

GEMEENTE NAZARETH

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN ZONEVREEMDE WONINGEN

TOELICHTING - STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

GROEP PLANNING

Vennootschap van stedenbouwkundigen,
verkeerskundigen, architecten en ingenieurs.

Sint-Jakobsstraat 68 8000 Brugge
Waterloolaan 90 1000 Brussel

☎ 050/33.19.66 ☎ 02/512.70.11

📄 050/33.52.43 📄 02/512.31.90

💻 brugge@groepplanning.be
💻 brussel@groepplanning.be



INHOUD

1.	INLEIDING – RELATIE MET HET GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN - PROCESVERLOOP	1
2.	ANALYSE VAN DE BESTAANDE TOESTAND	2
2.1.	AFBAKENING EN SITUERING	2
2.2.	BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND	2
2.3.	BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND	2
3.	PLANNINGSCONTEXT	7
3.1.	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	7
3.2.	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	7
3.3.	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	7
3.3.1.	BINDENDE BEPALINGEN	7
3.3.2.	RICHTINGGEVEND DEEL	8
3.3.2.1.	Gewenste nederzettingsstructuur	8
3.3.2.2.	Gewenste openruimtestructuur	9
3.3.2.3.	Gewenste verkeersstructuur	9
4.	SPECIFIEKE OPTIES GEMEENTELIJK RUP	10
4.1.	WONINGEN IN HET AGRARISCH GEBIED	10
4.2.	WONINGEN LANGSHEEN DE LICHTERVELDESTRAAT	11
4.3.	ONBEBOUWD LOT IN HUISEPONTWEG	11
5.	WATERTOETS	11
6.	RUIMTEBALANS	11
7.	PLANBATEN	11
	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	12

KAARTEN

KAART 1	: SITUERING	4
KAART 2	: BESTAANDE TOESTAND TOPOGRAFISCHE KAART	5
KAART 3	: GEWESTPLAN	6
KAART 4	: GEWENSTE WOONSTRUCTUUR GRS NAZARETH	8
KAART 5	: GEWENSTE OPENRUIMTESTRUCTUUR GRS NAZARETH	9

1. INLEIDING – RELATIE MET HET GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN - PROCESVERLOOP

Het gemeentebestuur van Nazareth heeft Groep Planning aangesteld als ontwerper van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Zonevrije woningen”. Hiermee geeft de gemeente Nazareth uitvoering aan één van de bindende bepalingen van haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (M.B. 01/04/2003):

Voor de overige() zonevrije woningen, gelegen buiten de Scheldevallei en ten zuiden van de E17, worden in een RUP, ontwikkelingsperspectieven vastgelegd, conform de aanwijzingen in het richtinggevend gedeelte daaromtrent.*

Op 16 maart 2005 ging een eerste plenaire vergadering door, samen met het RUP woonkorrels. Op deze vergadering werd een betere afstemming tussen de twee gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen gevraagd en een nader onderzoek omtrent de vergunningtoestand van de zonevrije woningen.

Een aangepaste versie werd voorgelegd op een tweede plenaire vergadering op 19 augustus 2005. Op basis van deze bespreking werden opnieuw enkele wijzigingen aangebracht.

Vooraleer dan de officiële procedure te starten heeft het gemeentelijk beleid beslist om een informatieronde te houden bij de betrokkenen. Er werden drie info-avonden georganiseerd (27-28-29 september 2005) en de plannen lagen ter inzage op het gemeentehuis tot 1 november 2005. Op basis van deze informatieronde werd dan overgegaan tot de opmaak van het ontwerp.

Het ontwerp werd voorlopig vastgelegd door de gemeenteraad van 30 januari 2006. Het openbaar onderzoek werd gehouden tussen 28 februari en 28 april 2006.

(*) Met overige zonevrije woningen worden de woningen bedoeld die buiten de woonkorrels gelegen zijn (RUP in procedure) en buiten de kwetsbare gebieden.

2. ANALYSE VAN DE BESTAANDE TOESTAND

2.1. AFBAKENING EN SITUERING

Het ruimtelijk uitvoeringsplan "Zonevremde woningen" beslaat in principe het agrarische gebied van de gemeente Nazareth dat is ingeklemd tussen de N60 en de E17. Het gebied ten oosten van de N60 wordt opgenomen in het RUP Scheldevallei. Enkel een klein gebied ten noorden van de kern Landuit is als agrarisch gebied opgenomen in dit RUP. Ook het gebied ten noorden van de E17 is uitgesloten. De problematiek van de zonevremde woningen wordt daar meegenomen in het gebiedsgerichte RUP.

Daarnaast werd van dit principe afgeweken op de volgende plaatsen:

- De ontwikkelingsmogelijkheden van de zonevremde woningen gelegen in parkgebied en recreatiegebied (ruimtelijk kwetsbaar gebied) worden bekeken in het kader van het RUP natuurontwikkeling (in opmaak).
- Alle gebieden die zijn geselecteerd als woonkorrel worden tevens uitgesloten. De afbakening van onderhavig RUP werd afgestemd op het RUP woonkorrels, dat samen in procedure is gegaan
- Ook de deelplannen die zijn goedgekeurd in het RUP Zonevremde bedrijven fase 1 worden uit onderhavig RUP gelaten.

Naast bovenvermelde zone worden ook een aantal zonevremde woningen gelegen in zone voor gemeenschapsvoorzieningen in Eke opgenomen in dit RUP.

2.2. BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Wanneer we het bebouwingspatroon van Nazareth bekijken dan valt de sterk verspreide bebouwing op. Lintbebouwing is de voornaamste oorzaak van deze spreiding. Het nederzittingspatroon in Nazareth werd tot voor enkele decennia bepaald door de Scheldevallei enerzijds (Eke) en de beekvalleitjes anderzijds. De recente uitbreidingen staan los van deze structuren en hebben er als dusdanig geen relatie meer met de fysische omgeving. Een deel van deze lintbebouwing is zonevremd gelegen. In het agrarisch gebied bevindt zich tevens veel verspreide bebouwing, al dan niet gegroeid vanuit stopgezette landbouwactiviteiten. Enkel de Scheldevallei is nog relatief vrij van bebouwing, maar valt buiten de begrenzing van dit RUP.

Er zijn een aantal linten dermate met elkaar vergroeid dat in de loop van de 20^e eeuw echte kleine gehuchten zijn ontstaan met een eigen toponiem. Onder deze noemer vallen de concentraties De Lindekens, Turkeyenhoek, Beerhof en Biezenhof, die in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als woonkorrel werden geselecteerd en zoals reeds gesteld, in een apart RUP worden afgebakend.

Het aantal zonevremde woningen in dit RUP bedraagt 312. Daarnaast bevinden zich nog 118 woningen in een niet-vervallen verkaveling. Het aantal zonevremde woningen kan nog toenemen door de stopzetting van landbouwbedrijven (67 in het gebied).

Op het plan 1 bestaande toestand werden al deze woningen en de actieve landbouwzetels gelocaliseerd op basis van de gemeentelijke inventaris zonevremde woningen en de jaarlijkse landbouwtelling (toestand 1 mei 2004). Daarbij werd een onderscheid gemaakt tussen een geïsoleerde woning en een niet-geïsoleerde woning. Een geïsoleerde woning is een woning die op minstens 70 m afstand van een andere woning gelegen is. Dit onderscheid is belangrijk in het kader van het gedifferentieerd ontwikkelingsperspectief dat was uitgewerkt in het GRS (zie verder).

Een aantal van deze zonevremde woningen is cultuurhistorisch van belang en opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed, opgemaakt door de administratie Monumenten & Landschappen van het Vlaams Gewest. Er zijn een groot aantal oude landbouwbedrijven, waar onder veel "sites met walgracht", die terug gaan tot de middeleeuwen. Tot de oudste pachthoeven van de gemeente die thans nog bestaan, horen onder andere Stede ter Steene, Goed ten Grooten Hove, Oude Goed, Vertruynengoed, Goed ter Linden en Goed ter Lucht. Naast deze grotere hoeves zijn ook een aantal kleinere boerderijen opgenomen in de inventaris. Dit zijn meestal hoeves bestaande uit losse bestanddelen. Naast hun typische opbouw, waardoor ze beeldbepalend zijn in het landschap, hebben een aantal onder hen ook op andere vlakken (b.v. open haard, boomgaard,...) cultuurhistorische waarde.

Uit terreinonderzoek bleek echter dat een aantal sites, die opgenomen waren in de inventaris bouwkundig erfgoed geheel of gedeeltelijk hun cultuurhistorische waarde hebben verloren. Dit meestal door recente verbouwingen, of zelfs recente sloop. Op basis van dit terreinonderzoek worden een aantal sites niet meer als cultuurhistorische site beschouwd.

De zonevremde wooncluster in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen te Eke ligt volledig ingebed in het bebouwd weefsel van de dorpskern van Eke. In dezelfde straat bevindt zich het rusthuis De Lichtervelde en aan de overkant van de straat ligt het plaatselijk sportterrein. Ten westen en ten oosten van de straat komen woonstraten voor (zie detail 1 op plan bestaande bebouwing).

2.3. BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

Het ruimtelijk uitvoeringsplan "Zonevremde woningen" ligt quasi volledig binnen de gewestplan bestemming agrarisch gebied. Alleen een kleine zone voor gemeenschapsvoorzieningen in Eke is ook opgenomen.

Langs de hoofdweg E17 moet volgens het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen een zone non-aedificandi voorzien worden van 100 meter, gemeten vanaf de langgracht of berm van de weg. Langs de primaire weg N60 bedraagt deze zone 30 meter.

Tevens zijn op het plan van de aanvullende juridische context ook de omrandingen aangegeven van de goedgekeurde verkavelingen die volledig of gedeeltelijk binnen de afbakening van het RUP vallen. De datum van goedkeuring is aangegeven. Binnen het RUP bevindt zich ook het verkavelingsakkoord van de Lakenmeersstraat van 29 mei 1961. Dit akkoord omvatte 47 loten waarvan op vandaag slechts 39 werden bebouwd. Volgens art. 192 §1 van het decreet RO moet voor de onbebouwde loten een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning worden ingediend voor 30 april 2006. Daarna vervallen deze loten.

Ook de (voorlopige) afbakening van het RUP woonkorrels is aangegeven en de deelplannen van het RUP zonevremde bedrijven. Daarnaast is ook de categorisering van de bestaande waterlopen op plan 2 aangegeven.

Het plan van de bestaande juridische toestand werd aangevuld met de woningen die aangestipt zijn als verwaarloosd op de gemeentelijke lijst van leegstand en verkrotting. Het moet gezegd dat dit niet wil betekenen dat deze woningen als krot moeten worden beschouwd in de zin van het art. 145 bis van het decreet RO, nl. “niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit”. Verwaarlozing betekent hier “het vertonen van ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten” (BVR van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen). Het moet wel indicatief worden beschouwd.

Door de lijst van stedenbouwkundige vergunningen, afgeleverd door de gemeente na 1962 en opgenomen in het voorlopig vergunningenregister van de gemeente te vergelijken met het bouwjaar zoals aangegeven in het kadasterregister, werd een inzicht in de vergunningstoestand bekomen. Alle gebouwen waarvan het bouwjaar dateert van voor 1962 volgens hetzelfde kadaster en waarbij de bijhorende foto's op de door de gemeente opgestelde inventarisatiefiches van alle zonevremde woningen dit bouwjaar bevestigen, werden beschouwd als vergund geacht te zijn. Het resultaat was een beperkte lijst van woningen gebouwd na 1962 en waarvan op het eerste gezicht geen bouwvergunning kon worden weergevonden. Deze lijst werd verder onderzocht door o.a. de eigenaars en bewoners te raadplegen en bijkomende inlichtingen in te winnen omtrent het bouwjaar.

Uiteindelijk blijft er een lijst van vijf woningen over, waarvan een vermoeden bestaat dat ze niet beschikken over een geldige bouwvergunning. Het betreft de volgende woningen:

- Deinzestraat 38
- Eeckhoutsdreef 8A
- Oudenaardseheerweg 18
- Hanenstraat 16A
- Plezierstraat 12, dit betreft een vakantiewoning uit 1988 waarvoor in 1993 een meerwaarde werd betaald.

Deze vijf woningen staan op het plan van de aanvullende juridische toestand aangeduid als categorie “bouwvergunningstoestand onduidelijk”. Behalve de vakantiewoning Plezierstraat 12, die zeker als onvergund mag worden beschouwd, werden de andere vier woningen nog wel op het bestemmingsplan behouden. De gemeente wenst hun het voordeel van de twijfel te geven. Het aantonen van het behoorlijk vergund te zijn dient immers slechts te gebeuren op het ogenblik van een vergunningsaanvraag.



KAART 1 : SITUERING



KAART 2 : BESTAANDE TOESTAND TOPOGRAFISCHE KAART



KAART 3 : GEWESTPLAN

3. PLANNINGSCONTEXT

3.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Volgens het RSV ligt Nazareth in het buitengebied, waar het behoud en zo mogelijk versterken van de openruimtefuncties natuur, landbouw en bosbouw voorop staat, naast het opvangen van de endogene groei in de kernen van het buitengebied (hoofddorpen en woonkernen). Een verdere groei van linten en toename van de verspreide bebouwing kan niet aanvaard worden.

Verder zijn inzake lijninfrastructuur de E17 en de N60 geselecteerd als resp. hoofdweg en primaire weg type I met bijhorende bouwvrije stroken.

3.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het ruimtelijk beleid met betrekking tot de verspreide gegroepeerde en individuele bebouwing in het buitengebied wordt in het Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen als volgt geformuleerd:

Met betrekking tot de differentiatie van de woningvoorraad komen de nederzettingen in het buitengebied (woningen, landhuizen, hofsteden, verlaten landbouwbedrijven) tegemoet aan een specifieke en steeds aanwezige vraag inzake wonen.

De meeste eigendommen zijn alleenstaand. (..) Deze eigendommen zijn ook vaak vanwege hun typologie (dakhelling, materiaalgebruik) en historische aanwezigheid belangrijke beeldbepalende elementen in het landschap. Daarnaast zijn er in de verspreide bebouwing heel wat oude woningen en woningen zonder klein comfort. Vaak gaat het om kleinere, oude hoeven.

Al deze eigendommen zijn vaak vanwege hun historische aanwezigheid belangrijke beeldbepalende elementen in het landschap. Voor deze eigendommen die vooral in de landelijke gemeenten een belangrijke rol vervullen in het kader van een kwalitatieve inlossing van de woningbehoefte, komt het de gemeente toe een passend ontwikkelingsperspectief te bieden dat de blijvende aanwending van deze eigendommen mogelijk kan maken. Voor de eigendommen met groot bouwvolume moet de aanwending voor meer ruimtebehoevende residentiële functies (..) mogelijk gemaakt worden. Dit ontwikkelingsperspectief zal rekening houden met de draagkracht van het gebied zowel ruimtelijk als functioneel.

Tevens moet op gemeentelijk vlak worden onderzocht welke ruimtelijk aanvaardbare functiewijzigingen mogelijk zijn (..), voor het invullen van de hele waaier van bebouwing in het buitengebied: van de individuele woning tot meer typische bebouwing zoals bv. vierkantshoeven, wind- en watermolens, industrieel en pre-industrieel archeologisch patrimonium (bv. steenbakkerijen, vlasroterijen, papiermolens) en andere grotere landelijke complexen. (..)

Gezien een aantal van die eigendommen thans geheel (of gedeeltelijk) zonevreemd zijn, zal deze gemeentelijke visie tevens de onderbouwing zijn voor de ontwikkeling van een passend juridisch kader (gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan) voor het thans zonevreemd bebouwd patrimonium en de direct eraan gerelateerde gronden. Conform de beschikkingen van het RSV mag zulks niet leiden tot het creëren van bijkomende bouwgronden voor nieuwe woongelegenheden waar dit thans niet mogelijk is in de op dit moment van toepassing zijnde

bestemmingsplannen. Algemene ontwikkelingsperspectieven voor het zonevreemd patrimonium die gemeentedeckend zijn, kunnen verder gedetailleerd worden in kwetsbare en/of stedenbouwkundig gevoelige deelgebieden.

Aldus kunnen uiteenlopende ontwikkelingsperspectieven aanvaard worden maar deze moeten steeds voldoende onderbouwd worden vanuit een ruimtelijke visie en verantwoord worden vanuit een respect voor de typische streekgebonden bebouwingstypologie.

Tevens werden de kernen van Nazareth en Eke geselecteerd als één meerkernig hoofddorp.

De volgende beken op het grondgebied van Nazareth werden geselecteerd als bovenlokale ecologische infrastructuur: Leebeek-Beeksteerbeek.

3.3. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

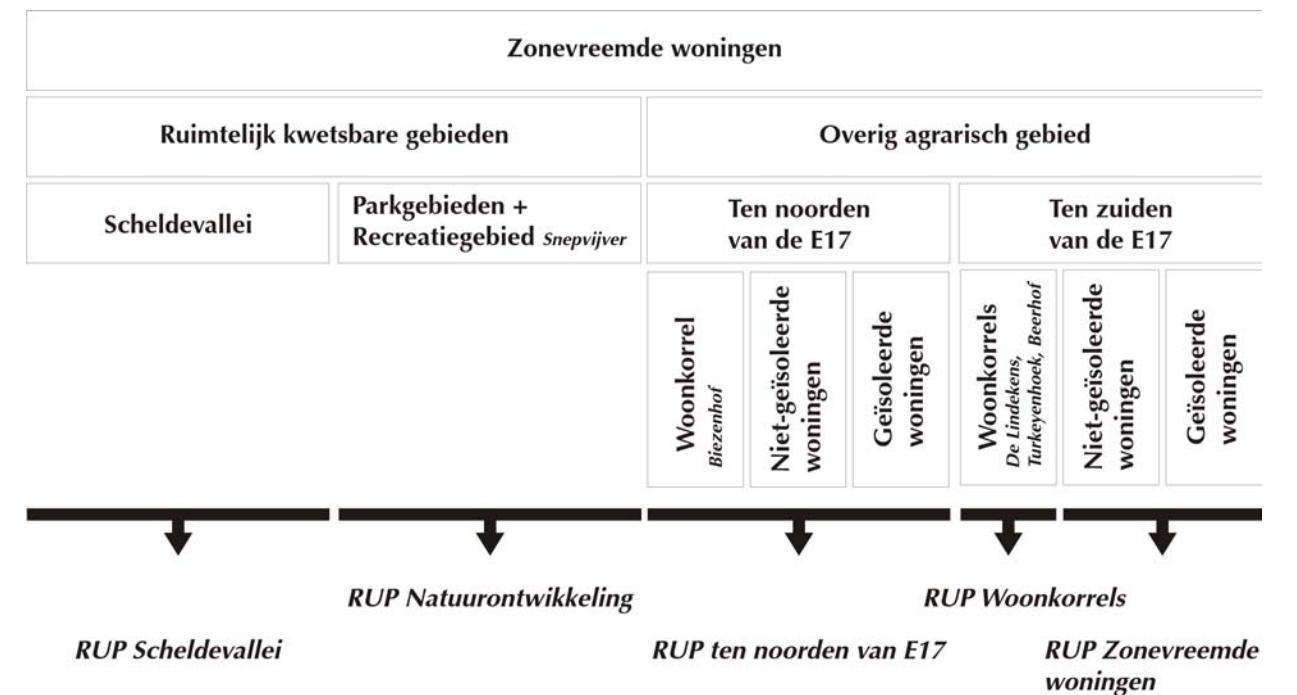
3.3.1. BINDENDE BEPALINGEN

De volgende bindende bepaling is van toepassing:

Voor de overige zonevreemde woningen, gelegen buiten de Scheldevallei en ten zuiden van de E17, worden in een RUP, ontwikkelingsperspectieven vastgelegd, conform de aanwijzingen in het richtinggevend gedeelte daaromtrent.

Met overige zonevreemde woningen worden de woningen bedoeld die buiten de woonkorrels gelegen zijn en buiten de park- en recreatiegebieden.

De manier waarop de gemeente de problematiek van de zonevreemde woningen gebiedsgericht wenst op te lossen kan als volgt schematisch worden weergegeven:



3.3.2. RICHTINGGEVEND DEEL

3.3.2.1. Gewenste nederzettingsstructuur

In de gewenste nederzettingsstructuur werden volgende ontwikkelingsopties genomen relevant voor het RUP:

- *uitbouw van twee kwalitatief aantrekkelijke hoofddorpen (Eke en Nazareth) met een aantal gemeenschappelijke voorzieningen (vb. sportcentrum, centrale begraafplaats,...),(...)*
- *een woonbeleid gericht op kernversterking en verdichting langs de centrale as*
- *bij elk bouwproject voldoende aandacht besteden aan de ruimtelijke kwaliteit en een verantwoorde inpassing in zijn omgeving*
- *woonkwaliteit verhogen en aangenamer maken*

Meer specifiek wordt een aangepast en gedifferentieerd beleid inzake zonevreemde woningen aangegeven:

1. Gebiedsgerichte benadering : woningen gelegen in de prioritaire gebieden voor natuur

(...)

De woningen die in de prioritaire gebieden zijn gelegen, vallen dus buiten onderhavig RUP, het betreft volgende gebieden:

Scheldevallei : af te bakenen in GRUP

Hospicebossen + uitbreidingszone zoals aangeduid op het vigerend gewestplan

2. Woningen gelegen buiten de prioritaire gebieden voor natuur

Op basis van de reeds opgemaakte gedetailleerde inventaris van de zonevreemde woningen zal het gemeentebestuur een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken waarin de ontwikkelingsmogelijkheden worden vastgelegd. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan zal maximale ontwikkelingskansen voorzien voor deze woningen rekening houdend met:

- de beleidsopties omtrent de gewenste openruimtestructuur, de verkeersstructuur en de globale gewenste structuur
- een gedifferentieerde planmatige benadering:

- *Woonkorrels worden bestemd als landelijk woongebied, zonder dat mogelijkheden worden gecreëerd voor nieuwe woningen op onbebouwde percelen.(...)*

De volgende woonkorrels worden geselecteerd:

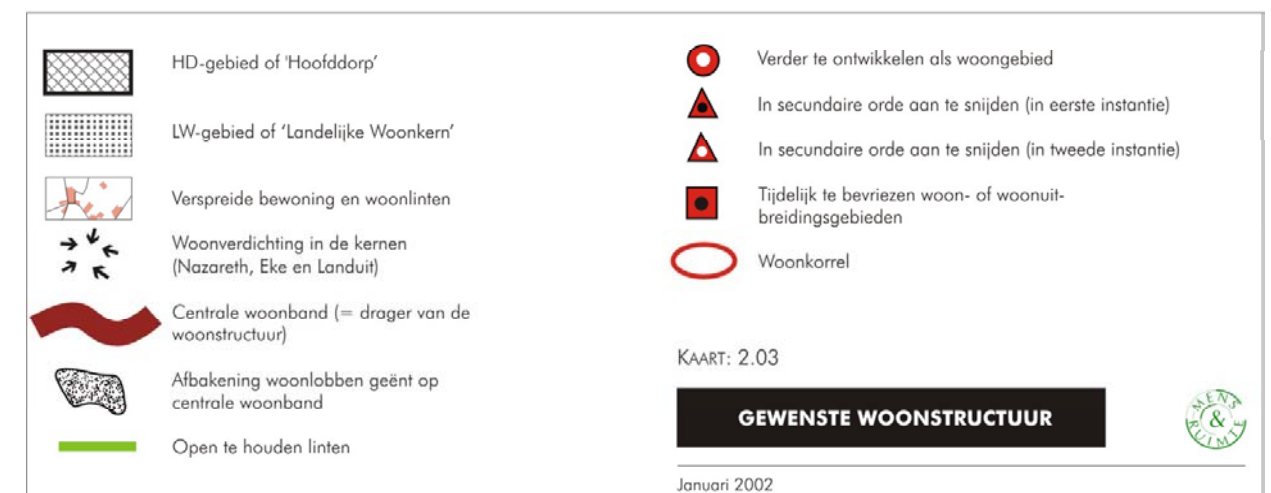
- ⇒ *De Lindekens*
- ⇒ *Turkeyenhoek*
- ⇒ *Beerhof*
- ⇒ *Biezenhof*

Deze woonkorrels (en de daarin gelegen woningen) worden afgebakend in een apart RUP.



Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nazareth

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Nazareth



KAART 4 : GEWENSTE WOONSTRUCTUUR GRS NAZARETH

- Naast deze woonkorrels komen ook nog veel kleinere linten voor in het landbouwgebied. Voor deze linten wordt het begrip niet-geïsoleerde woning gedefinieerd: Een niet-geïsoleerde woning is een woning rechtstreeks palend aan een openbare uitgeruste weg, niet-verkrot, waarbij minstens één andere woning, niet zijnde behorend tot een actief landbouwbedrijf, op minder dan 70m, gemeten van gevel tot gevel, langs dezelfde of overliggende straatkant is gelegen. Voor deze woningen gelden de voorwaarden van het decreet van 13 juli 2001 inzake verbouwen, uitbreiden en herbouw, maar de volume-uitbreiding wordt verhoogd naar 1000 m³. Hierdoor wordt de ongelijkheid opgeheven tussen enerzijds de nieuwe woningen die niet zonevremd zijn omwille van een geldige verkavelingsvergunning en die door de opvulregel zijn ontstaan (en geen volumebeperking kennen), en anderzijds de oudere bestaande woningen die aan de basis liggen van het toekennen van de opvulregel, maar nog steeds zonevremd zijn.
- Geïsoleerde woningen : alle andere woningen. Hier worden de regels van het decreet van 13 juli 2001 overgenomen.

3.3.2.2. Gewenste openruimtestructuur

In de gewenste openruimtestructuur en meer bepaald de gewenste natuurlijke structuur werden volgende ontwikkelingsopties genomen relevant voor het RUP:

- rivier- en beekvalleien als drager van de landschappelijke structuur
- afbakenen en beschermen van goed gestructureerde gehelen en kwaliteitsvolle gebieden voor natuurontwikkeling
- de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van de rurale open ruimte behouden en waar mogelijk versterken.

Belangrijk voor onderhavig RUP is vooral de verbindingsfunctie van de verschillende beekdepresies.

3.3.2.3. Gewenste verkeersstructuur

In de gewenste verkeersstructuur werden slechts enkele uitspraken gedaan met relevantie voor dit RUP:

Er werd een categorisering van het wegennet opgemaakt die uiteraard vertrekt van de selectie van hoofd- en primaire wegen uit het RSV. Daarnaast is nog van belang dat recreatieve routes langs waterlopen en kastelen moeten mogelijk.



Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nazareth

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Nazareth



KAART 5 : GEWENSTE OPENRUIMTESTRUCTUUR GRS NAZARETH

4. SPECIFIEKE OPTIES GEMEENTELIJK RUP

4.1. WONINGEN IN HET AGRARISCH GEBIED

Het ruimtelijk uitvoeringsplan zonevremde woningen, wordt gezien de grote oppervlakte waarop het plan betrekking heeft niet op een klassieke manier voorgesteld. Er wordt, behalve voor de wooncluster in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen te Eke geen wijziging van de bestemming van het gewestplan doorgevoerd. Het gemeentelijk RUP beperkt zich tot voorschriften voor de bestaande en vergunde zonevremde woningen. Alle mogelijkheden inzake de bestemming agrarisch gebied die beschreven staan in het KB van 28 december 1972 art. 4.1. blijven aldus behouden.

Op het grafisch plan wordt een onderscheid gemaakt in volgende categorieën:

* Niet-geïsoleerde woningen

Deze woningen werden op basis van een GIS-oefening geselecteerd. De niet geïsoleerde woningen zijn die woningen waarbij een andere woning (al dan niet zonevremd, maar geen landbouwbedrijf) langs dezelfde straat gelegen, binnen een straal van 70 meter is gelegen. Zij krijgen de huidige decretale mogelijkheden¹ van zonevremde woningen, evenwel zonder de beperking van maximaal 100% uitbreiding.

* Geïsoleerde woningen

Deze woningen werden op basis van een GIS-oefening geselecteerd. De geïsoleerde woningen zijn die woningen waarbij geen enkele woning verschillend van een landbouwbedrijf langs dezelfde straat gelegen is, binnen een straal van 70 meter. Zij krijgen de huidige decretale mogelijkheden van zonevremde woningen

* Woningen gelegen in agrarisch gebied, gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling

Indien de verkaveling eventueel zou worden opgeheven (wat uiterst zelden voorkomt voor bebouwde loten), worden deze woningen zonevremd. Daarom worden ze ook opgenomen in dit RUP. Omdat het meestal meerdere woningen per verkaveling betreft, of het woningen betreft die binnen een afstand van 70 meter is gelegen van een niet-geïsoleerde woning, worden de desbetreffende woningen bij het opheffen van de verkaveling, automatisch ingedeeld bij de niet-geïsoleerde woningen.

* Landbouwzetels

Landbouwzetels zijn op dit moment niet zonevremd, maar kunnen dat in de toekomst worden, indien het landbouwbedrijf zijn activiteiten stopzet. Er dient echter

op gewezen dat indien de landbouwer, die bij zijn pensionering de exploitatiewoning nog enige tijd blijft bewonen, hij geen functiewijziging hoeft te ondergaan en zich bijgevolg niet naar de voorwaarden van artikel 145bis §2 van het decreet ruimtelijke ordening inzake zonevremde gebouwen dient te schikken. De functiewijziging van de bedrijfswoning bij een landbouwerszetel is enkel vergunningsplichtig na overdracht van een zakelijk recht, zoals bijvoorbeeld een eigendomsoverdracht². In dat geval worden de woningen opgenomen in de categorie geïsoleerde woningen.

Bij de functiewijziging wordt NIET nagegaan of er een woning aanwezig is binnen de 70 meter. Aangezien de landbouwbedrijven buiten beschouwing worden gelaten bij de toesting van het al dan niet geïsoleerd zijn van de huidige zonevremde woningen, kan er ook geen rekening worden gehouden met de andere woningen bij de functiewijziging van het landbouwbedrijf. Indien dit wel het geval zou zijn, zou de desbetreffende woning van geïsoleerde naar niet-geïsoleerde woning dienen over te gaan. Omdat we er vanuit gaan dat woningen niet van categorie kunnen wijzigen, gebeurt er dus geen toetsing met de 70 meter norm.

* Sites met cultuurhistorische waarde

Bij de bepaling van deze sites werd uitgegaan van de gebouwen opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. Deze lijst werd op basis van terreinonderzoek geactualiseerd. Voor deze sites zal een niet-bindend advies van de Afdeling Monumenten en Landschappen worden gevraagd, indien een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd, dit om de cultuurhistorische waarde van de sites en van het landschap zo veel mogelijk te vrijwaren. Bovendien worden geen volumebeperkingen opgelegd voor de woningen bij herbouw en zijn meerdere nevenbestemmingen mogelijk i.f.v. het behoud van de waardevolle gebouwen.

* Woningen gelegen langs de aangeduide beken

Om de beken als ecologische infrastructuur te behouden en te versterken en eventueel recreatieve routes te kunnen voorzien wordt een bouwvrije strook van 5m voor deze woningen opgelegd evenals het maximaal groen houden van deze strook.

* Woningen gelegen langs de E17 en N60

Conform het RSV wordt een beperking opgelegd voor woningen gelegen in de strook van resp. 100 en 30 m langs de E17 en N60. Deze beperking bestaat uit een afstand van meerwaarde bij herbouw, uitbreiding of verbouwen.

* Woningen gelegen in het verkavelingsakkoord Lakenmeersstraat

In het RUP krijgen de bestaande woningen in het verkavelingsakkoord dezelfde stedenbouwkundige voorschriften als bepaald in het verkavelingsakkoord. De onbebouwde loten (thans overwegend in gebruik als tuin) worden bevestigd en vallen onder dezelfde voorschriften. Het gaat hier immers om een afwerking van een

¹ De huidige decretale mogelijkheden zijn licht afwijkend van deze uit 2001, waarnaar het GRS verwijst. Zo zijn er thans meer mogelijkheden voor bijgebouwen en voor nevenfuncties, vervanging van de 850m³ norm (netto-volume) door een nieuwe 1000m³- norm (bruto-volume). Aangezien het niet de bedoeling kan zijn van de gemeente om strenger te zijn dan de Vlaams overheid en omwille van het gelijkheidsprincipe, wordt hier uitgegaan van de huidige mogelijkheden van art. 145 en 145bis (decreet van 21 november 2003).

² Cfr. J. Mosselmans, "Enkele beschouwingen bij de bedrijfswoning in een agrarisch gebied", (noot onder R.v.St., nr.138.883 van 24 december 2004), T.R.O.S. 2005, 39

residentiële verkaveling. Het bebouwen van de vrije loten tast in geen geval de open ruimtefuncties aan.

Er is tevens gestreefd naar een afstemming van de stedenbouwkundige voorschriften inzake de niet-verharde ruimte, materialen, afsluitingen met het RUP woonkorrels.

4.2. WONINGEN LANGSHEEN DE LICHTERVELDESTRAAT

De woningen langsheen de De Lichterveldestraat worden volwaardig woongebied en krijgen de mogelijkheden van alle andere woningen in de kern, omwille de huidige inbedding in de dorpskern van Eke. Gelegen tussen het rusthuis en de lokale sportzone, behoren zij tot de woonkern van Eke. Er wordt wel een onderscheid gemaakt tussen de woningen op de hoek met de Steenweg en die nabij de Zandstraat: op de hoek met de Steenweg worden meergezinswoningen toegestaan, evenwel beperkt tot twee bouwlagen en een dakappartement. De Steenweg vormt als vroegere verbindingsweg tussen Gent en Oudenaarde de centrale straat van Eke, waar reeds op verschillende plaatsen beperkte appartementering voorkomt. Voor het deel nabij de Zandstraat worden meergezinswoningen niet toegestaan.

Deze bestemmingswijziging wil voornamelijk een bestaande toestand bevestigen en op die manier voor de betreffende woningen de zonevremdheid opheffen.

4.3. ONBEBOUWD LOT IN HUISEPONTWEG

Dit RUP voorziet de mogelijkheid om het onbebouwde lot uit de verkaveling van 22 augustus 1989 langsheen de Huisepontweg, dat vorig jaar op 1 mei 2005 decretaal verviel, toch nog te bebouwen.

5. WATERTOETS

Aangezien het onderhavig RUP enkel betrekking heeft op bestaande woningen, is de repercussie ervan op de waterhuishouding heel beperkt. Bovendien houdt het RUP rekening met de aanwezige beekvalleien (bouwvrije strook van 5m), beperken de stedenbouwkundige voorschriften de verhardingsmogelijkheden tot max. één derde van het terrein en stimuleren ze het gebruik van waterdoorlatende materialen als verharding.

6. RUIMTEBALANS

Er worden door het RUP bijna geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd die gevolgen hebben voor de ruimtebalans, aangezien de bestemming landbouw blijft in het grootste deel van het RUP. Enkel voor de woningen langs de De Lichterveldestraat wordt een bestemmingswijziging doorgevoerd. Daar wordt de bestemming van 49a 17ca gewijzigd van zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut naar woonzone.

7. PLANBATEN

Overeenkomstig artikel 87 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening kunnen ruimtelijke uitvoeringsplannen door bestemmingswijziging planbaten doen ontstaan. Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen waarvoor het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit plan niet in aanmerking kwam. Dit is hier het geval voor de zone voor openbaar nut langsheen de De Lichterveldestraat die wordt omgezet in woonzone (+/- 0,5 ha) en voor zover de toekomstige vergunningsaanvraag bijkomende woongelegenheden impliceert of een woonvolume van meer dan 1250 m² bevat, of in het geval van diensten, horeca of kleinhandel. In alle andere gevallen worden geen planbaten geheven.

De planbatenheffing wordt ingeschreven in het vergunningenregister en moet worden betaald binnen de zes maanden na ofwel de overdracht van enig zakelijk recht (verkoop, schenking, erfenis van eigendom of opstalrecht) ofwel het verlenen van een bouwvergunning voor bovenstaande werken. De heffing bedraagt 8,58 euro per m² x 1,33 x 0,94 (correctiefactor voor het arrondissement Gent) = 10,73 euro per m². Dit bedrag wordt geïndexeerd t.o.v. de kalendermaand volgend op de dag van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

0. Algemene bepalingen

0.1. Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden.

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig gemeentelijk RUP:

- de bepalingen van het gewestplan voor de percelen die gelegen zijn langsheen de De Lichterveldestraat

- het verkavelingsakkoord Lakenmeersstraat van 29 mei 1961..

0.2. Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig gemeentelijk RUP

De grafische plannen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht. Van deze bepalingen kan op geen enkele wijze worden afgeweken.

De toelichting bij de voorschriften in de rechterkolom en schuin gedrukt dienen als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden samen met de stedenbouwkundige voorschriften. Deze bepalingen zijn echter niet verordenend. Er kan dus, mits voldoende motivatie, van afgeweken worden.

0.3. Voorrangsregeling verkavelingen

Bestaande goedgekeurde en niet vervallen verkavelingen hebben steeds voorrang op de voorschriften van de zones van de het bestemmingsplan

0.4. Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavig gemeentelijk RUP zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- o Zuinig en compact ruimtegebruik
- o Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik
- o Landschappelijke integratie
- o Waterbeheersing

De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning dient via een motiveringsnota aan te tonen dat aan deze criteria is voldaan.

TOELICHTING

0.1. Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden

De bestemmingen van het gewestplan (agrarisch gebied, als dan niet met landschappelijk karakter) en de bijhorende voorschriften van het KB. van 28 december 1972 blijven onverkort geldig binnen de grenzen van het ruimtelijk uitvoeringsplan, behalve voor de strook langsheen de De Lichterveldestraat (op het gewestplan zone voor openbaar nut) en het verkavelingsakkoord Lakenmeersstraat dat integraal worden opgenomen in het RUP. (zie 1.7)

0.4. Voorrangsregeling verkavelingen

De bestaande en niet-vervallen verkavelingen blijven dus van kracht tot op het moment dat zij eventueel van rechtswege worden opgeheven of vervallen. Op dat ogenblik gaan de bestaande woningen binnen deze verkaveling over naar de categorie niet-geïsoleerde woning

0.5 Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling

Een bijkomende motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat aanvraag tot de stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de beoordelingscriteria. Indien uit het dossier tot aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning blijkt dat niet voldaan is aan onder meer deze criteria, dan kan het dossier als onvolledig worden aanschouwd. 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.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

1. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN VOOR BESTAANDE VERGUNDE ÉÉNGEZINSWONINGEN

1.1. Bouwvoorschriften

Zo een bestaande ééngezinswoning of bijgebouw niet verkrot is en bovendien behoorlijk vergund is of wordt geacht dit te zijn, is het volgende toegelaten:

1. Het verbouwen van de bestaande woning of bijgebouwen binnen het bestaand bouwvolume, met inbegrip van onderhouds- en instandhoudingswerken.

2. Het uitbreiden van de woning, mits dit slechts leidt tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³, en mits deze uitbreiding de 100% volumevermeerdering niet overschrijdt. Deze beperking van 100% volumevermeerdering geldt echter niet voor de niet-geïsoleerde woningen. De uitbreiding moet aansluiten met en fysisch één geheel vormen met de bestaande bebouwing

Indien bovendien de woning gelegen is langs een voldoende uitgeruste weg, zijn volgende zaken bijkomend toegelaten:

3. Het herbouwen van de woning en bijgebouwen binnen het bestaand bouwvolume. Indien het bestaande bouwvolume van de woning meer bedraagt dan 1000 m³ dient het volume van de herbouwde woning beperkt te blijven tot 1000 m³.

3.1 Op dezelfde plaats indien de bestaande woning of bijgebouw niet getroffen is door rooilijn of gevat is door een voorbouwlijn.

3.2 Op een gewijzigde plaats indien de bestaande woning of bijgebouw getroffen is door een rooilijn of gevat is door een voorbouwlijn.

Onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit kunnen zonder stedenbouwkundige vergunning uitgevoerd worden. De verbouwde, herbouwde of uitgebreide woning dient zich maximaal te integreren in de omgeving.

Bij verbouwing of uitbreiding van een bestaande woning dient dit te gebeuren met respect voor het karakter en de verschijningsvorm van de bestaande woning.

Bijkomende woningen en/of woongelegenheden zijn niet toegelaten, maar t.b.v. mantelzorg of inwonende kinderen kunnen aparte woonruimten van beperkte oppervlakte worden voorzien binnen het toegelaten maximum volume.

Het aantal volle bouwlagen is steeds gelijk aan het bestaande aantal, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.

Binnen het woningvolume kunnen nevenfuncties als een kleine kantoor- of werkruimte voor een zelfstandige of vrij beroep worden toegelaten, voor zover beperkt tot 100 m² vloeroppervlakte binnen het toegelaten maximum volume en ondergeschikt aan de woonfunctie

TOELICHTING

1. Bestaande vergunde niet verkrotte ééngezinswoningen.

1.1. Bouwvoorschriften

De beoordeling of een bestaande woning of bijgebouw vergund is, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouwaanvraag aangaande die woning.

Met vergund of geacht vergund te zijn wordt bedoeld dat:

- *ofwel kan worden aangetoond dat de woning of bijgebouw opgericht is voor 29 maart 1962 (aan de hand van bouwplannen, historische foto's, ...*
- *ofwel kan worden aangetoond dat de woning of bijgebouw opgericht is met een geldige bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning na 29 maart 1962*

Een gebouw wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden. Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het gebouw. Ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen kunnen beschouwd worden als verkrot. Een gebouw dat nog in goede staat is, maar waarvan het dak doorbuigt, is niet noodzakelijk verkrot. Indien de gemeente een gebouw als verkrot beschouwt, dient dit gemotiveerd aan de hand van een deskundigenverslag.

Een voldoende uitgeruste weg is een met duurzame materialen verharde openbare weg, voorzien van een electriciteitsnet.

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.

Onder onderhoudswerken en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit worden die 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 het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke, gering herstellingen of het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Het onderscheid tussen geïsoleerde en niet geïsoleerde woning staat aangegeven op het bestemmingsplan.

Zich maximaal integreren in de omgeving houdt in dat vormtaal, materiaalgebruik en kleurgebruik het beeld van de omgeving dienen te ondersteunen. De gebruikte, vanuit het landschap zichtbare materialen bij onderhouds- en instandhoudingswerken en/of verbouwing

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

1.1.2. Inrichting van perceel waarop de woning staat.

Maximum 33 % van de niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de woning, oprit, terras en tuinpaden. De rest dient aangelegd als tuin, in groenaanleg. Nieuwe, kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting, zijn op het perceel, waarop een bestaande, behoorlijk vergunde en niet verkrotte woning staat, toegelaten, mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant.

Onder kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting wordt verstaan:

- Maximaal één tuinhuisje ofwel één hok voor dieren ofwel één duiventil, met een maximum oppervlakte van 30 m² en een nokhoogte van 3,5m.
- Maximaal één volière ofwel één serre, met een maximum oppervlakte van 30 m² en een nokhoogte van 3,5m.
- Siervijvers met een maximale oppervlakte van 50 m².
- Rotstuintjes, pergola's, speeltoestellen, tuinornamenten, één brievenbus

TOELICHTING

en/of uitbreiding dienen duurzaam te zijn, en landschappelijk inpasbaar. Dit wil zeggen ze qua kleur, textuur en schaal niet fel contrasterend mogen zijn t.o. v. de omgeving, en ze het globale landschapsbeeld niet storen of drastisch wijzigen.

Onder respect voor het karakter en de verschijningsvorm wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die karakteristiek zijn voor de bestaande woning, zoals globaal uitzicht en typologie van de woning, dienen behouden. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne vormtaal en/of materiaalgebruik kan gebruikt worden, mits dit gebeurt in harmonie met het bestaande en inpasbaar is in de omgeving.

Het geven van een meer open karakter aan de gevels van een landelijke woning om meer licht, lucht en ruimte te hebben, is dus zeker toegelaten, evenals het plaatsen van dakvlakvensters, dakkapellen, ... mits dit op een esthetisch verantwoorde manier gebeurt, met respect voor de verschijningsvorm van de bestaande woning.

Opsplitsing in meerdere woongelegenheden wordt niet toegelaten, behoudens in functie van mantelzorg, voor zover hiermee geen volwaardige tweede ééngezinswoning wordt gecreëerd. Mantelzorg is een verzamelterm voor het niet-beroepsmatig vrijwillig verstrekken van niet-medische hulp en dienstverlening aan hulpvragers (vrienden, burens, 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 woning waarin mantelzorg wordt verstrekt, is een kangoerewoning.

1.1.2 Inrichting van perceel waarop de woning staat

De verharding gebeurt maximaal waterdoorlatend

Afritten naar ondergronds gelegen garages zijn niet toegelaten

Alle vormen van harde afsluitingen op de perceelsgrenzen zijn verboden. Het gaat onder andere over de volgende afsluitingsvormen:

- stenen of houten muurtjes
- palissades
- afsluitingen in betonplaten, in imitatie-houtplaten of andere kunstmatige materialen
- gevlochten rietmatten of afsluitingen bestaande uit andere gevlochten materialen

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

1.2. Specifieke bepalingen sites met cultuurhistorische waarde

In het gebied van het RUP staan op de plannen bestaande toestand en bestemmingsplan een aantal cultuurhistorisch waardevolle sites aangeduid. In dit geval vervalt de volumebeperking tot 1.000m³ bij herbouw van de woning, alsook de beperkingen inzake nevenfuncties op voorwaarde dat

- de voortzetting van de vroegere functie niet haalbaar blijkt of de "*duurzame leefbaarheid*" van het (de) gebouw(en) niet kan garanderen;
- de nieuwe nevenfunctie de erfgoedwaarde ongeschonden bewaart en ze verhoogt
- de administratie Monumenten & Landschappen een advies uitbrengt over de stedenbouwkundige aanvraag
- via een omgevingsrapport wordt aangetoond dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden

Elke verbouwing of herbouw gebeurt met respect voor en houdt rekening met de bestaande typologie en de verhoudingen van oorspronkelijke structuur van het gebouw.

1.3. Specifieke bepalingen voor landbouwzetels

Een landbouwbedrijfswoning behorende tot een leegstaande landbouwzetel kan als ééngezinswoning gebruikt en ingericht worden

TOELICHTING

1.2. Specifieke bepalingen sites met cultuurhistorische waarde

Voor de particuliere woningen gelegen deze sites zal een advies van de Afdeling Monumenten en Landschappen worden gevraagd, indien een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd, dit om de cultuurhistorische waarde van de sites en van het landschap zo veel mogelijk te vrijwaren. Bovendien worden geen volumebeperkingen opgelegd voor de herbouw van woningen groter dan 1.000m³ (het vroegere volume ongeacht de grootte mag worden wederopgericht) en nevenbestemmingen, op voorwaarde dat dit garant staat voor het behoud en het versterken van de erfgoedwaarde. In het geval van een nieuwe nevenbestemming wordt aan de stedenbouwkundige aanvraag een omgevingsrapport toegevoegd.

In dit omgevingsrapport zal een degelijk onderzoek gevoerd en beschreven worden van volgende elementen:

- *De invloed van de nieuwe nevenfunctie wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers van het gebouw;*
- *De invloed van de nieuwe nevenfunctie op het mobiliteitsaspect (parkeren, toevloed bezoekers of gebruikers, ...);*
- *De relatie van de nieuwe nevenfunctie met de in de omgeving aanwezige functies (complementariteit, hinder, ...);*
- *De relatie van de nieuwe nevenfunctie met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen*
- *Het al dan niet bouwfysisch geschikt zijn van het betrokken gebouw voor de nieuwe nevenfunctie*

Duurzame leefbaarheid" heeft hier betrekking op het continue verderzetten 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.

Het weze echter duidelijk dat het advies van de Afdeling Monumenten en Landschappen niet nodig is voor vergunningsaanvragen die betrekking hebben op een woon- of agrarische functie bij actieve landbouwzetels

1.3. Specifieke bepalingen voor landbouwzetels

De huidige actieve landbouwbedrijven staan aangegeven op het bestemmingsplan. Wanneer een landbouwbedrijf zijn activiteiten stopzet, kan de landbouwbedrijfswoning omgevormd worden tot een ééngezinswoning en zijn de voorschriften van 1.1. (geïsoleerde woning) van toepassing. Slechts één woning per leegstaande landbouwzetel kan gebruikt en ingericht worden.

De bijhorende stallen bij een leegstaande landbouwzetel worden dan aanhorigheden bij de

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN**1.4. Specifieke bepalingen voor woningen gelegen langsheen beken**

De woningen gelegen langsheen de op het grafisch plan aangeduide beken vrijwaren bij herbouw of uitbreiding, naast de voorschriften van 1.1, tevens een bouwvrije strook van 5 m t.o.v. de rand van de beek. Deze bouwvrije strook wordt ook in acht genomen voor de kleine constructies behorende tot de normale tuinuitrusting en wordt maximaal groen gehouden of ingericht.

1.5. Specifieke bepalingen voor woningen gelegen in de zones non-aedificandi

De woningen gelegen binnen de afgebakende zone non-aedificandi kunnen een vergunning tot herbouwen, verbouwen en uitbreiden verkrijgen volgens de voorschriften van 1.1, mits een schriftelijke verklaring van afstand tot meerwaarde te ondertekenen.

1.6 Specifieke bepalingen voor de zone Lakenmeersstraat

De woningen gelegen binnen het verkavelingsakkoord Lakenmeersstraat dienen een uitgesproken landelijk uitzicht te behouden met hoogstens één bovenverdieping. De onbebouwde loten aangeduid op het grafisch plan zijn bestemd voor alleenstaande eengezinswoningen. De voorbouwlijn is voorzien op 5m van de rooilijn. De zijdelingse stroken waarop niet gebouwd mag worden zal minimum 4m bedragen. De afsluiting langs de rooilijn zal bestaan uit een muurtje van hoogstens 0,5m hoogte, waarachter een groen haag mag voorzien worden. De zijdelingse perceelsgrenzen zullen worden afgesloten door een levende haag versterkt door betonstijlen met draad.

1.7 Specifieke bepalingen voor het te bebouwen lot in de Huisepontweg

1° Bouwzone : binnen de zone zoals aangeduid op verkavelingsplan; de maximumdiepte der gebouwen met maximum twee bouwlagen wordt beperkt tot 15m; voor het type bungalow,

TOELICHTING

particuliere woning of krijgen een functiewijziging naar opslag van materialen, paardenhouderij, manege, dierenasiel, dierenpension, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij of een instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen, cfr. de voorwaarden van het BVR van 28 november 2003, dat van kracht blijft in dit RUP.

Omgekeerd blijft het ook mogelijk dat elke particuliere woning in het RUP een bedrijfswoning wordt bij een (opnieuw) actief landbouwbedrijf. Hiervoor gelden dan de voorschriften van het agrarisch gebied in het gewestplan.

1.4. Specifieke bepalingen voor woningen gelegen langsheen beken

De vrij te houden strook van 5 m is noodzakelijk om de functie van de verschillende beken als ecologische infrastructuur te behouden of te versterken.

Bestaande constructies (ook bij verbouwing) die op minder dan 5 m van de beek gelegen zijn mogen behouden blijven.

1.5. Specifieke bepalingen voor woningen gelegen in de zones non-aedificandi

Langsheen de hoofdweg E17 en de primaire weg N60 is indicatief op het grafisch plan conform het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen een zone non-aedificandi getekend van resp. 100 en 30 m vanaf de grens van het openbaar domein. Naast verplichte adviesvraag aan de administratie der wegen voor de strook van 30 m langsheen de E17 en voor de percelen aangrenzend aan de N60 en de andere voorkomende gewestwegen, wordt bij elke verleende vergunning een schriftelijke verklaring van afstand van meerwaarde ondertekend door de aanvrager toegevoegd

1.6 Specifieke bepalingen voor de zone Lakenmeersstraat

De bepalingen zijn een letterlijke weergave van de voorschriften uit het verkavelingsakkoord

1.7 Specifieke bepalingen voor het te bebouwen lot in de Huisepontweg

De bepalingen zijn een letterlijke weergave van de verkavelingsvoorschriften van 22 augustus 1989.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

waarbij eventueel bescheiden stadvensters in het dak worden ingebouwd, wordt de bouwdiepte beperkt tot 20m. De bouwbreedte dient te worden beperkt tot 3/5 van de perceelsbreedte.

2° Hoofd- en bijgebouwen in zelfde materialen

3° Bedaking : zadeldak : helling tussen 25° en 55°

4° Hoogte der gebouw : onderkant kroonlijst tussen 2.50 –6.00 m t.o.v. dorpel; het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein gemeten op de rooilijn en niet hoger dan 0,35m boven het bestaande maaiveld

5° Afzonderlijke garages of bergingen kunnen opgericht worden op 2m van de laterale perceelsgrenzen, op tenminste 20m achter de voorgevelbouwlijn, met een maximum oppervlakte van 40 m³, afgedekt met een plat dak, een maximumhoogte van 3m deksteen inbegrepen. De plaatsing kan ook op de perceelsgrens gescheiden voor zover het een gekoppelde garage met de buur betreft (een gezamenlijk ontwerp of het schriftelijk akkoord is hier vereist). In geval van een zadeldak dient de nok haaks op de perceelsgrens te worden voorzien. Ondergrondse garages zijn verboden.

6°.De perceelsgrenzen afsluiten met een doorlevende haag ofwel met betonstijlen en vlechtdraad met één betonplaat van maximum 0,50 m hoogte aan de grond.

2. Woonzone

2.1. Bestemming

Wonen, horeca, kleinhandel, diensten, openbaar nut

2.2. Inrichting

2.2.1. Bebouwingswijze

Vrijstaande, gekoppelde of aaneengesloten bebouwing. Woongebouwen zijn steeds ééngezinswoningen, behoudens de mogelijkheid van artikel 2.4.

2.2.2. Inplanting van de gebouwen

1. Voorgevel of naar de straat gerichte gevel van een hoekgebouw:
 - Ofwel op de bestaande bouwlijn en/of rooilijn;
 - Ofwel op minimum 6m van de rooilijn.
2. Aantal bouwlagen: maximaal 2 bouwlagen. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht.
3. Kroonlijsthoogte: Volgens de ruimtelijke draagkracht van de bebouwing in de directe omgeving. In geval van koppelbouw moet de kroonlijst aansluiten op de eerst vergunde

TOELICHTING

2. Woonzone

Dit voorschrift heeft uitsluitend betrekking op de woningen langsheen de De Lichterveldestraat. Zij krijgen de mogelijkheden van de andere woningen in de kern van Eke, zoals de wijziging naar andere functies die verweefbaar zijn met het woonweefsel.

In principe zijn enkel ééngezinswoningen toegelaten, behalve op de hoek met de Steenweg, (aangeduid op het grafisch plan met een ster), waar ook meergezinswoningen mogelijk zijn. Rekening houdend met het maximum aantal bouwlagen (2) zal dit slechts een beperkte appartementering betekenen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN**TOELICHTING**

kroonlijsthoogte.

2.3. Dakvorm

De dakvorm is vrij voor alleenstaande woningen. In geval van een hellend vlak mag de helling niet minder bedragen dan 30°. Bij gekoppelde bebouwing volgt de tweede vergunde dakvorm de eerst vergunde. Minstens de dakhelling van het voorste dakvlak moet gelijk zijn en in elkaar verlengde liggen.

2.4. Specifiek voorschrift voor woonzone met mogelijkheid tot appartementsbouw

In deze zone zijn tevens meergezinswoningen toegelaten.

Opgesteld te Brugge, februari 2007

GROEP PLANNING

Vennootschap van stedenbouwkundigen,
verkeerskundigen, architecten en ingenieurs.

P. MAES, geograaf-ruimtelijk planner
vennoot van Groep Planning

Horst De Blaere, assistent
Dieter Somers, ing. bouwkunde