nieuwe nevenbestemming/activiteit met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen weergeven;
- De onderbouwing dat de nieuwe nevenbestemming/activiteit niet fundamenteel meer hinder veroorzaakt dan de bestaande;
- Indien het gaat over een bestaand gebouw, het al dan niet bouwfysisch geschikt zijn van het betrokken gebouw voor de nieuwe nevenbestemming/activiteit.

2) In geval van het beperkt uitbreiden van de bestaande nevenbestemming/activiteit zal de aanvrager:

- aantonen dat de uitbreiding enkel noodzakelijk is voor een kwaliteitsverbetering van de huidige nevenbestemming/activiteit (vb. vergroten kantoorruimte voor betere huisvesting van personeel of bediening van klanten) en het niet gaat om een schaalvergroting van de nevenbestemming/activiteit;
- aantonen op basis van bewijsstukken dat alle op het terrein aanwezige bebouwing vergund is of geacht wordt behoorlijk vergund te zijn;
- aantonen dat de uitbreiding niet fundamenteel meer hinder veroorzaakt dan de bestaande;
- aantonen dat de invloed van de uitbreiding wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers van het gebouw niet verhoogd t.o.v. het bestaande;
- aantonen dat de eventuele uitbreiding van de activiteit het niveau van de woonkorrel niet oversijgt en ze ruimtelijk inpasbaar blijft.

De impact van deze elementen uitvoerig worden toegelicht. De beoordeling van dit omgevingsrapport gebeurt door de vergunningverlenende overheid. Wanneer twee of meer van deze elementen een negatieve beoordeling bekomen, zal de stedenbouwkundige vergunning worden geweigerd.

§3: Bouwvoorschriften

Toegelaten bouwwerken

- : Voor de woningen en gebouwen gelegen binnen deze zone zijn de volgende bouwwerken toegelaten:
- Instandhoudings- en onderhoudswerken;
 - Verbouwings- en renovatiewerken – uitbreidingswerken;
 - Nieuwbouw en herbouw.

Inplanting

- : Bij nieuwbouw is de positie en de schikking van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

Bouwvolume

- : Het bruto-bouwvolume van de woning mag na de uitvoering van de toegelaten bouwwerken nooit groter zijn dan 1.000 m³. Deze volumebeperking geldt niet voor de gebouwen die op het grafisch plan in overdruk zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebouw (art. 10.1).

Bouwhoogte

- : **Bestaande gebouwen:** de kroonlijsthoogte en de totale bouwhoogte mogen elk met maximum 1,50 m verhoogd worden ten opzichte van de bestaande toestand bij de definitieve goedkeuring van het ruimtelijk uitvoeringsplan, en binnen de volumebeperking van 1.000 m³.

Daken

: De dakvorm is vrij. Bij een hellend dak is de dakhelling steeds kleiner dan 50°. Het integreren van zonneboilers, zonnepanelen, dakvlakvensters en dakkapellen is toegelaten.

Garages, carports en bijgebouwen: Het oprichten van losstaande nieuwe garages, carports en bijgebouwen op het perceel is toegelaten. Nieuwe ondergrondse garages zijn niet toegelaten.

Materialen

: Voor de gevels moet gebruik gemaakt worden van baksteen, natuursteen, betonsteen, beton, hout, buitenbepleistering, pannen, leien of zink. De hellende daken moeten uitgevoerd worden in dakpannen, leien, zink of houtsingels. Glimmende materialen zoals gepolijst metaal, geglazuurde bakstenen, enz. zijn niet toegelaten.

§4: Inrichtingsvoorschriften en voorschriften m.b.t. ruimtelijke kwaliteit

De tuinaanleg moet bij voorkeur gebeuren met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen, hagen en struiken. Bij de aanleg van de tuin zal maximaal gebruik gemaakt worden van de aanwezige groenstructuren door ze te integreren, te verlengen en/of te vergroten in de tuinaanleg. Bomenrijen, hagen, houtwallen, struikmassieven en bomengroepen zijn de elementen die bij voorkeur gebruikt worden in de tuinaanleg.

Het maximum verhardingspercentage bedraagt 33% van de totale onbebouwde oppervlakte van elk perceel. Het minimum begroeningspercentage bedraagt 67% van de totale onbebouwde oppervlakte van elk perceel, en moet als tuin aangelegd in ingericht worden.

Nieuwe afritten naar ondergronds gelegen garages zijn niet toegelaten.

Indien een nevenbestemming gerealiseerd wordt, dan moeten de benodigde autoparkeerplaatsen voor eventuele bezoekers en klanten op het terrein zelf ingericht worden. Hiertoe mag een bijkomende oppervlakte van het terrein verhard worden ter grootte van 22 m² per in te richten parkeerplaats. Het maximum verhardingspercentage per perceel bedraagt dan 50%, en het minimum begroeningspercentage bedraagt in dit geval 50%.

Uithangborden mogen slechts aangebracht worden aan de gevels die op de openbare weg gericht zijn. Zowel oppervlakte als vormgeving van deze uithangborden moet discreet zijn en aangepast aan het gebouw en aan de functie of nevenbestemming waarvoor het uithangbord dient. De oppervlakte van een uithangbord is beperkt tot 1,50 m², en er is slechts één uithangbord toegelaten per woning.



Artikel 4: Zone voor wonen in agrarische omgeving type II

§1: Bestemmingsvoorschriften

De hoofdbestemming is wonen. Dit kan alleen onder de vorm van een ééngesinswoning. Appartementen zijn niet toegestaan, en het opsplitsen van bestaande ééngesinswoningen in meerdere wooneenheden is eveneens verboden, behoudens in functie van mantelzorg, voor zover hiermee geen volwaardige tweede ééngesinswoning wordt gecreëerd.

Het oprichten van een leefbaar landbouwbedrijf als hoofdbestemming, aansluitend aan een bestaande woning, is eveneens toegelaten, mits de op het terrein aanwezige bestaande bouwvolumes maximaal gebruikt worden voor de huisvesting van het landbouwbedrijf.

Ambachtelijke activiteiten zijn niet toegelaten.

Er is slechts één nevenbestemming per terrein toegelaten. De bestaande nevenbestemmingen, die aanwezig zijn op het moment van definitieve goedkeuring van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen behouden blijven. De bestaande gebouwen, andere dan die waarin de woning en de eventuele nevenbestemming(en) zijn ingericht, mogen hun huidige bestemming behouden.

De bestaande gebouwen, die op het moment van de definitieve goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vergund zijn of worden geacht vergund te zijn als agrarisch gebouw, mogen geheel of gedeeltelijk een functiewijziging doorvoeren, mits:

- de nieuwe functie louter betrekking heeft op de opslag van allerhande materialen of materieel, op voorwaarde dat de opslag ervan geen gevaar voor de omwonenden kan opleveren;
- de nieuwe functie betrekking heeft op een paardenhouderij, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf of een kinderboerderij;
- er bij elke functiewijziging van het gebouw een omgevingsrapport wordt opgemaakt conform de modaliteiten zoals deze zijn opgesomd in §2 van dit artikel.

In de overige gebouwen die op het moment van de definitieve goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet als agrarisch gebouw zijn vergund of worden geacht vergund te zijn, zijn enkel nevenbestemmingen toegelaten die onder de volgende definities vallen:

- een hotel, café en/of restaurant;
- een winkel, commerciële dienstverlening of handelszaak;
- een kantoorruimte als onderdeel van de woning horende bij de uitoefening van een zelfstandige zaak;
- een ruimte voor vrij beroep.

De totale vloeroppervlakte van de nevenbestemming moet steeds kleiner zijn dan 150m².

Indien het gebouw of het terrein waarop het gebouw gelegen is in overdruk een aanduiding krijgt van “cultuurhistorisch waardevol gebouw”, vervallen de onder dit artikel vermelde oppervlakte en volumebegrenzingsen, alsook de limitatieve opsomming van mogelijke nevenbestemmingen, op voorwaarde dat:

- de voortzetting van de vroegere bestemming niet haalbaar blijkt of de “*duurzame leefbaarheid*” van het (de) gebouw(en) niet kan garanderen; “*duurzame leefbaarheid*” heeft hier betrekking op het continue verder zetten van het architecturaal en stedenbouwkundig uitzicht, en het vestigen in het betrokken gebouw van een functie die behoort tot de hedendaagse leefwereld, geen tijdelijk karakter heeft, en aan de eigenheid van het gebouw geen afbreuk doet.
- de nieuwe bestemming de erfgoedwaarde ongeschonden bewaart of ze verhoogt.

§2: Omgevingsrapport

Bij elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een nevenbestemming is de aanvrager verplicht om een volledige vergunningstoestand van de gebouwen en inrichtingen op het terrein te geven en om een omgevingsrapport op te maken. Uit dit omgevingsrapport moet blijken dat de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving van het perceel of terrein waarop de nieuwe activiteit/nevenbestemming of de beperkte uitbreiding van de bestaande activiteit/nevenbestemming gerealiseerd wordt, niet wordt geschaad. Voor volgende elementen zal een degelijk onderzoek gevoerd en beschreven worden:

1) In geval van het opstarten van een nieuwe nevenbestemming/activiteit:

- De invloed aantonen van de nieuwe nevenbestemming/activiteit wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers van het gebouw;
- De invloed aantonen van de nieuwe nevenbestemming/activiteit op het mobiliteitsaspect (parkeren, toevloed bezoekers of gebruikers, aantal transportbewegingen per dag, ...);
- De relatie van de nieuwe nevenbestemming/activiteit met de in de omgeving aanwezige functies weergeven (complementariteit, hinder, ...);
- De relatie van de nieuwe nevenbestemming/activiteit met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen weergeven;
- De onderbouwing dat de nieuwe nevenbestemming/activiteit niet fundamenteel meer hinder veroorzaakt dan de bestaande;
- Indien het gaat over een bestaand gebouw, het al dan niet bouwfysisch geschikt zijn van het betrokken gebouw voor de nieuwe nevenbestemming/activiteit.

2) In geval van het beperkt uitbreiden van de bestaande nevenbestemming/activiteit zal de aanvrager:

- aantonen dat de uitbreiding enkel noodzakelijk is voor een kwaliteitsverbetering van de huidige nevenbestemming/activiteit (vb. vergroten kantoorruimte voor betere huisvesting van personeel of bediening van klanten) en het niet gaat om een schaalvergroting van de nevenbestemming/activiteit;
- aantonen op basis van bewijsstukken dat alle op het terrein aanwezige bebouwing vergund is of geacht wordt behoorlijk vergund te

zijn;

- antononen dat de uitbreiding niet fundamenteel meer hinder veroorzaakt dan de bestaande;
- antononen dat de invloed van de uitbreiding wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers van het gebouw niet verhoogd t.o.v. het bestaande;
- antononen dat de eventuele uitbreiding van de activiteit het niveau van de woonkorrel niet overstijgt en ze ruimtelijk inpasbaar blijft.

De impact van deze elementen worden uitvoerig toegelicht. De beoordeling van dit omgevingsrapport gebeurt door de vergunningverlenende overheid. Wanneer twee of meer van deze elementen een negatieve beoordeling bekomen, zal de stedenbouwkundige vergunning worden geweigerd.

§3: Bouwvoorschriften

Toegelaten bouwwerken : Voor de woningen en gebouwen gelegen binnen deze zone zijn de volgende bouwwerken toegelaten:

- o **Instandhoudings- en onderhoudswerken;**
- o **Verbouwings- en renovatiewerken – uitbreidingswerken;**
- o **Nieuwbouw en herbouw.**

Inplanting : Bij nieuwbouw is de positie en de schikking van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

Bouwvolume : Het bruto-bouwvolume van de woning mag na de uitvoering van de toegelaten werken nooit groter zijn dan 1.000 m³. Deze volumebeperking geldt niet voor de gebouwen die op het grafisch plan in overdruk zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebouw (art. 10.1).

Bouwhoogte : Bestaande gebouwen: de kroonlijsthoogte en de totale bouwhoogte mogen elk met maximum 1,50 m verhoogd worden ten opzichte van de bestaande toestand bij de definitieve goedkeuring van het ruimtelijk uitvoeringsplan, en binnen de volumebeperking van 1.000 m³.

Daken : De dakvorm is vrij. Bij een hellend dak is de dakhelling steeds kleiner dan 50°. Het integreren van zonneboilers, zonnepanelen, dakvlakvensters en dakkapellen is toegelaten.

Garages, carports en bijgebouwen: Garages, carports en bijgebouwen moeten een fysiek geheel vormen met het bestaande gebouw of de bestaande woning. Het oprichten van nieuwe garages, carports of bijgebouwen losstaand van het hoofdgebouw is niet toegelaten. Nieuwe ondergrondse garages zijn niet toegelaten.

Materialen

: Voor de gevels moet gebruik gemaakt worden van baksteen, natuursteen, betonsteen, hout, buitenbeplesistering, pannen, leien of zink. De hellende daken moeten uitgevoerd worden in dakpannen, leien, zink of houtsingels. Glimmende materialen zoals gepolijst metaal, geglazuurde bakstenen, enz. zijn niet toegelaten.

§3: Inrichtingsvoorschriften en voorschriften m.b.t. ruimtelijke kwaliteit

De tuinaanleg moet bij voorkeur gebeuren met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen, hagen en struiken. Bij de aanleg van de tuin zal maximaal gebruik gemaakt worden van de aanwezige groenstructuren door ze te integreren, te verlengen en/of te vergroten in de tuinaanleg. Bomenrijen, hagen, houtwallen, struikmassieven en bomengroepen zijn de elementen die bij voorkeur gebruikt worden in de tuinaanleg.

Het maximum verhardingspercentage bedraagt 33% van de totale onbebouwde oppervlakte van elk perceel. Het minimum begroeningspercentage bedraagt 67% van de totale onbebouwde oppervlakte van elk perceel, en moet als tuin aangelegd en ingericht worden.

Nieuwe afritten naar ondergronds gelegen garages zijn niet toegelaten.

Indien een nevenbestemming gerealiseerd wordt, dan moeten de benodigde autoparkeerplaatsen voor eventuele bezoekers en klanten op het terrein zelf ingericht worden. Hiertoe mag een bijkomende oppervlakte van het terrein verhard worden ter grootte van 22 m² per in te richten parkeerplaats. Het maximum verhardingspercentage per perceel bedraagt dan 50%, en het minimum begroeningspercentage bedraagt in dit geval 50%.

Uithangborden mogen slechts aangebracht worden aan de gevels die op de openbare weg gericht zijn. Zowel oppervlakte als vormgeving van deze uithangborden moet discreet zijn en aangepast aan het gebouw en aan de functie of nevenbestemming waarvoor het uithangbord dient. De oppervlakte van een uithangbord is beperkt tot 1,50 m², en er is slechts één uithangbord toegelaten per perceel.



Artikel 5: Zone voor wonen en gekoppelde activiteiten in agrarische omgeving

§1: Bestemmingsvoorschriften

De hoofdbestemming is wonen. Dit kan alleen onder de vorm van een ééngesinswoning. Appartementen zijn niet toegestaan, en het opsplitsen van bestaande ééngesinswoningen in meerdere wooneenheden is eveneens verboden, behoudens in functie van mantelzorg, voor zover hiermee geen volwaardige tweede ééngesinswoning wordt gecreëerd.

Het oprichten van een leefbaar landbouwbedrijf als hoofdbestemming, aansluitend aan een bestaande woning, is ook toegelaten, mits de op het terrein aanwezige bestaande bouwvolumes maximaal gebruikt worden voor de huisvesting van het landbouwbedrijf.

Nevenbestemmingen zijn toegelaten met een maximum van één nevenbestemming per terrein. Ambachtelijke activiteiten als nevenbestemming zijn toegelaten.

Een etalageruimte voor producten is toegelaten voor zover deze een rechtstreekse en duidelijk aantoonbare link heeft met de nevenbestemming/activiteit die wordt uitgeoefend op het betrokken perceel.

De bestaande nevenbestemmingen en/of ambachtelijke activiteiten, die aanwezig zijn op het moment van definitieve goedkeuring van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen behouden blijven. Ook de bestaande gebouwen, andere dan die waarin de woning en de eventuele nevenbestemming(en) en/of ambachtelijke activiteiten zijn ingericht, mogen hun huidige bestemming behouden. Ingebruikname van bestaande vergunde of in hoofdzaak vergund geachte bouwvolumes is toegelaten.

De bestaande gebouwen, die op het moment van de definitieve goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vergund zijn of worden geacht vergund te zijn als agrarisch gebouw, mogen geheel of gedeeltelijk een functiewijziging doorvoeren, mits:

- de nieuwe functie louter betrekking heeft op de opslag van allerhande materialen of materieel, op voorwaarde dat de opslag ervan geen gevaar voor de omwonenden kan opleveren;
- de nieuwe functie betrekking heeft op een paardenhouderij, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf of een kinderboerderij;
- er bij elke functiewijziging van het gebouw een omgevingsrapport wordt opgemaakt conform de modaliteiten zoals deze zijn opgesomd in §2 van dit artikel.

§2: Omgevingsrapport

Bij elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een nevenbestemming is de aanvrager verplicht om een volledige vergunningstoestand van de gebouwen en inrichtingen op het terrein te geven en om een omgevingsrapport op te maken. Uit dit omgevingsrapport moet blijken dat de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving van het perceel of terrein waarop de nieuwe activiteit/nevenbestemming of de beperkte uitbreiding van de bestaande activiteit/nevenbestemming gerealiseerd wordt, niet wordt geschaad. Voor volgende elementen zal een degelijk onderzoek gevoerd en beschreven worden:

1) In geval van het opstarten van een nieuwe nevenbestemming/activiteit:

- De invloed aantonen van de nieuwe nevenbestemming/activiteit wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers van het gebouw;
- De invloed aantonen van de nieuwe nevenbestemming/activiteit op het mobiliteitsaspect (parkeren, toevloed bezoekers of gebruikers, aantal transportbewegingen per dag, ...);
- De relatie van de nieuwe nevenbestemming/activiteit met de in de omgeving aanwezige functies weergeven (complementariteit, hinder, ...);
- De relatie van de nieuwe nevenbestemming/activiteit met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen weergeven;
- De onderbouwing dat de nieuwe nevenbestemming/activiteit niet fundamenteel meer hinder veroorzaakt dan de bestaande;
- Indien het gaat over een bestaand gebouw, het al dan niet bouwfysisch geschikt zijn van het betrokken gebouw voor de nieuwe nevenbestemming/activiteit.

2) In geval van het beperkt uitbreiden van de bestaande nevenbestemming/activiteit zal de aanvrager:

- aantonen dat de uitbreiding enkel noodzakelijk is voor een kwaliteitsverbetering van de huidige nevenbestemming/activiteit (vb. vergroten kantoorruimte voor betere huisvesting van personeel of bediening van klanten) en het niet gaat om een schaalvergroting van de nevenbestemming/activiteit;
- aantonen op basis van bewijsstukken dat alle op het terrein aanwezige bebouwing vergund is of geacht wordt behoorlijk vergund te zijn;
- aantonen dat de uitbreiding niet fundamenteel meer hinder veroorzaakt dan de bestaande;
- aantonen dat de invloed van de uitbreiding wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers van het gebouw niet verhoogd t.o.v. het bestaande;
- aantonen dat de eventuele uitbreiding van de activiteit het niveau van de woonkorrel niet overstijgt en ze ruimtelijk inpasbaar blijft.

De impact van deze elementen uitvoerig worden toegelicht. De beoordeling van dit omgevingsrapport gebeurt door de vergunningverlenende overheid. Wanneer twee of meer van deze elementen een negatieve beoordeling bekomen, zal de stedenbouwkundige vergunning worden geweigerd.

§3: Bouwvoorschriften

- Toegelaten bouwwerken
- : Voor de woningen en andere gebouwen gelegen binnen deze zone zijn volgende bouwwerken toegelaten:
- **Instandhoudings- en onderhoudswerken;**
 - **Verbouwings- en renovatiewerken – uitbreidingswerken;**
 - **Nieuwbouw en herbouw.**
- Bouwvolume
- : Het bruto-bouwvolume van de woning mag na de uitvoering van de toegelaten werken nooit groter zijn dan 1.000 m³. Deze volumebeperking geldt niet voor de gebouwen die op het grafisch plan in overdruk zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebouw (art. 10.1).
- Bouwhoogte
- : Bestaande gebouwen: de kroonlijsthoogte en de totale bouwhoogte mogen elk met maximum 1,50 m verhoogd worden ten opzichte van de bestaande toestand bij de definitieve goedkeuring van het ruimtelijk uitvoeringsplan, en – in geval van een woning – binnen de volumebeperking van 1.000 m³.
- Daken
- : De dakvorm is vrij. Bij een hellend dak is de dakhelling steeds kleiner dan 50°. Het integreren van zonneboilers, zonnepanelen, dakvlakvensters en dakkapellen is toegelaten.
- Garages, carports en bijgebouwen: Het oprichten van nieuwe garages, carports en bijgebouwen losstaand van het hoofdgebouw is toegelaten. Nieuwe ondergrondse garages zijn niet toegelaten.
- Materialen
- : Voor de gevels moet gebruik gemaakt worden van baksteen, natuursteen, betonsteen, beton, hout, buitenbepleistering, pannen, leien of zink. De hellende daken moeten uitgevoerd worden in dakpannen, leien, zink of houtsingels. Glimmende materialen zoals gepolijst metaal, geglaazuurde bakstenen, enz. zijn niet toegelaten.

§4: Inrichtingsvoorschriften en voorschriften m.b.t. ruimtelijke kwaliteit

De tuinaanleg moet gebeuren met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen, hagen en struiken. Bij de aanleg van de tuin zal maximaal gebruik gemaakt worden van de aanwezige groenstructuren door ze te integreren, te verlengen en/of te vergroten in de tuinaanleg. Bomenrijen, hagen, houtwallen, struikmassieven en bomengroepen zijn de elementen die bij voorkeur gebruikt worden in de tuinaanleg.

Het maximum verhardingspercentage bedraagt 33% van de totale onbebouwde oppervlakte van elk terrein. Het minimum begroeningspercentage bedraagt 67% van de totale onbebouwde oppervlakte van elk terrein, en moet als tuin aangelegd in ingericht worden. Afritten naar ondergronds gelegen garages zijn niet toegelaten.

Indien een nevenbestemming gerealiseerd wordt, dan moeten de benodigde autoparkeerplaatsen voor eventuele bezoekers en klanten op het terrein zelf ingericht worden. Hiertoe mag een bijkomende oppervlakte van het terrein verhard worden ter grootte van 22 m² per in te richten parkeerplaats. Het maximum verhardingspercentage per perceel bedraagt dan 50%, en het minimum begroeningspercentage bedraagt in dit geval 50%.

Uithangborden mogen slechts aangebracht worden aan de gevels die op de openbare weg gericht zijn. Zowel oppervlakte als vormgeving van deze uithangborden moet discreet zijn en aangepast aan het gebouw en aan de functie of nevenbestemming waarvoor het uithangbord dient. De oppervlakte van een uithangbord is beperkt tot 1,50 m², en er is slechts één uithangbord toegelaten per activiteit.



Artikel 6: Agrarische zone type I

§1: Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor agrarisch gebruik, beweiding en landschapsopbouw. In functie van de landschappelijke waarde van dit gebied mogen binnen deze zone geen nieuwe gebouwen of constructies opgericht worden met uitzondering van schuilhokken en stallen voor vee, kleinvee en huisdieren en toebehoren.

§2: Bouwvoorschriften

1) Bestaande hoeveewoning:

Toegelaten werken

- : - Instandhoudings- en onderhoudswerken;
- Verbouwings- en renovatiewerken – uitbreidingswerken;
- Nieuwbouw en herbouw.

Inplanting

- : Bij herbouw en/of nieuwbouw is de positie en de schikking van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

Bouwvolume

- : Het bruto-bouwvolume mag na de uitvoering van deze bouwwerken nooit groter zijn dan 1.000 m³.

Bouwhoogte

- : Bestaande gebouwen: de kroonlijsthoogte en de totale bouwhoogte mogen elk met maximum 1,50 m verhoogd worden ten opzichte van de bestaande toestand bij de definitieve goedkeuring van het ruimtelijk uitvoeringsplan, en binnen de volumebeperking van 1.000 m³.

Daken

- : De dakvorm is vrij. Bij een hellend dak is de dakhelling steeds kleiner dan 50°. Het integreren van zonneboilers, zonnepanelen, dakvlakvensters en dakkapellen is toegelaten.

Garages en carports

- : Garages en carports moeten een fysiek geheel vormen met het bestaande gebouw of de bestaande woning. Het oprichten van garages en carports losstaand van het hoofdgebouw is niet toegelaten. Nieuwe ondergrondse garages zijn niet toegelaten.

Materialen

: Voor de gevels moet gebruik gemaakt worden van baksteen, natuursteen, betonsteen, hout, dakpannen, leien of zink. De hellende daken moeten uitgevoerd worden in dakpannen, leien, zink of houtsingels. Glimmende materialen zoals gepolijst metaal, geglazuurde bakstenen, enz., zijn niet toegelaten.

2) Nieuwe vrijstaande gebouwen:

Inplanting

: Deze gebouwen moeten ingeplant worden binnen een zone van 20 m diep, te rekenen vanaf de rooilijn.

Bouwvolume

: Het bruto-bouwvolume is beperkt tot 500 m³ voor de ganse zone.

Bouwhoogte

: De kroonlijsthoogte moet tussen 2,00 m en 3,00 m liggen, gemeten vanaf het gemiddeld maaiveld. De totale bouwhoogte is beperkt tot 5,00 m.

Daken

: De dakvorm is vrij. Bij een hellend dak is de dakhelling steeds kleiner dan 50°. Het integreren van zonnepanelen is toegelaten.

Garages en carports

: Garages en carports zijn niet toegelaten.

Materialen

: Voor de gevels moet gebruik gemaakt worden van hout, pannen of leien. De hellende daken moeten uitgevoerd worden in dakpannen, zink of houtsingels. Glimmende materialen zoals gepolijst metaal, geglazuurde bakstenen, enz., zijn niet toegelaten.

§3: Inrichtingsvoorschriften en voorschriften m.b.t. ruimtelijke kwaliteit

Volgende werken en handelingen zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de kenmerken en de bestemming van het gebied.

- het stapelen van om het even welke producten of materialen;
- het omzetten van weiland of grasland naar akkerland (scheuren van grasland);
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen;
- het aanbrengen van verhardingen;
- het aanplanten van niet streekeigen bomen of heesters;
- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit;
- het verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren, met uitzondering van de vergunningsplichtige tijdelijke verlagingswerken om vergunde bouwwerken mogelijk te maken.

Artikel 7: Agrarische zone type II

§1: Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor agrarisch gebruik, beweiding en landschapopbouw.

Bestaande gebouwen mogen geheel of gedeeltelijk een bestemmingswijziging doorvoeren, mits:

- de nieuwe bestemming louter betrekking heeft op de opslag van allerhande materialen of materieel, op voorwaarde dat de opslag ervan geen gevaar voor de omwonenden kan opleveren;
- de nieuwe bestemming betrekking heeft op een paardenhouderij, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf of een kinderboerderij;
- er een omgevingsrapport (zie artikel 5, §2).

§2: Inrichtingsvoorschriften en voorschriften m.b.t. ruimtelijke kwaliteit

Volgende werken en handelingen zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de kenmerken en de bestemming van het gebied.

- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen;
- het aanbrengen van grootschalige verhardingen voor niet-agrarische functies;
- het aanplanten van niet streekeigen bomen of heesters;
- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit;
- het verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren, met uitzondering van de vergunningsplichtige tijdelijke verlagings- of vergunde bouwwerken mogelijk te maken.

Art 8

Artikel 8: Zone voor kleinschalige, ondersteunende functies

§1: Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor gemengde functies of voor een beperkte woonfunctie. Volgende inrichtingen in deze zone kunnen toegelaten worden:

- een ééngezinswoning;
- gebouwen voor gemeentelijke diensten;
- wijkcentrum, openbare en/of private culturele voorzieningen;
- onderwijsinstellingen;
- sociale voorzieningen zoals een kinderopvang en jeugdlokalen;
- een landelijk hotel of een inrichting voor landelijk verblijf;
- een conciërgewoning of woning horende bij de activiteit van maximaal 175 m² bruto vloeroppervlakte bij de hoger vermelde functies, voor zover de aard of de omvang van de functie dit vereisen.

Activiteiten die niet noodzakelijk zijn voor het functioneren van deze functies en niet direct verbonden zijn met de functie, zijn verboden.

§2: Bouwvoorschriften

In dit gebied mogen werken en handelingen uitgevoerd worden die noodzakelijk zijn voor de instandhouding en gezondmaking van het bestaande gebouwencomplex in functie van de huidige (op het moment van de goedkeuring van dit RUP) en toekomstige bestemming, en het gebruik voor kleinschalige, ondersteunende functies. Beperkte uitbreiding van de gebouwen is enkel toegestaan in functie van het optimaliseren van de huidige werking en voor zover deze uitbreiding fysisch één geheel uitmaakt met de bestaande gebouwengroep en beperkt blijft tot 300 m³ bruto-bouwvolume.

Bij alle vergunningplichtige bouwwerken zal het karakter, de architectuur en de volumetrie van de bestaande gebouwen zoveel mogelijk behouden blijven.

Ingeval van nieuwbouw mag het gebouw vervangen worden door een ééngezinswoning met een maximaal bruto-bouwvolume van 1.000 m³, of door een heropbouw van het bestaande gebouw, waarbij het karakter en de verschijningsvorm van dit oorspronkelijk gebouw zal behouden blijven.

§3: Inrichtingsvoorschriften

De aanleg moet gebeuren met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen, hagen en struiken. Er zal maximaal gebruik gemaakt worden van de aanwezige groenstructuren, door ze te integreren, te verlengen en/of te vergroten in de aanleg van de buitenruimte. Bomenrijen, hagen, houtwallen, struikmassieven en bomen groepen zijn de elementen die bij voorkeur hiertoe gebruikt worden.

Het maximum verhardingspercentage bedraagt 50% van de totale onbebouwde oppervlakte van het perceel. Het minimum begroeningspercentage bedraagt 50% van de totale onbebouwde oppervlakte van het perceel. De benodigde autoparkeerplaatsen voor eventuele bezoekers en klanten moeten op het betrokken perceel zelf ingericht worden. Hiertoe mag een oppervlakte van het perceel verhard worden ter grootte van 22m² per in te richten parkeerplaats, en in dit geval bedraagt het maximum verhardingspercentage 65% van het perceel.

Uithangborden mogen slechts aangebracht worden op de gevels die op de openbare weg gericht zijn. Zowel de oppervlakte als vormgeving van deze uithangborden moet discreet zijn en aangepast aan het gebouw en aan de functie of nevenbestemming waarvoor het uithangbord dient. De oppervlakte van het uithangbord is beperkt tot 1,50m², en er is slechts één uithangbord toegelaten per gebouw. De verhardingen moeten waterdoorlaatbaar zijn (losse steenslagverharding, speciale waterdoorlaatbare betonstraatstenen, klinkers/betonstraatstenen met open voeg, enz.).

§4: Modaliteiten

Op de percelen binnen deze zone is een recht van voorkoop van toepassing, zoals bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. In uitvoering van artikel 63 van dat decreet wordt de rangorde voor de toepassing als volgt vastgesteld:

- de gemeente Nazareth;
- de provincie Oost-Vlaanderen;
- het Vlaamse Gewest.

Artikel 9: Zone voor wegenis

§1: Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de aanleg van alle infrastructuur noodzakelijk voor een functionele en duurzame verkeersafwikkeling voor alle weggebruikers. De zone is bestemd voor het bestemmingsverkeer en de hiervoor noodzakelijke infrastructuur, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.

§2: Bouwvoorschriften

In dit gebied mogen enkel bouwwerken opgericht worden in functie van de onder §1 van dit artikel weergegeven bestemmingen, en slechts met uitdrukkelijke toestemming van de wegbeheerder.

§3: Inrichtingsvoorschriften

De technische aanleg en speciale inrichtingen, zoals niveauverschillen, drempels, bochten, versmallingen, struiken, enz. kunnen worden voorzien teneinde de erfonsluitingsfunctie van de weg te visualiseren alsmede de rechtlijnigheid te breken en de snelheid van de voertuigen te verlagen. De verhardingen zijn vrij te kiezen. Bij de heraanleg van de straten zullen op deskundige wijze beplantingen voorzien worden. De heesters, struiken en boomsoorten moeten inheems en streekgebonden zijn. De aanplantingen mogen uitdrukkelijk niet bestaan uit coniferen. Bomenrijen, hagen, houtwallen, struikmassieven en bomengroepen zijn de elementen die bij voorkeur hiertoe gebruikt worden.

Artikel 10: Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan:



Artikel 10.1: Cultuurhistorische waardevolle gebouwen

Op het verordenend grafisch plan zijn een aantal panden aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebouw. Al deze panden krijgen in dit RUP een aanduiding als waardevol pand. Omwille van het behoud van de cultuurhistorische waarde van deze gebouwen vervalt de volumebeperking van 1.000 m³ bij herbouw van het gebouw, alsook de beperkingen inzake nevenbestemmingen, op voorwaarde dat:

- het gebouw vóór de “herbouwsituatie” reeds een bouwvolume had groter dan 1.000 m³;
- de voortzetting van de vroegere bestemming niet haalbaar blijkt of de “*duurzame leefbaarheid*” van het (de) gebouw(en) niet kan garanderen; “*duurzame leefbaarheid*” heeft hier betrekking op het continue verder zetten van het architecturaal en stedenbouwkundig uitzicht, en het vestigen in het betrokken gebouw van een functie die behoort tot de hedendaagse leefwereld, geen tijdelijk karakter heeft, en aan de eigenheid van het gebouw geen afbreuk doet;
- de nieuwe bestemming de erfgoedwaarde ongeschonden bewaart of ze verhoogt;
- de administratie Monumenten en Landschappen van AROHM advies uitbrengt over de stedenbouwkundige aanvraag;
- elke verbouwing of herbouw gebeurt met respect voor en rekening houdend met de bestaande typologie, de verhoudingen en de uitwendige verschijningsvorm van de oorspronkelijke structuur van het betrokken gebouw.



Artikel 10.2: Open te laten doorgangen

Op het grafisch plan zijn de openbare erfdiensbaarheden voor doorgangen van wagens en/of voetgangers aangegeven. Deze doorgangen moeten toegankelijk zijn voor het publiek, en moeten een minimale breedte hebben van 4,00 m.



Artikel 10.3: Dreven

Een dreefstructuur kan aangeplant worden langs de wegen zoals aangeduid op het grafisch plan. Deze dreefstructuur wordt uitgebouwd met symmetrisch en uniform aangeplante bomen aan weerszijden van de wegzone, tenzij de plaatselijke situatie of de bestaande bebouwing dit verhindert.

Modaliteiten:

Elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een dreef wordt voor advies voorgelegd aan de milieuaanbenaar van de gemeente.



Artikel 10.4: specifieke bedrijfsgebonden parking

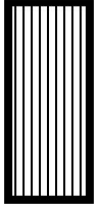
Op dit perceel mag een parking voor personenwagens aangelegd worden ten behoeve van het cliënteel van The Ponderosa bvba, Steenweg Deinze 106A. De diepte van de zone die mag ingericht worden als parking bedraagt maximaal 7,00 meter te meten vanaf de rooilijn van de Steenweg Deinze (niet N35). De breedte is maximaal gelijk aan de breedte van het betrokken perceel. Alle voorzieningen, nodig voor een goed functioneren van deze bestemming als parking, zijn eveneens toegelaten (vb.: veiligheidsvoorzieningen, afwateringsinfrastructuur, enz.)... Alle vormen van publiciteit (aanplakborden, uithangborden, lichtreclame, andere vormen van reclame-inrichtingen) zijn verboden. De verhardingen moeten verplicht waterdoorlaatbaar zijn (losse steenslagverharding, speciale klinkers, klinkers met open voeg, enz.). Het gebruik van KWS-verharding is verboden.

Het overige deel van het perceel moet verplicht ingericht worden als weiland of als groenzone (heesters, bomen). De beplanting moet inheems en streekgebonden zijn. De werken tot aanleg van de parking en tot inrichting van de overige delen van het perceel als weiland zullen gebeuren binnen één jaar na de definitieve goedkeuring van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Volgende werken en handelingen zijn uitdrukkelijk verboden:

- het stapelen van om het even welke producten of materialen;
- het plaatsen van voertuigen;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen;
- het aanbrengen van verhardingen, van welke aard dan ook, ook losse steenslagverhardingen;
- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit; (aanplakborden, uithangborden, lichtreclame, andere vormen van reclame-inrichtingen) zijn verboden.
- het verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren.

Artikel 10.5: zone non-aedificandi



Langsheen de hoofdweg E17 is indicatief op het grafisch plan, conform het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, een zone non-aedificandi getekend van 100,00 meter vanaf de grens van het openbaar domein..

Elk gebouw gelegen binnen de aangeduide zone non-aedificandi kan een vergunning tot herbouwen, verbouwen of uitbreiden verkrijgen op voorwaarde dat bij de vergunning een schriftelijke verklaring van afstand van meerwaarde, ondertekend door de aanvrager, toegevoegd wordt.

Modaliteiten:

Elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning in deze zone wordt voor advies voorgelegd aan de Administratie der Wegen.