

RUP Zonevreemde bedrijven en recreatie

Stedenbouwkundige voorschriften

definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Schilde
in de zitting van 14 / 12 / 2015

de secretaris,

de burgmeester in opdracht van de
voorzitter van de gemeenteraad
(art. 183bis gemeentedecreet),

Tine Vervisch

Dirk Bauwens

de ruimtelijk planner

Raïssa Bratkowski

Gemeentebestuur Schilde
Brasschaatsebaan 30
2970 Schilde

Grontmij Belgium NV
Mechelen, 15 november 2015

Verantwoording

Titel : RUP Zonevreemde bedrijven en recreatie
Subtitel : Stedenbouwkundige voorschriften
Projectnummer : 223782
Referentienummer : 223782_sv_
Revisie : a
Datum : 15 november 2015

Auteur(s) : Ilse Demeulenaere en Raïssa Bratkowski
E-mail adres : raïssa.bratkowski@grontmij.be
Gecontroleerd door : Raïssa Bratkowski
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : Raïssa Bratkowski
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Grontmij Belgium NV
Stationsstraat 51
B-2800 Mechelen
T +32 15 45 13 00
F +32 15 42 22 08
mechelen@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

0	BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN	4
1	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN.....	8
1.1	Toepassingsgebied overdruk.....	8
1.2	Algemene inrichtingen en werken van algemeen belang.....	8
1.3	Verlichting	8
1.4	Waterhuishouding	9
1.5	Groenvoorzieningen	9
1.6	Gevel- en dakafwerking.....	10
1.7	Kwalitatieve architectuur en duurzaam bouwen	10
1.8	Bouwhoogte	10
1.9	Technische voorzieningen	10
1.10	Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen.....	10
1.11	Parkeren	10
1.12	Afstemming op de omgeving	10
2	SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN.....	12
2.1	Deelplan 01: Puttehof	12
2.2	Deelplan 02: Lindehoeve.....	15
2.3	Deelplan 03: Thuysaerd	18
2.4	Deelplan 04: Zevenster	24
2.5	Deelplan 05: 's Gravenhof	27
2.6	Deelplan 06: Brabo.....	29

0 BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Begrip	Omschrijving
Aanhorigheid	<p>Object dat behoort bij een hoofdgebouw en er dienstbaar aan is zoals bijvoorbeeld een berging, garage of schuur maar ook de grond. Aanhorigheden bij de bedrijfsactiviteit zijn noodzakelijk voor de goede werking van het bedrijf en staan er rechtstreeks in verband mee.</p>
Bestemming	<p>Doelende van het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een perceel of een deel van een perceel, dat, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.</p> <p>Mogelijk te detailleren in één of meerdere hoofdbestemming(en) en één of meerdere nevenbestemming(en) waarbij laatstgenoemde(n) ondergeschikt is of zijn aan eerstgenoemde(n).</p> <p>De hoofdbestemming moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste de helft van de bruto-vloeroppervlakte tenzij dit in de voorschriften anders gespecificeerd is. Nevenbestemmingen zijn nooit verplicht maar steeds toegelaten te realiseren bestemmingen.</p>
Bestemmingszone	<p>Een op plan aangegeven vlak met een zelfde bestemming. De zone wordt afgebakend door een zonegrens.</p>
Bebouwingspercentage (terreinbezetting)	<p>Verhouding van de grondoppervlakte van alle bouwwerken op één of meerdere percelen, ten aanzien van de oppervlakte van dit perceel of deze meerdere percelen; en dit binnen eenzelfde bestemmingszone.</p>
Bedrijf	<p>Een bedrijf is het gebouw of de 'inrichting' waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. Deze bedrijven zijn gevestigd in een specifieke inrichting en kunnen gerangschikt worden in verschillende categorieën. In het RUP wordt onder bedrijven verstaan: niet hinderlijke bedrijven die de woonkwaliteit niet bedreigen en die de materiële uiting zijn van een economische activiteit.</p> <p>Volgende soort bedrijfsactiviteiten vallen hieronder:</p> <ul style="list-style-type: none">· <i>ambachtelijke bedrijven</i> zijn werkplaatsen waar de verwerking, bereiding en opslag van levensmiddelen plaatsvindt, kleding wordt vervaardigd, bewerkt of hersteld, drukkerijen en grafische nijverheden, werkplaatsen voor ijzer-, hout en metaalbewerking, ateliers voor kunstenaars, herstelplaatsen voor voertuigen, ...· <i>opslagplaatsen</i> dienen voor opslag van goederen ten dienste van klein- en groothandel en bedrijven;

- *mens- en milieuvriendelijke bedrijven* zijn bedrijven die de hun werkzaamheid en productie richten op een ecologisch proces.

Bijgebouw	Gebouw dat in schaal en gebruik (bergingen, garages, tuinhuizen, e.d.) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw kan geschakeld zijn aan het hoofdgebouw of er los van staan.
Bouwdiepte	De diepte van gebouwen wordt gemeten vanaf het verticale vlak van de voorgevel tot de verst verwijderde gevel van het gebouw; deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.
Bouwhoogte	De hoogte gemeten vanaf het gemiddelde niveau op de rooilijn tot het hoogste punt van de dakconstructie.
Bouwlaag	Gedeelte van een bouwwerk tussen een vloeren en een plafond in.
Bouwvrij	Vrij van enige vorm van bebouwing. Verhardingen zijn wel mogelijk.
Bruto vloeroppervlakte (bvo)	<p>Dit is de som van de gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van een gebouw. De vloeroppervlakte wordt gemeten aan de buitenzijde van de gevelvlakken en in het midden van scheidingsmuren.</p> <p>Oppervlakten van trappen, liften en dergelijke moeten ook op elk vloerniveau tot de bruto vloeroppervlakte worden gerekend. De oppervlakte van zolder en kelderverdieping wordt als bruto vloeroppervlakte mee in rekening gebracht op voorwaarde dat ze als een functionele bouwlaag kunnen worden aangewend.</p> <p>Ondergrondse of halfondergrondse constructies komen niet in aanmerking voor deze berekening.</p>
Buitenactiviteiten horeca	Onder de noemer 'buitenactiviteiten horeca' vallen horeca-activiteiten in open lucht in zoverre deze verenigbaar zijn met de omgeving. Het betreft activiteiten in het verlengde van de activiteiten in de gebouwen (terras waar drank en/of maaltijden worden geserveerd) of activiteiten complementair aan de activiteiten in de gebouwen (zoals speeltuin en dergelijke).
Constructie	Een vaste inrichting, andere dan gebouwen en verhardingen, al dan niet bestaand uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen ook al kan het goed uit elkaar worden genomen, verplaatst worden of is het goed volledig ondergronds.
Groendak	Een dak waarop vegetatie groeit (minstens vetplanten, mos-, gras- en/of kruidendak maar ook heesters en bomen kunnen). Het betreft een daksysteem waarbij een draineerlaag en een vegetatielaag aanwezig zijn. Indien het dak hellend is, is een draineerlaag niet noodzakelijk.
Herbouwen	Een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

Kantoor	Een gebouw of een deel van een gebouw dat uitsluitend bestemd is voor het verrichten van beheers- en administratief werk.
Kroonlijst	Gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken ter hoogte van de gevel. Indien verticale wanden, bovenbouw op verdiepingen of uithangborden ter hoogte van de gevel worden voorzien, dan wordt de bovenzijde van deze constructies als kroonlijst beschouwd.
Maaiveld	Het terrein, vlak waarop gebouwd wordt en dat de bouwwerken omgeeft.
Nok	Hoogste gedeelte van een dak dat is samengesteld uit meerdere schuine vlakken.
Onderhoudswerken	Werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.
Opslag	De producten of productiegoederen behorend tot het normale bedrijfsproces die worden opgeslagen d.m.v. stallen of stapelen.
Perceel	Een kadastraal bekend, aaneengesloten stuk grond, toebehorend aan één of een groep van eigenaars en waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.
Perceelsgrens	De fysisch waarneembare grens van een perceel, onafhankelijk van de kadastrale aanduidingen.
Rooilijn	Grenslijn tussen het openbaar domein en de aangrenzende percelen, hetzij overeenkomstig de actuele toestand, hetzij overeenkomstig de toekomstige toestand die door de administratieve overheid wordt voorgeschreven in het plan.
Stabiliteitswerken	werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals: a) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen, b) het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen
Streekeigen plantensoort	Streekeigen soorten zijn soorten die typerend zijn voor de streek en bijgevolg landschappelijk structuur- en beeldbepalend.
Verbouwen	Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.
Verharding	Behandelingen waarbij het terrein wordt aangepast aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking,...) en de waterdoorlaatbaarheid in grote of mindere mate wordt beperkt. Een onderscheid wordt gemaakt tussen monolitische materiaal (zoals beton en asfalt), kleinschalig materiaal (zoals betonstraatstenen, klinkers en kasseien) en andere oplossingen (zoals gewapend gazon

en halfverhardingen). Gewapend gazon en halfverhardingen (zoals grind en steenslag) worden beschouwd als waterdoorlatende verhardingen. Ook bij gebruik van kleinschalig materiaal met (brede) open voegen kan een goed resultaat bekomen worden op vlak van de waterdoorlaatbaarheid.

Voorgevelbouwlijn	Fictieve lijn waarop een voorgevel van een gebouw mag geplaatst worden. De voorgevelbouwlijn valt samen met de rooilijn als er geen voortuinstrook aanwezig is. Anders is de voorgevelbouwlijn de grenslijn tussen de voortuinstrook en de bouwstrook.
Voorgevellijn	Lijn waarop een voorgevel van een gebouw is geplaatst en de fictieve verlenging ervan tot aan de zijperceelsgrenzen.
Voortuin	Gedeelte van het goed dat tussen de rooilijn en de voorgevellijn van het hoofdgebouw ligt. Bij een hoekgebouw/hoekperceel geldt dit ten opzichte van alle gevels die gericht zijn naar de straat.

1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

1.1 Toepassingsgebied overdruk

In geval van een overdruk blijven de bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften volgens de grondkleur onverminderd van toepassing. Indien de gebouwen verdwijnen en/of de activiteiten worden stopgezet, zijn uitsluitend de bestemming(en) en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur zoals bepaald in het gewestplan of desgevallend het vervangend RUP van toepassing.

Een tijdelijke onderbreking van de exploitatie ten gevolge van administratieve oorzaken (vergunningstrajecten en beroepsprocedures), eigendomsoverdrachten en andere overeenkomsten (zoals huur en exploitatie) wordt niet als stopzetting beschouwd.

De verordenende bepalingen zijn van toepassing op alle bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde gebouwen, inclusief de bijgebouwen en andere aanhorigheden.

1.2 Algemene inrichtingen en werken van algemeen belang

Alle zones binnen de plangrens komen in aanmerking voor de aanleg van nutsleidingen en/of noodzakelijke infrastructuurwerken van algemeen belang. Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de bebouwingsvoorschriften van de desbetreffende zone. De inplanting mag de bedrijfsvoering evenmin hinderen. De noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen worden aangetoond door een omstandig verklarende en verantwoordende nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.

De inplanting van de gebouwen en de inrichting van de niet-bebouwde delen moeten op een zodanige wijze gebeuren dat hulpdiensten te allen tijde de gebouwen kunnen bereiken.

Bij de inrichting van het plangebied moet worden voldaan aan volgende algemene inrichtingsprincipes:

- zuinig ruimtegebruik;
- ruimtelijke samenhang;
- architecturale kwaliteit van de gebouwen;
- het maximaal aansluitend op bestaande gebouwen uitbreiden;
- publiciteit wordt beperkt en maximaal geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen en afsluitingen.

Vanuit het duurzaamheidsprincipe dient men het optimaal gebruik van elk van de plangebieden na te streven. Dit heeft zowel betrekking op een efficiënte inplanting van de gebouwen als op de inrichting van de buitenruimten.

1.3 Verlichting

De verlichting van infrastructuur, gebouwen en buitenruimte, noodzakelijk voor de toegelaten activiteiten, is toegestaan. De verlichting moet tot het strikt noodzakelijke beperkt worden en moet neerwaarts gericht zijn om sferische lichtvervuiling naar de omgeving te vermijden. Er

wordt maximaal gebruik gemaakt van bewegingsmelders en verkeersgeleidend licht en aangepaste armaturen die enkel het doelgebied aanstralen en niet de omgeving. De armaturen moeten uitgerust zijn met betrekkelijk langgolvig licht en hebben een beperkte lichtintensiteit en lichtverstrooiing.

Om de impact te milderen moet bij werken verlichting beperkt worden tot het strikt noodzakelijke.

1.4 Waterhuishouding

Werken, handelingen en/of wijzigingen van het terrein mogen geen negatieve invloed hebben op de waterhuishouding en/of op het waterbergend vermogen van het gebied.

Prioriteit moet uitgaan naar (her)gebruik van hemelwater eventueel gecombineerd met infiltratie, boven buffering met vertraagde afvoer.

De lokale situatie en de grootschaligheid van de verharde oppervlakte noodzaken dat de afvoer van hemelwater wordt beperkt tot 10l/s/ha voor een buis met een terugkeerperiode van 20 jaar bij constante doorvoer. Op basis van de code voor de goede praktijk en eventuele bijkomende aanbevelingen op basis van de watertoets in het kader van een aanvraag.

Alle zones binnen de plangrens komen in aanmerking voor ingrepen ten voordele van de waterhuishouding voor zover de inrichtingsvoorschriften worden gerespecteerd en ze de realisatie van de bestemming niet in gedrang brengen. Rekening houdend met de technieken van natuurtechnische milieubouw zijn volgende handelingen en wijzigingen toegestaan:

- Behoud en herstel van het waterbergend vermogen van beken en grachten;
- Behoud en herstel van de structuurkenmerken en de waterkwaliteit van beken en grachten;
- Beheersen van overstromingen en voorkomen van wateroverlast;
- Beveiligen van bebouwing en infrastructuren tegen overstroming;
- Behoud en herstel van de verbindingsfunctie van beken en grachten.

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en voor afvalwater op het perceel is verplicht. Aansluiting op de riolering voor afvoer van hemelwater is niet toegestaan.

Afvalwaters worden in de afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling, overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning kunnen er bijkomende voorwaarden worden opgelegd in functie van de waterhuishouding binnen het gebied.

1.5 Groenvoorzieningen

Er wordt steeds gebruik gemaakt van streekeigen en standplaatsgebonden beplanting. Met uitzondering van de afsluitingen kan in tuinzones (binnen 50m ten opzichte van de perceelsgrens ten aanzien van de weg waarlangs het perceel ontsloten wordt) ook niet-streekeigen beplanting worden gebruikt.

Bestaande bomen, groenbuffers, bosgedeelten en KLE's dienen behouden te blijven, tenzij er kan worden aangetoond dat de begroeiing stervende is of andere groenvoorzieningen belemmeren in hun groei. Bij natuurlijke uitval of bij kapping, dient op het perceel een gelijkaardige vervanging te worden aangeplant.

1.6 Gevel- en dakafwerking

Vrijstaande gevels of geveldelen en dakvlakken moeten met duurzame materialen worden afgewerkt.

1.7 Kwalitatieve architectuur en duurzaam bouwen

Gebouwen en andere constructies moeten duurzaam, compact en esthetisch verantwoord geconcipeerd worden. Kwaliteitsvolle architectuur en afstemming op de omgeving zijn voorwaarden die op alle gebouwen en constructies van toepassing zijn.

1.8 Bouwhoogte

Tenzij in de voorschriften anders gesteld, worden de bouwhoogtes bepaald ten opzichte van het gemiddelde niveau op de rooilijn.

1.9 Technische voorzieningen

Van zowel de dakvorm als de bouwhoogte, zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften, kan worden afgeweken in functie van technische voorzieningen. Het gaat om de uitloopzones en/of technische ruimten voor onder meer liften en verluchttingsinstallaties. De afwijking blijft beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor het correct functioneren van de technische installaties. De uitloopzones en/of technische ruimten worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en de buitenmuren en dakvlakken moeten afgewerkt worden in volwaardige duurzame materialen.

Van de aangegeven maximale bouwhoogte kan maximaal voor 5% van de totale grondoppervlakte van betreffend gebouw worden afgeweken voor lineaire elementen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gebouw, zoals onder meer antennes, schoorstenen en verluchttingskanalen.

1.10 Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen

Aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die niet voldoen aan de voorschriften mogen onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd evenals verbouwings- en/of renovatiewerken binnen het bestaande bouwvolume tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften van dit RUP.

In geval van nieuwbouw en/of uitbreiding gelden steeds de specifieke voorschriften van dit RUP.

1.11 Parkeren

De parkeerbehoefte van zowel bewoners, tewerkgestelden als bezoekers moet steeds op het eigen perceel worden opgevangen.

1.12 Afstemming op de omgeving

De impact van ingrepen mag de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.

Ingrepen moeten voldoen aan volgende criteria:

- contextuele inpassing in het straatbeeld en de omgeving;
- evenwichtige inplanting van verhardingen en constructies;
- landschappelijk verantwoorde inrichting van de niet-bebouwde ruimte;
- geen negatieve mobiliteitsimpact;

- voldoende voorzieningen inzake afwatering;
- garanderen van de privacy van de omwonenden;
- eenheid van de verschijningsvorm en kwaliteitsvolle architectuur die zich inpast in de omgeving.

2 SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

2.1 Deelplan 01: Puttehof

Toelichting

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Art. 1 Zone voor park en gemeenschapsvoorzieningen

Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen



Activiteiten die voldoen aan de bestemmingsvoorschriften zijn toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.

Art.1.1 Bestemming

Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor park met openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, jeugdactiviteiten en socio-culturele voorzieningen. Ook woonvormen gericht op één of meerdere doelgroepen die specifieke zorg vereisen, zijn toegelaten.

Nevenbestemming

In deze zone zijn maximaal 2 conciërgewoningen toegestaan.

Art 1.2 Inrichting en beheer

Bebouwing

De bestaande gebouwen (toestand bij de inwerkingtreding van dit RUP) mogen in stand gehouden, gerenoveerd, verbouwd en uitgebreid worden.

Ten aanzien van de bestaande bebouwing (toestand bij de inwerkingtreding van dit RUP) mogen in deze zone maximum 3 nieuwe bouwvolumes worden opgericht, hetzij als afzonderlijke gebouwen, hetzij als uitbreiding van de bestaande gebouwen. De totale bijkomende vloeroppervlakte mag maximaal 800m² bedragen.

De verdeling van bijkomende bouwvolume gebeurt pro rata in overeenstemming met de eigendomstoestand van het grondaandeel. In de berekening kan een grondaandeel slechts éénmalig in rekening worden gebracht.

Uitbreiding van de bebouwing is uitsluitend toegestaan in de zone zoals aangeduid op het grafisch plan en onder voorwaarden dat het volume, de verhoudingen, de gevelopbouw en het materiaalgebruik uit architecturaal en kunsthistorisch

oogpunt verantwoord is en past in het ensemble.

Herbouw van historisch waardevolle gebouwen is enkel toegestaan in geval de bestaande gebouwen ten gevolge van overmacht vernield of onherstelbaar beschadigd werden. In geval van herbouw van deze gebouwen moet de inplanting en het bouwvolume van de oorspronkelijke gebouwen gerespecteerd worden.

Verbouwing en uitbreiding moet in een globale ontwikkelingsvisie voor het plangebied kaderen. De gebouwen moeten een coherent geheel vormen met de bestaande (al dan niet historisch waardevolle) bebouwing en de parkomgeving, aangezien ze deel uitmaken van een ensemble. Verbouwing, uitbreiding en herbouw moet binnen de op het grafisch plan aangeduide bouwkaders gesitueerd zijn. Buiten de bouwkaders is geen nieuwe bebouwing toegestaan.

In geval van uitbreiding gelden volgende bepalingen :

- de dakvorm is vrij te kiezen;
- de maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7 meter;
- de maximale nokhoogte bedraagt 12 meter.

Overige constructies

Het plaatsen van zonnepanelen of andere constructies ivf opwekking van alternatieve energie is enkel toegestaan op het dak en in zoverre ze niet zichtbaar zijn vanuit de gebouwen in het plangebied, vanuit de gebouwen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied en vanaf het openbaar domein.

Het plaatsen van kleine constructies eigen aan de tuinaanleg zoals zitbanken, speeltoestellen en dergelijke is toegelaten. Overige constructies zijn verboden.

Niet-bebouwde delen

De landschappelijke waarde (parkaanleg) en natuurwaarde van het plangebied moet maximaal behouden worden. Bij kap of natuurlijke uitval van bomen, heesters en andere beplanting, moeten deze vervangen worden met streekeigen soorten die zullen uitgroeien tot dezelfde omvang.

Minstens de bestaande vijvers en grachten moeten bewaard blijven en zodanig beheerd worden dat ze blijvend een functie vervullen op vlak van waterhuishouding.

Verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van de toegang tot de gebouwen, wandelpaden, terrassen en parkings. De parkings mogen enkel binnen de bouwkaders ingericht worden.

Reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan in functie van waterhuishouding, parkaanleg en toegankelijkheid.

Afsluitingen zijn toegelaten in zoverre ze uitgevoerd worden als haag eventueel geflankeerd door een draad aan de binnenzijde. De maximale hoogte bedraagt 1 meter in de strook van 5 meter gemeten vanaf de plangrens en 2 meter in de overige delen.

Poorten mogen uitsluitend uitgevoerd worden in een materiaal dat aansluit bij de parkaanleg en/of architectuur van de gebouwen en zijn in hoogte beperkt tot maximum 1 meter in de strook van 5 meter gemeten vanaf de plangrens en 2 meter in de overige delen.

Ter hoogte van de gebouwen zijn ook in de eerste 5 meter gemeten van de plangrens een afsluiting en poorten van maximaal 2 meter hoogte toegelaten. Deze bepaling geldt voor het gedeelte tussen de loodrechte projectie van de zijgevels ten aanzien van de dichtstbijzijnde straat en mag worden uitgebreid tot 5 meter aan weerszijden.

Het behoud van poorten en poortgebouwen met erfgoedwaarde is verplicht en in geval van vernieling is de herbouw ervan toegestaan.

Ontsluiting

De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer moet zodanig georganiseerd worden dat de afstand tussen de straat en de gebouwen zo beperkt mogelijk wordt gehouden.

Parkeren

Parking mag uitsluitend aangelegd worden binnen de op het grafisch plan aangeduide bouwkaders.

De aanleg van de parking(s) moet geïntegreerd worden in de parkaanleg van het plangebied. Zowel het type verharding, de layout en het voorzien van structurerende groenelementen moet hiertoe bijdragen.

2.2 Deelplan 02: Lindehoeve

Toelichting**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift****Art. 1 Zone voor horeca***Categorie van gebiedsaanduiding: niet van toepassing*

In zoverre er een woning vergund is op het moment dat de horeca-activiteiten worden stopgezet, geldt in aanvulling op de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur eveneens het RUP Zonevreemde woningen.

Art.1.1 Bestemming

In aanvulling op de bestemmingsvoorschriften van de grondkleur is deze zone bestemd voor horeca-activiteiten met uitzondering van een dancing.

In deze zone is maximaal één woning toegestaan.

Art 1.2 Inrichting en beheer*Bebouwing*

De bestaande gebouwen of vergunde gebouwen mogen gebouwd, in stand gehouden, gerenoveerd, verbouwd, uitgebreid en herbouwd worden. Bij uitbreiding en herbouw is een maximale uitbreiding van 20% ten aanzien van het bestaande vergunde bouwvolume (toestand bij de inwerkingtreding van dit RUP) of het vergunde bouwvolume (toestand bij de inwerkingtreding van dit RUP) toegestaan in zoverre de nood hiertoe voortkomt uit wijziging van sectorale regelgeving.

Bij uitbreiding en herbouw moet de inplanting gebeuren volgens de goede ruimtelijke ordening. Een minimale afstand van 5 meter ten aanzien van de plangrens moet gerespecteerd worden.

Maximaal 1 ondergrondse bouwlaag, 2 bovengrondse bouwlagen en een zolderverdieping onder het schuin dak zijn toegelaten. De ondergrondse bouwlaag is enkel toegestaan onder het bovengronds bouwvolume.

In de kelder zijn enkel opslag en sanitair toegelaten en geen verblijfsfuncties.

De architectuur (volume, gevelopeningen en materiaalgebruik) van de gebouwen moet afgestemd zijn op het landelijk karakter van de omgeving.

De dakvorm is verplicht een zadeldak met de nok parallel aan de Wijnegemsteenweg.

Overige constructies

Eén bijgebouw en/of luifelconstructie voor de opslag van tuinmeubilair en materiaal en materieel voor het tuinonderhoud en fietsenstalling is toegestaan. De maximaal vloeroppervlakte bedraagt 40 m². De kroonlijsthoogte is beperkt tot 3 meter en de nokhoogte is beperkt tot 4 meter. Het voorkomen moet architecturaal aansluiten bij het hoofdgebouw. De dakvorm is vrij maar een plat dak is enkel toegestaan indien dit ingericht wordt als groendak. De inplanting is vrij te bepalen in functie van de

goede ruimtelijke ordening mits een afstand van minstens 5 meter ten aanzien van de plangrens wordt gerespecteerd.

Het plaatsen van zonnepanelen of andere constructies ivf opwekking van alternatieve energie is enkel toegestaan op het dak en in zoverre deze niet zichtbaar zijn vanuit de gebouwen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied en vanop het openbaar domein.

Het plaatsen van kleine constructies eigen aan de tuinaanleg zoals zitbanken, speeltoestellen en dergelijke is toegelaten.

Overige constructies zijn verboden.

Niet-bebouwde delen

De landschappelijke waarde (agrarisch open karakter met bomenrijen of boomgaard) van de zone moet maximaal behouden worden. Bij kap of natuurlijke uitval van bomen, heesters en andere beplanting, moeten deze vervangen worden met streekeigen soorten die zullen uitgroeien tot dezelfde omvang.

Verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van de toegang tot de gebouwen, wandelpaden, terrassen en parking. De parking mag uitsluitend in waterdoorlatende verharding en/of kleinschalige materialen worden uitgevoerd.

Maximaal 75% van de niet-bebouwde ruimte mag worden verhard. Ten opzichte van de plangrens moet een afstand van 3 meter en ten opzichte van de rooilijn een afstand van 5 meter gerespecteerd worden; in deze strook mag enkel verhard worden in functie van paden en in- en uitritten.

Reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan in functie van waterhuishouding en toegankelijkheid.

Infiltratievoorzieningen moeten aangelegd worden als open voorziening en op een manier die toelaat eventuele verontreiniging snel detecteren en te verwijderen.

Afsluitingen zijn toegelaten in zoverre ze uitgevoerd worden als haag eventueel geflankeerd door een draad aan de binnenzijde. De maximale hoogte bedraagt 1 meter in de strook van 5 meter gemeten vanaf de plangrens en 2 meter in de overige delen. Poorten mogen uitsluitend uitgevoerd worden in een materiaal dat aansluit bij de parkaanleg en/of architectuur van de gebouwen en zijn in hoogte beperkt tot maximum 1 meter in de strook van 5 meter gemeten vanaf de plangrens en 2 meter in de overige delen.

Ontsluiting en parkeren

De site is voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend toegankelijk via Wijnegemsteenweg.

De aanleg van de parking moet geïntegreerd worden in de tuinaanleg. Zowel het type verharding, de layout en het voorzien van structurerende groenelementen moet hiertoe bijdragen.

Art. 2 Zone voor buitenactiviteiten horeca

Categorie van gebiedsaanduiding: niet van toepassing



Art.2.1 Bestemming

In aanvulling op de bestemmingsvoorschriften van de grondkleur is deze zone bestemd voor buitenactiviteiten bij de aangrenzende zone voor horeca.

Art 2.2 Inrichting en beheer

In deze zone zijn geen vaste constructies toegestaan met uitzondering van de bestaande vergunde gebouwen en constructies (toestand bij in werking treding RUP). Behoud, verbouwing (zonder uitbreiding van het volume) en herbouw zijn toegelaten. Bij herbouw is de inplanting vrij te bepalen in functie van de goede ruimtelijke ordening mits een afstand van minstens 5 meter ten aanzien van de plangrens wordt gerespecteerd.

De landschappelijke waarde (agrarisch open karakter met bomenrijen of boomgaard) van de zone moet maximaal behouden worden. Bij kap of natuurlijke uitval van bomen, heesters en andere beplanting, moeten deze vervangen worden met streekeigen soorten die zullen uitgroeien tot dezelfde omvang.

Verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van wandelpaden en terrassen. Maximaal 10 % van de oppervlakte mag verhard worden. De overige delen moeten ingezaaid en/of aangeplant worden.

Reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan in functie van waterhuishouding en toegankelijkheid.

Afsluitingen zijn toegelaten in zoverre ze uitgevoerd worden als haag eventueel geflankeerd door een draad aan de binnenzijde. De maximale hoogte bedraagt 1 meter in de strook van 5 meter gemeten vanaf de plangrens en 2 meter in de overige delen. Poorten mogen uitsluitend uitgevoerd worden in een materiaal dat aansluit bij de parkaanleg en/of architectuur van de gebouwen en zijn in hoogte beperkt tot maximum 1 meter in de strook van 5 meter gemeten vanaf de plangrens en 2 meter in de overige delen.

Ontsluiting en parkeren

De zone is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer andere dan landbouwvoertuigen. In deze zone mag niet geparkeerd worden.

2.3 Deelplan 03: Thuysaerd

Toelichting**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift****Art. 1 Zone voor specifieke woonvormen met nabestemming wonen***Categorie van gebiedsaanduiding : wonen***Art.1.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor specifieke woonvormen. Het betreft woningen – al dan niet gemeenschappelijke – voor één of meerdere doelgroepen die specifieke zorg vereisen.

Bij stopzetting van de bestemming 'specifieke woonvormen' in het integrale deelplangebied, wordt de nabestemming 'wonen' van kracht.

De hoofdbestemming van de nabestemming is wonen. Als nevenbestemming zijn eveneens gemeenschapsvoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, vrije beroepen, diensten, lokale kleinhandel, ambachtelijke activiteiten en reca toegestaan in zoverre deze activiteiten beperkt blijven tot maximum 200 m² per gebouw en geen negatieve impact hebben op het omliggend woongebied.

De nabestemming kan in deze zone enkel gerealiseerd worden als gelijktijdig ook in de 'zone voor specifieke woonvormen met nabestemming open ruimte' (art. 2) de bestemming 'specifieke woonvormen' wordt stopgezet en de nabestemming 'open ruimte' wordt gerealiseerd.

Art 1.2 Inrichting en beheer*Inrichtingsvisie 'Specifieke woonvormen'*

Herbouw en/of uitbreiding van gebouwen en de aanleg van verhardingen in functie van de bestemming 'Specifieke woonvormen' moet kaderen in een inrichtingsvisie voor het gehele deelplangebied. De inrichtingsvisie wordt weergegeven in een inrichtingsstudie. Dit is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is en tot de mogelijke ontwikkeling van het gebied en de onmiddellijke omgeving. Aspecten die aan bod moeten komen zijn ruimtelijke inpassing, straatbeeld, privacy en impact op de aangelanden en parkeren.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties in overeenstemming met de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De gebouwen in deze zone moeten aan de straatkant ingepast worden in het dorpsweefsel en achteraan landschappelijk geïntegreerd worden in het open agrarisch landschap van de Schijnvallei.

Naast de gebouwen en constructies is tevens de aanleg van kleinschalige parkings, terrassen en paden toegelaten.

Realisatie nabestemming

Ten laatste de eerste vergunningsaanvraag voor de realisatie van nieuwe gebouwen en/of andere vergunningsplichtige constructies moet ook de afbraak van de bestaande gebouwen en verhardingen omvatten van het gehele deelplangebied die niet conform de stedenbouwkundige voorschriften van de nabestemming zijn en aldus niet behouden kunnen blijven.

Bebouwing

De bestaande bebouwing (toestand bij de inwerkingtreding van dit RUP) kan in stand gehouden, gerenoveerd, verbouwd, uitgebreid en herbouwd worden. Bij uitbreiding en herbouw is een maximale uitbreiding van 20% van het bestaande vergunde bouwvolume (toestand bij de inwerkingtreding van dit RUP) toegestaan.

Bij uitbreiding en herbouw is de inplanting vrij mits een minimale afstand van 7 meter ten aanzien van andere gebouwen en van de perceelsgrens gerespecteerd wordt.

Maximaal twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een schuin dak zijn toegelaten. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 8 meter. De maximale nokhoogte bedraagt 12 meter.

De dakvorm is vrij te kiezen.

Inzake vormgeving en materiaalgebruik staat een contextuele inpassing voorop. De vormgeving en het materiaalgebruik dienen een optimale landschappelijke inpassing te garanderen.

Inzake materiaalgebruik is de keuze vrij voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld en de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze moet duurzaam en esthetisch verantwoord zijn en moet de architectuur ondersteunen.

Vanaf de in werking treding van de nabestemming zijn volgende voorschriften van toepassing voor hoofdgebouwen :

- toegelaten bouwtypes : halfopen en open
 - bouwdiepte : maximum 15 meter ;
 - toegelaten aantal bouwlagen : maximaal 2 + zolderverdieping onder een schuin dak
 - kroonlijsthoogte : maximum 8 meter
 - nokhoogte : maximum 12 meter
 - dakvorm : plat of zadeldak ; dakuitbouwen buiten de omschrijving van het maximaal toegelaten bouwvolume zijn niet toegelaten
 - minimale perceelsbreedte : 9 meter
 - maximale bouwbreedte : 12 meter
 - maximale bouwdiepte : 15 meter
 - afstand tot de rooilijn : maximum 10 meter ; voor halfopen bebouwingen geldt de voorgevellijn van de eerst vergunde woning als verplichte voorgevelbouwlijn
 - afstand tot de zijperceelsgrenzen : minimum de helft van de
-

voorgevelbreedte met uitzondering van de aansluiting van een half open bebouwing op een andere half open bebouwing

- gevelopeningen voorgevel : in elke voorgevel zijn raamopeningen verplicht op elke verdieping (behalve de eventuele zolderverdieping onder het dak); maximum 1 poort mag in de voorgevel worden voorzien en de maximale breedte van een poort in de voorgevel bedraagt 3 meter.

Overige constructies

Het plaatsen van zonnepanelen of andere constructies ifv opwekking van alternatieve energie op het dak is toegestaan maar moet op een zodanige manier gebeuren dat de visuele impact op de omgeving beperkt blijft.

Per hoofdgebouw is 1 bijgebouw toegelaten. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3,5 meter. Enkel platte daken zijn toegelaten en de inrichting ervan als een groen dak is verplicht. De maximale oppervlakte van een bijgebouw bedraagt 40 m².

Overige constructies zijn verboden met uitzonderingen van constructies eigen aan de tuininrichting zoals zitbanken, speeltoestellen en dergelijke.

Niet-bebouwde delen

De landschappelijke waarde (gelegen in de Schijnvallei) van het plangebied moet maximaal behouden worden. Bij kap of natuurlijke uitval van bomen(rijen), moeten deze vervangen worden met streekeigen boomsoorten. Minstens een gelijk aantal moet aangeplant worden, de locatie van de aanplant moet afgestemd zijn op enerzijds de globale inrichting van de buitenruimte en de landschappelijke integratie ten aanzien van de omgeving anderzijds.

Verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van de toegang tot de gebouwen, wandelpaden, terrassen en parkings.

In geval van de realisatie van de nabestemming is de aanleg van parkeerplaatsen achter de voorgevellijn niet toegestaan en moet minstens 2/3 van de voortuin ingezaaid of aangeplant worden.

Reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan in functie van waterhuishouding en toegankelijkheid.

Afsluitingen zijn toegelaten in zoverre ze uitgevoerd worden als haag eventueel geflankeerd door een draad aan de binnenzijde. De maximale hoogte bedraagt 1 meter in de voortuinstrook en zijtuinstrook en 2 meter in de overige delen.

Poorten mogen uitsluitend uitgevoerd worden in een materiaal dat aansluit bij de tuininrichting en/of architectuur van het gebouw en zijn in hoogte beperkt tot maximum 1 meter.

Parkeren

Parkeren moet gemeenschappelijk worden georganiseerd en op korte afstand van de straat. Bijkomend zijn bij elk gebouw maximum 2 parkeerplaatsen toegelaten.

De aanleg van de gemeenschappelijke parking moet geïntegreerd worden in de parkaanleg van het plangebied. Zowel het type verharding, de layout en het voorzien van structurerende

groenelementen moeten hiertoe bijdragen.

Bij realisatie van de nabestemming is het aantal verplicht op het eigen perceel in te richten parkeerplaatsen als volgt bepaald :

- wonen : minimum 1 parkeerplaats per wooneenheid;
- nevenbestemmingen : minimum 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 100 m² bruto vloeroppervlakte.

Art. 2 Zone voor specifieke woonvormen met nabestemming open ruimte

Categorie van gebiedsaanduiding : overig groen



Art.2.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor specifieke woonvormen. Het betreft woningen – al dan niet gemeenschappelijke – voor één of meerdere doelgroepen die specifieke zorg vereisen.

Bij stopzetting van de bestemming 'specifieke woonvormen' is het gebied bestemd voor open ruimte. Deze bestemming kan zowel ingevuld worden als park, natuur en in functie van grondgebonden agrarisch gebruik.

Art 1.2 Inrichting en beheer

Herbouw en/of uitbreiding van gebouwen en de aanleg van verhardingen moet kaderen in een inrichtingsvisie voor het gehele deelplangebied . De inrichtingsvisie wordt weergegeven in een inrichtingsstudie. Dit is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is en tot de mogelijke ontwikkeling van het gebied en de onmiddellijke omgeving. Aspecten die aan bod moeten komen zijn ruimtelijke inpassing, straatbeeld, privacy en impact op de aangelanden en parkeren.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties in overeenstemming met de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De gebouwen in deze zone moeten landschappelijk geïntegreerd worden in het open agrarisch landschap van de Schijnvallei.

Bebouwing

De bestaande bebouwing (toestand bij de inwerkingtreding van dit RUP) kan in stand gehouden, gerenoveerd, verbouwd, uitgebreid en herbouwd worden. Bij uitbreiding en herbouw is een maximale uitbreiding van 20% van het bestaande vergunde bouwvolume toegestaan.

Naast de gebouwen en constructies is tevens de aanleg van kleinschalige parkings, terrassen en paden toegelaten.

Bij de inplanting van de gebouwen moet een minimale afstand van 7 meter ten aanzien van andere gebouwen en van de perceelsgrens moet gerespecteerd worden.

De dakvorm is vrij te kiezen.

De maximale bouwhoogte (hetzij kroonlijsthoogte, hetzij nokhoogte) bedraagt 7 meter.

Inzake vormgeving en materiaalgebruik staat een contextuele inpassing voorop. De vormgeving en het materiaalgebruik dienen een optimale landschappelijke inpassing te garanderen.

Inzake materiaalgebruik is de keuze vrij voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld en de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze moet duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.

Bij stopzetting van de bestemming 'specifieke woonvormen' en vanaf de in werking treding van de nabestemming is bebouwing niet toegestaan. Dit verbod geldt eveneens voor instandhouding van bestaande gebouwen.

Overige constructies

Het plaatsen van zonnepanelen of andere constructies ivf opwekking van alternatieve energie op het dak is toegestaan maar moet op een zodanige manier gebeuren dat de visuele impact op de omgeving beperkt blijft.

Overige constructies zijn verboden met uitzonderingen van constructies eigen aan de tuinrichting zoals zitbanken, speeltoestellen en dergelijke.

Niet-bebouwde delen

De landschappelijke waarde (gelegen in de Schijnvallei) van het plangebied moet maximaal behouden worden. Bij kap of natuurlijke uitval van bomen(rijen), moeten deze vervangen worden met streekeigen boomsoorten. Minstens een gelijk aantal moet aangeplant worden, de locatie van de aanplant moet afgestemd zijn op enerzijds de globale inrichting van de buitenruimte en de landschappelijke integratie ten aanzien van de omgeving anderzijds.

Verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van de toegang tot de gebouwen, wandelpaden, terrassen en parkings.

Reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan in functie van waterhuishouding en toegankelijkheid.

Afsluitingen zijn toegelaten in zoverre ze uitgevoerd worden als haag eventueel geflankeerd door een draad aan de binnenzijde. De maximale hoogte bedraagt 1 meter in de voortuinstrook en zijtuinstrook en 2 meter in de overige delen.

Poorten mogen uitsluitend uitgevoerd worden in een materiaal dat aansluit bij de tuinrichting en/of architectuur van het gebouw en zijn in hoogte beperkt tot maximum 1 meter.

Parkeren

De inrichting van parking is beperkt tot maximum 2 parkeerplaatsen bij elk gebouw.

Vanaf de in werking treding van de nabestemming is parkeren niet toegestaan.

2.4 Deelplan 04: Zevenster

Toelichting**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift****Art. 1 Zone voor horeca***Categorie van gebiedsaanduiding: niet van toepassing***Art.1.1 Bestemming**

In zoverre er een woning vergund is op het moment dat de horeca-activiteiten worden stopgezet, geldt in aanvulling op de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur eveneens het RUP Zonevreemde woningen.

In aanvulling op de bestemmingsvoorschriften van de grondkleur is deze zone bestemd voor horeca-activiteiten met uitzondering van een dancing.

In deze zone is maximaal één woning toegestaan.

Art 1.2 Inrichting en beheer*Bebouwing*

De bestaande bebouwing (toestand bij de inwerkingtreding van dit RUP) kan in stand gehouden, gerenoveerd, verbouwd, uitgebreid en herbouwd worden. Bij uitbreiding en herbouw is een maximale uitbreiding van 20% van het bestaande vergunde bouwvolume toegestaan in zoverre de nood hiertoe voortkomt uit wijziging van sectorale regelgeving.

Bij uitbreiding en herbouw moet de inplanting gebeuren volgens de goede ruimtelijke ordening. Een minimale afstand van 5 meter ten aanzien van de plangrens moet gerespecteerd worden.

Maximaal 2 bouwlagen en een zolderverdieping onder het schuin dak zijn toegelaten. De architectuur (volume, gevelopeningen en materiaalgebruik) van de gebouwen moet afgestemd zijn op het landelijk karakter van de omgeving. De dakvorm is verplicht een zadeldak.

Overige constructies

Het plaatsen van zonnepanelen of andere constructies ifv opwekking van alternatieve energie is enkel toegestaan op het dak en in zoverre deze niet zichtbaar zijn vanuit de gebouwen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied en vanop het openbaar domein.

Het plaatsen van kleine constructies eigen aan de tuinaanleg zoals zitbanken, speeltoestellen en dergelijke is toegelaten. Overige constructies zijn verboden.

Niet-bebouwde delen

De landschappelijke waarde van de zone moet maximaal behouden worden. Bij kap of natuurlijke uitval van bomen,

heesters en andere beplanting, moeten deze vervangen worden met streekeigen soorten die zullen uitgroeien tot dezelfde omvang.

Verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van de toegang tot de gebouwen, wandelpaden, terrassen en parking. De parking mag uitsluitend worden aangelegd in waterdoorlaatbare verhardingen en/of kleinschalig materiaal met open voeg. Maximaal 75% van de niet-bebouwde ruimte mag worden verhard.

Reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan in functie van waterhuishouding en toegankelijkheid.

Afsluitingen zijn toegelaten in zoverre ze uitgevoerd worden als haag eventueel geflankeerd door een draad aan de binnenzijde. De maximale hoogte bedraagt 1 meter. Poorten mogen uitsluitend uitgevoerd worden in een materiaal dat aansluit bij de tuinrichting en/of architectuur van het gebouw en zijn in hoogte beperkt tot maximum 1 meter.

Parkeren

De aanleg van de parking(s) moet geïntegreerd worden in de tuinaanleg. Zowel de layout en het voorzien van structurerende groenelementen moet hiertoe bijdragen. Middels hagen en/of heesters moet het zicht op de parking vanop het openbaar domein geminimaliseerd worden. Door compartimentering met groenelementen moet de schaal van de parking visueel gereduceerd worden.

Art. 2 Zone voor buitenactiviteiten horeca

Categorie van gebiedsaanduiding: niet van toepassing



Art.2.1 Bestemming

In aanvulling op de bestemmingsvoorschriften van de grondkleur is deze zone bestemd voor buitenactiviteiten bij de aangrenzende zone voor horeca. Parkeren is niet toegestaan.

Art 2.2 Inrichting en beheer

In deze zone zijn geen gebouwen of andere vaste constructies toegestaan.

De landschappelijke waarde van de zone moet maximaal behouden worden.

Bij kap of natuurlijke uitval van bomen, heesters en andere beplanting, moeten deze vervangen worden met streekeigen soorten die zullen uitgroeien tot dezelfde omvang tenzij dit de grondbestemming hindert.

Verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van wandelpaden en terrassen. Maximaal 5% van de oppervlakte mag verhard

worden. De overige delen moeten ingezaaid of aangeplant worden.

Reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan in functie van waterhuishouding en toegankelijkheid.

Afsluitingen zijn toegelaten in zoverre ze uitgevoerd worden als haag eventueel geflankeerd door een draad aan de binnenzijde. De maximale hoogte bedraagt 1 meter.

Poorten mogen uitsluitend uitgevoerd worden in een materiaal dat aansluit bij de tuininrichting en/of architectuur van het gebouw en zijn in hoogte beperkt tot maximum 1 meter.

Ontsluiting en parkeren

De zone is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer andere dan landbouwvoertuigen. In deze zone mag niet geparkeerd worden.

Art. 3 Te behouden bomenrijen

Categorie van gebiedsaanduiding: niet van toepassing



Symbolische aanduiding in overdruk

De bestaande beeldbepalende bomenrijen, zoals symbolisch aangeduid op het grafisch plan, moeten behouden blijven. Inrichting van de buitenruimte moeten gericht zijn op het behoud van deze markante landschapsstructuur.

Bij uitvoering van werken moeten de nodige voorzorgsmaatregelen genomen worden om het behoud van de bomen te vrijwaren.

In geval van natuurlijke uitval of kap om veiligheidsredenen, moet hetzelfde aantal en dezelfde boomsoort herplant worden op dezelfde plaats.

2.5 Deelplan 05: 's Gravenhof

Toelichting**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift****Art. 1 Zone voor bedrijvigheid***Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid*

De mogelijkheden die het bestemmingsvoorschrift biedt, zijn gericht op het behoud van de erfgoedwaarde van de site door activiteiten toe te laten die de draagkracht niet overschrijden en tegelijkertijd het beheer economisch rendabel kunnen maken.

Art.1.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor kantoren en horeca in zoverre dit geen negatieve impact heeft op de cultuurhistorische waarde van de site en geen aanzienlijke verkeershinder met zich meebrengt. Ook inpandige opslag van materialen en voertuigen is toegelaten onder dezelfde voorwaarden.

In deze zone zijn maximaal 2 conciërgewoningen toegestaan.

Art 1.2 Inrichting en beheer*Bebouwing*

De bestaande bebouwing (toestand bij de inwerkingtreding van dit RUP) kan in stand gehouden, gerenoveerd en verbouwd worden.

Verbouwingen zijn enkel toegestaan binnen de bestaande bouwvolumes.

Bijkomende gebouwen moeten een coherent geheel vormen met de bestaande (al dan niet historisch waardevolle) bebouwing en de omgeving, aangezien ze deel uitmaken van een ensemble.

Uitbreiding van de bebouwing is uitsluitend toegestaan in de zone zoals aangeduid op het grafisch plan en onder voorwaarden dat het volume, de verhoudingen, de gevelopbouw en het materiaalgebruik uit architecturaal en kunsthistorisch oogpunt verantwoord is en past in het ensemble. Het aantal bovengrondse bouwlagen bedraagt maximum 2 en de bouwhoogte (gemeten ten opzichte van het oorspronkelijk maaiveld ter plaatse) bedraagt maximum 6 meter.

In aanvulling op bovenstaande is verbinding van de gebouwen, zoals op het grafisch plan indicatief weergegeven, toegelaten in zoverre dergelijke verbinding effectief een meerwaarde biedt voor de bedrijfsvoering en in zoverre dit op een architecturaal verantwoorde manier gebeurt zonder afbreuk te doen aan de erfgoedwaarde. Verbindende constructies moeten subtiel zijn en mogen de beleving van de structuur van vrijstaande gebouwen niet teniet doen. De gebouwen mogen door het aaneenhechten niet ervaren worden als één volume. Enkel het hoofdgebouw mag met de bijgebouwen verbonden worden. De bijgebouwen mogen onderling niet verbonden worden en de conciërgewoning moet vrijstaand blijven.

Herbouw is eveneens toegestaan. Herbouw van gebouwen met erfgoedwaarde is enkel toegestaan in geval de bestaande gebouwen ten gevolge van overmacht vernield of onherstelbaar beschadigd werden.

In geval van herbouw moet de inplanting en het bouwvolume van

de oorspronkelijke gebouwen gerespecteerd worden.

Overige constructies

Het behoud van poorten en poortgebouwen met erfgoedwaarde is verplicht en in geval van vernieling is de herbouw ervan toegestaan.

Het plaatsen van zonnepanelen en andere constructies i.f.v. opwekking van alternatieve energie is niet toegestaan tenzij op het dak en in zoverre ze niet zichtbaar zijn vanuit de gebouwen in het plangebied, vanuit de gebouwen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied en vanop het openbaar domein, maar moet op een zodanige manier gebeuren dat de visuele impact op de omgeving beperkt blijft.

Het plaatsen van kleine constructies eigen aan de tuinaanleg zoals zitbanken, speeltoestellen en dergelijke is toegelaten.

Overige constructies zijn verboden.

Niet-bebouwde delen

De landschappelijke waarde (open landbouwgebied met kleine landschapselementen) van het plangebied moet maximaal behouden worden. Bij kap of natuurlijke uitval van bomen, heesters en andere beplanting, moeten deze vervangen worden met soorten die zullen uitgroeien tot dezelfde omvang en met streekeigen soorten.

Verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van de toegang tot de gebouwen, wandelpaden, terrassen en parkingen.

Maximaal 50% van de onbebouwde ruimte mag verhard worden.

Reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan in functie van waterhuishouding, tuinaanleg en toegankelijkheid.

Afsluitingen zijn toegelaten in zoverre ze uitgevoerd worden als haag eventueel geflankeerd door een draad aan de binnenzijde. De maximale hoogte bedraagt 1 meter in de eerste 5 meter ten aanzien van de rooilijn en 2 meter in de overige delen.

Poorten mogen uitsluitend uitgevoerd worden in een materiaal dat aansluit bij de tuininrichting en/of architectuur van het gebouw en zijn in hoogte beperkt tot maximum 1 meter in de eerste 5 meter ten aanzien van de rooilijn en 2 meter in de overige delen.

Enkel opritten en poorten strikt noodzakelijk voor de bedrijfsvoering zijn toegelaten. De breedte van de opritten bedraagt maximum 3 meter tenzij een grotere breedte noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Parkeren

De aanleg van de parking(s) moet geïntegreerd worden in de tuinaanleg van het plangebied. Zowel het type verharding, de layout en het voorzien van structurerende groenelementen moet hiertoe bijdragen.

2.6 Deelplan 06: Brabo

Toelichting**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift****Art. 1 Zone voor recreatie***Categorie van gebiedsaanduiding: niet van toepassing***Art.1.1 Bestemming**

Onder activiteiten verenigbaar met de woonomgeving wordt verstaan dat deze activiteiten geen aanzienlijke hinder mogen veroorzaken op vlak van geluid, geur, licht en mobiliteit.

Hoofdbestemming

In aanvulling op de bestemmingsvoorschriften van de grondkleur is deze zone bestemd voor recreatie en horeca in zoverre de activiteiten verenigbaar zijn met de woonomgeving.

In deze zone zijn maximaal 2 conciërgewoningen toegestaan. Eén in de zone A en één in de zone B zoals aangeduid op het grafisch plan.

Art 1.2 Inrichting en beheer**Bebouwing**

De bestaande bebouwing (toestand bij de inwerkingtreding van dit RUP) kan in stand gehouden, gerenoveerd, verbouwd, uitgebreid en herbouwd worden. Bij uitbreiding en herbouw is een maximale uitbreiding van 20% van het bestaande vergunde bouwvolume (toestand bij de in werking treding van dit RUP) toegestaan.

De dakvorm is vrij te kiezen.

De maximale bouwhoogte (hetzij kroonlijsthoogte, hetzij nokhoogte) bedraagt 7 meter.

Overige constructies

Het plaatsen van zonnepanelen en andere constructies i.f.v. opwekking van alternatieve energie is niet toegestaan tenzij op het dak en in zoverre ze niet zichtbaar zijn vanuit de gebouwen in het plangebied, vanuit de gebouwen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied en vanop het openbaar domein. maar moet op een zodanige manier gebeuren dat de visuele impact op de omgeving beperkt blijft.

Het plaatsen van kleine constructies eigen aan de tuinaanleg zoals zitbanken, speeltoestellen en dergelijke is toegelaten.

Overige constructies zijn verboden.

Niet-bebouwde delen

De landschappelijke waarde en natuurwaarde van het plangebied moet maximaal behouden worden. Bij kap of natuurlijke uitval van bomen, heesters en andere beplanting, moeten deze vervangen worden met soorten die zullen uitgroeien tot dezelfde omvang en met streekeigen soorten.

Verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van de toegang tot de gebouwen, wandelpaden, sportinfrastructuur, terrassen en parkings. Parkings mogen uitsluitend aangelegd worden in halfverharding of kleinschalig materiaal.

Reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan in functie van waterhuishouding, tuinaanleg, recreatieve doeleinden en toegankelijkheid.

Afsluitingen zijn toegelaten in zoverre ze uitgevoerd worden als haag eventueel geflankeerd door een draad aan de binnenzijde. De maximale hoogte bedraagt 1 meter in de voortuinstrook en zijtuinstrook en 2 meter in de overige delen.

Poorten mogen uitsluitend uitgevoerd worden in een materiaal dat aansluit bij de tuininrichting en/of architectuur van het gebouw en zijn in hoogte beperkt tot maximum 1 meter.

Parkeren

De aanleg van de parking(s) moet geïntegreerd worden in de aanleg van de buitenruimte. Zowel het type verharding, de layout en het voorzien van structurerende groenelementen moet hiertoe bijdragen.

Art. 2 Waterloop

Categorie van gebiedsaanduiding: niet van toepassing



Symbolische aanduiding in overdruk

De waterloop, zoals symbolisch aangeduid op het grafisch plan, moet als dusdanig behouden blijven. Inrichting ervan en in het bijzonder van de oevers en de loop, moet gericht zijn op het behoud en de verhoging van de natuurwaarde.

In de strook van 5 meter vanaf de oever mogen geen afsluitingen geplaatst worden.

In een strook van 10 meter vanaf de oever mogen geen constructies gebouwd worden en mogen geen verhardingen aangelegd worden.

