

Gemeente Zwevegem
RUP 12-1 Dorpskern Heestert
Stedenbouwkundige voorschriften



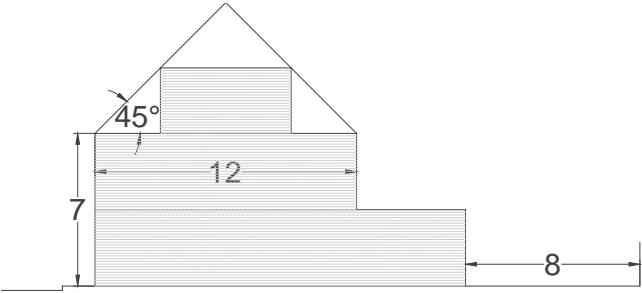
juli 2016, definitief vastgesteld

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

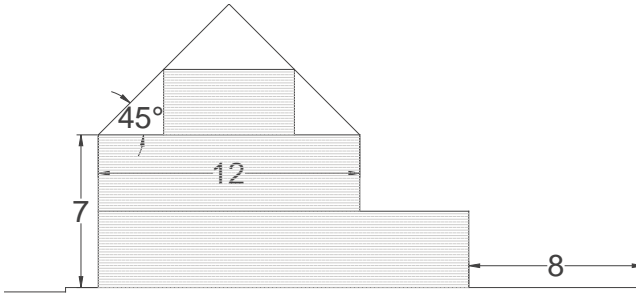
Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

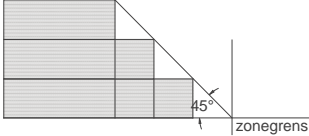
| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|----------------------------|---|--|
| 0 | Algemene voorschriften | |
| 0.1 | <p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, oordeelkundige en verantwoorde omgang met bouwkundig erfgoed, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p> | <p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</p> <p>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting, ...</p> |
| 0.2 | <p>Constructies en inrichtingen van openbaar nut Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> | <p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, ...</p> |
| 0.3 | <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt. Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.</p> | <p>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling. De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen. Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bvb. het uitbreiden van sanitair bij een horecazaak om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.</p> |
| 0.4 | <p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: 1) opvangen hemelwater voor herbruik, 2) infiltratie in de grond, 3) buffering van het verzamelde regenwater, 4) vertraagde afvoer. Bij de aanleg van verharde oppervlakten worden, in functie van de maximale infiltratie van regenwater, bij voorkeur waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering gebruikt. Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> | <p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</p> |
| 0.5 | <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.</p> | |


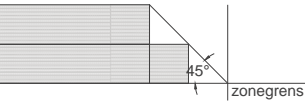
| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|-------------------------------------|---|--|
| 1. zone voor centrumfuncties | | hoofdcategorie: wonen |
| 1.1 | <p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, kleinschalige bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten.</p> <p>Volgende activiteiten worden niet toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • grootschalige kleinhandel groter dan 500 m²; • grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving; • milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven; • bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn; • seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'. | <p>In deze zone wordt een verweving van functies nagestreefd. Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen, zowel in hoofdgebouwen als in bijgebouwen.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...</p> <p>Handel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt, ...</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café, ...</p> <p>Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, autowerkplaats, interieurzaak met werkplaats, ...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, ...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, ...</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, ...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden, ...</p> |
| 1.2 | <p>Woningtypologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen in gekoppelde en/of aaneengesloten bebouwing • meergezinswoningen <p>Bij halfopen bebouwing geldt dat aan één zijde van het hoofdgebouw een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m breed aanwezig moet zijn.</p> | |
| 1.3 | <p>Bouwvoorschriften</p> <p><u>Terreinbezetting</u> De maximale terreinbezetting 'bebouwing' bedraagt 75%.</p> <p>Voor de terreinbezetting 'bebouwing' worden alle bovengrondse bebouwing en alle niet-waterdoorlatende verhardingen in rekening gebracht.</p> <p><u>Hoofdvolume</u> Maximale bouwhoogte: 2 bouwlagen en een (hellend of plat) dak. In het dakvolume mag maximum één bijkomende woonlaag worden voorzien. In geval van een plat dak kan een bijkomende bouwlaag worden voorzien binnen het gabariet van een denkbeeldig dak van 45°.</p> <p>Maximale dakhelling: 45°. De kroonlijsthoogte is maximum 7 m. De nokhoogte is maximum 13 m.</p> <p>Op de verdieping geldt een maximale bouwdiepte van 12 m.</p> <p><u>Achtertuintuin</u> De diepte van de achtertuinen moet min. 8 m bedragen. De achtertuin is de ruimte tussen de achtergevellijn en de achterkavelgrens.</p> | <p>De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing en de nietwaterdoorlatende verhardingen. Ook bijbehorende tuinuitrusting zoals tuinhuisjes, zwembaden, carports, garages, ... rond de woning wordt beschouwd als terreinbezetting.</p> <p>Verklarende schets:</p>  <p>Bij percelen die zowel vooraan als achteraan aan het openbaar domein grenzen, is er geen sprake van een achtertuin. Dit bouwvoorschrift geldt dus niet in deze situatie.</p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|----------------------------|--|-------------|
| 1.4 | <p>Parkeren Per woongegelegenheid dient minimum één parkeerplaats op privaat (individueel of collectief) terrein te worden voorzien.</p> <p>Er geldt ook een norm van minimum 2 kwalitatieve fietsstalplaatsen per wooneenheid. In het bijzonder bij meergezinswoongebouwen (appartementen) dienen de fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van de gebouwen te worden voorzien.</p> | |

| 2. zone voor wonen met beperkte nevenfuncties | | hoofdcategorie: wonen |
|---|---|--|
| 2.1 | <p>De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen. Minimum één woning per bouwperceel is verplicht.</p> <p>Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, kleinschalige kleinhandel.</p> <p>De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum 100 m² vloeroppervlakte. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaanrekkling worden toegelaten. De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen, behalve in bijgebouwen grenzend aan en rechtstreeks toegankelijk vanaf het openbaar domein van het Plein.</p> | <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf, ...</p> <p>Kleinschalige kleinhandel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkel, ...</p> |
| 2.2 | <p>Woningtypologie Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen in open, gekoppelde en/of aaneengesloten bebouwing <p>Bij halfopen bebouwing geldt dat aan één zijde van het hoofdgebouw een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m breed aanwezig moet zijn. Bij open bebouwing geldt dat aan beide zijden van het hoofdgebouw een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m breed aanwezig moet zijn.</p> | |
| 2.3 | <p>Bouwvoorschriften <u>Terreinbezetting</u> De maximale terreinbezetting 'bebouwing' bedraagt 50%.</p> <p>Voor de terreinbezetting 'bebouwing' worden alle bovengrondse bebouwing en alle niet-waterdoorlatende verhardingen in rekening gebracht.</p> <p><u>Hoofdvolume</u> Maximale bouwhoogte: 2 bouwlagen en een (hellend of plat) dak. In het dakvolume mag maximum één bijkomende woonlaag worden voorzien. In geval van een plat dak kan een bijkomende bouwlaag worden voorzien binnen het gabariet van een denkbeeldig dak van 45°.</p> <p>Maximale dakhelling: 45°. De kroonlijsthoogte is maximum 7 m. De nokhoogte is maximum 13 m.</p> <p>Op de verdieping geldt een maximale bouwdiepte van 12 m.</p> <p><u>Achtertuintuin</u> De diepte van de achtertuinen moet min. 8 m bedragen. De achtertuin is de ruimte tussen de achtergevellijn en de achterkavelgrens.</p> | <p>De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing en de nietwaterdoorlatende verhardingen. Ook bijbehorende tuinuitrusting zoals tuinhuisjes, zwembaden, carports, garages, ... rond de woning wordt beschouwd als terreinbezetting.</p> <p>Verklarende schets:</p>  <p>Bij percelen die zowel vooraan als achteraan aan het openbaar domein grenzen, is er geen sprake van een achtertuin. Dit bouwvoorschrift geldt dus niet in deze situatie.</p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|----------------------------|--|-------------|
| 2.4 | <p>Bijgebouwen grenzend aan Plein Voor bijgebouwen grenzend aan en toegankelijk vanaf het Plein gelden volgende bouwvoorschriften:</p> <p>De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3,5 m. Een plat dak is verplicht. Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen moet harmonisch aangesloten worden op het gabariet van de bestaande gebouwen. Perceelsafsluitingen naar het openbaar domein dienen te worden uitgevoerd als levende haag.</p> | |
| 2.5 | <p>Parkeren Per wooneenheid dient minimum één parkeerplaats op privaat (individueel of collectief) terrein te worden voorzien.</p> <p>Er geldt ook een norm van minimum 2 kwalitatieve fietsstalplaatsen per wooneenheid. In het bijzonder bij meergezinswoongebouwen (appartementen) dienen de fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van de gebouwen te worden voorzien.</p> | |

| 3. zone voor gemeenschapsvoorzieningen | | hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen |
|--|---|---|
| 3.1 | <p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</p> | <p>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</p> <p>Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen, serviceflats, assistentie- of aanleunwoningen, kinderopvang, ...</p> |
| 3.2 | <p>Bouwvoorschriften</p> <p><u>Terreinbezetting</u> De maximale terreinbezetting 'bebouwing' bedraagt</p> <ul style="list-style-type: none"> • voor deelzone 3A en 3B: 50% • voor deelzone 3C: 100% • voor deelzone 3D: 20% <p>Voor de terreinbezetting 'bebouwing' worden alle bovengrondse bebouwing en alle niet-waterdoorlatende verhardingen in rekening gebracht. Voor deelzone 3D worden niet-waterdoorlatende verhardingen niet in rekening gebracht bij het bepalen van de terreinbezetting 'bebouwing'.</p> <p><u>Hoofdvolume</u> Voor deelzones 3A en 3B:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximale bouwhoogte: 3 bouwlagen. • Naar de rand van de zone dient afgebouwd te worden volgens de 45°-regel. <p><u>Dak</u> Een plat dak is verplicht.</p> | <p>Ter info: de terreinen van het WZC Marialove in de Gauwelstraat zijn zo'n 17.800 m² groot, en waren in de vroegere toestand voor ongeveer 42% bebouwd (7.520 m²). Na de renovatiewerken zal de bebouwde oppervlakte min of meer gelijk blijven.</p> <p>Verklarende schets 45°-regel:</p>  |
| 3.3 | <p>Parkeren woonzorgcentrum Het woonzorgcentrum is verplicht op eigen privaat terrein of op collectief privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het woonzorgcentrum, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. Er geldt een absoluut minimum van 1 parkeerplaats per werknemer.</p> <p>Het woonzorgcentrum wordt ook verplicht om op eigen privaat terrein of op collectief privaat terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het gebouw.</p> | |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|--|---|--|
| 4. zone voor wisselbestemming: wonen met beperkte nevenfuncties / bedrijvigheid  | | hoofdcategorie: wonen |
| 4.1 | De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties of voor bedrijvigheid. | |
| 4.2 | Indien gekozen wordt voor de bestemming <u>wonen met beperkte nevenfuncties</u> , gelden de voorschriften van de betreffende zone (zie '2. zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' op pag. 53). | |
| 4.3 | <p>Indien gekozen wordt voor de bestemming <u>bedrijvigheid</u>, gelden onderstaande voorschriften:</p> <p>Bestemming De zone is bestemd voor lokale bedrijven.</p> <p>Volgende soorten activiteiten zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • grootschalige milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven; • distributie en groothandel; • afvalverwerking met inbegrip van recyclage; • verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen; • Seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'; • bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn; • bedrijven die <u>alleen en uitsluitend</u> zijn gericht op kleinhandel en/of autonome kantoren. <p>Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Bouwvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • De maximale kroonlijsthoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 7 m. • Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken. • Naar de rand van de zone dient afgebouwd te worden volgens de 45°-regel. • De maximale terreinbezetting 'bebouwing' binnen deze zone bedraagt 80%. Voor de terreinbezetting 'bebouwing' worden alle bovengrondse bebouwing en alle niet-waterdoorlatende verhardingen in rekening gebracht. <p>Parkeren Ieder bedrijf is verplicht op eigen privaat terrein of op collectief privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.</p> <p>Er geldt een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen per bedrijf voor personenwagens en bestelwagens op eigen terrein.</p> <p>Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen privaat terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.</p> <p>Groenbuffer Er dient te worden voorzien in de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer tussen het bedrijventerrein en de aanpalende functies. Deze bufferstrook moet een minimale breedte van 1 m hebben. De bufferstrook moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen struiken en bomen.</p> | <p>Een lokaal bedrijf is een kleinschalig bedrijf met een beperkte impact op vlak van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ruimte (ruimte-inname & uitwendig voorkomen), • milieu (geen milieubelastend karakter), • verkeer (weinig verkeersgenererend). <p>'Lokaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.</p>  <p>Verklarende schets 45°-regel:</p> <p>Ter info: de zone is ongeveer 4.245m² groot. Hiervan is ca. 2.190m² bebouwd, en nog eens ca. 950m² verhard (al dan niet waterdoorlatend). De totale terreinbezetting 'bebouwing' bedraagt op vandaag dus ongeveer 74%.</p> |


| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|----------------------------|---|-------------|
| 4.4 | <p>Ontsluiting De zone dient te worden ontsloten voor <u>gemotoriseerd verkeer</u> vanaf de Arteveldestraat. Ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer richting het Smissepad zijn niet toegestaan.</p> <p>Indien gekozen wordt voor de bestemming wonen met beperkte nevenfuncties, dient verplicht een ontsluiting voor <u>voetgangers en fietsers</u> te worden voorzien richting het Smissepad.</p> | |

| 5. zone voor openbaar domein | | |
|------------------------------|--|---|
| | | hoofdcategorie: lijninfrastructuur |
| 5.1 | <p>Deze zone is bestemd voor openbare weginfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare weginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> | <p>Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, pleinen, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</p> <p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.</p> |
| 5.2 | Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg. | Een kwalitatieve inrichting omvat o.a. de nodige ruimte voor zachte weggebruikers, aandacht voor beeldkwaliteit, het materiaalgebruik, aandacht voor groenvoorzieningen, ... |


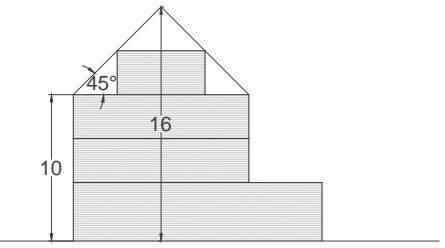

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|------------------------------|---|---|
| 6. zone voor landbouw | | hoofdcategorie: landbouw |
| 6.1 | <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p> <p>In de zone zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het landbouwgebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving en ze gevestigd worden in bestaande landbouwbedrijfszetels. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening worden gehouden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen. | <p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: hoevetoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden, Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw.</p> <p>Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen.</p> <p>Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw,</p> <p>Onder aan de landbouw verwante bedrijven worden verstaan: bedrijven die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van landbouwers afgenomen producten stockeren, sorteren of verpakken in verse toestand, tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare. Bij verwerking is alleen mestbehandeling of mestvergisting toegelaten. Als mestbehandeling en mestvergisting worden in de omzendbrief RO 2006/01 van 19 mei 2006 beschouwd een proces waarbij minstens 60% van het gewicht van de te verwerken producten bestaat uit stromen direct afkomstig uit land- en tuinbouw en maximaal 40% uit andere organische en biologische stromen. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn: aardappelhandelaar, graantrieerinstallatie, centrale mestopslag, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoeders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractoren, landbouwproefbedrijf, tuinbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve. De schaal van die bedrijven moet aansluiten bij de schaal van de activiteiten in de omgeving. Bedrijven met een groot hinterland horen niet thuis in het agrarisch gebied maar op een bedrijventerrein.</p> <p>Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.</p> |
| 6.2 | <p>Compactheid dient te worden nagestreefd bij de agrarische bedrijfsvoering.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe constructies als uitbreiding van bestaande landbouwzetels dienen te worden opgericht in de nabijheid van bestaande constructies van agrarische aard. • Vrij in het landschap kunnen enkel constructies tot 25 m² en tot 3 m hoog gebouwd worden. • Nieuwe landbouwzetels zijn enkel toegelaten in bestaande gebouwencomplexen. • Bestaande grondgebonden of grondloze landbouwzetels kunnen uitbreiden met grondloze activiteiten en glastuinbouw op voorwaarde dat deze activiteiten aansluiten bij de bestaande gebouwen en ze noodzakelijk zijn voor de economische leefbaarheid van het bedrijf. • Een volledige omschakeling van grondgebonden naar grondloze bedrijven wordt niet toegestaan, tenzij aangetoond kan worden dat de activiteiten verenigbaar zijn met de woonomgeving. | <p>'In de nabijheid van bestaande constructies' dient geval per geval te worden beoordeeld. In de eerste plaats gebeuren uitbreidingen op het hoevecomplex zelf. Is dit niet mogelijk dan wordt de meest compacte en haalbare situatie gezocht, onder meer rekening houdend met het reliëf, de bodem, de eigendomsstructuur, ...</p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|--|---|--|
| 7. zone voor openbaar groen | | hoofdcategorie: overig groen |
| 7.1 | De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van een openbare groenzone. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten. Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van de openbare groenzone zijn toegelaten. | |
| 7.2 | De maximum bebouwbare oppervlakte bedraagt 50m ² . Aantal bouwlagen: maximum 1 bouwlaag + hellend dak. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3,5m, de nokhoogte bedraagt maximum 7,5m. De minimale afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt 3m. | Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de groenfunctie van het gebied. Het is een nevenschikte functie. |
| 7.3 | Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten. De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn toegelaten. | |
| 8. overdruk: frituur (indicatief) | | |
| | | ▼ |
| 8.1 | Ter hoogte van deze overdruk kan een frituur toegelaten worden. | |
| 8.2 | De overdruk is indicatief, en kan verschoven worden over een afstand van max. 30m. | |
| 8.3 | De maximum bebouwde oppervlakte van de frituur bedraagt 80m ² . De hoogte is beperkt tot 3,5m. | |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|---------------------------------------|---|---|
| 9. overdruk: inrichtingsstudie | |  |
| 9.1 | <p>Bij vergunningsaanvragen voor nieuwbouwprojecten, vernieuwbouw of herbouw van bestaande constructies binnen deze overdruk wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie 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.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.</p> <p>Een inrichtingsstudie besteedt ten minste aandacht aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; • de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; • de relatie met het publiek domein; • de ontsluiting van het project; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • de bestaande en gewenste woondichtheid; • de maatregelen in het kader van de waterbeheersing binnen het project; • de landschappelijke en ruimtelijke inpassing in de omgeving. <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de vergunningsaanvraag en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> | |

| | | |
|--|--|---|
| 10. overdruk: voetgangers- en fietsersverbinding (indicatief) | |  |
| 10.1 | De aslijn geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers en fietsers moet worden aangelegd of behouden. De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen. | |
| 10.2 | De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk. | |
| 10.3 | Bij nog te realiseren voetgangers- en fietsersverbindingen geldt volgende maatvoering: <ul style="list-style-type: none"> • De verbinding is minimaal 5 m breed. • De verharding is minimaal 2,5 m breed. | |

| | | |
|--|---|---|
| 11. overdruk: erfgoed militaire begraafplaats | |  |
| 11.1 | <p>Het met dit symbool aangeduide geheel, gevormd door de militaire begraafplaats, heeft erfgoedwaarde omwille van de functie als soldatenkerkhof, de karakteristieke lage omheiningmuur en eenvoudige, uniforme zerken en de aanwezige herdenkingsmonumenten. Het behoud van de totaliteit van het geheel en/of herstel van de erfgoedwaarde moet maximaal worden nagestreefd.</p> <p>Enkel onderhouds- en instandhoudingswerken die het behoud en/of herstel van de erfgoedwaarde beogen zijn toegelaten. Uitbreidingen en verbouwingen zijn niet toegestaan.</p> | <p>Voor beschermde monumenten wordt verwezen naar de wetgeving terzake.</p> <p>Heestert Military Cemetery is beschermd als monument (dossiernummer OW002804).</p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|--|---|--|
| 12. overdruk: accentbebouwing  | | |
| 12.1 | Ter hoogte van deze overdruk is een extra bouwlaag toegelaten. | Rond het kruispunt in de N8 is een accentbebouwing toegelaten d.m.v. een extra bouwlaag. |
| 12.2 | <p>Ter hoogte van deze overdruk wordt het voorschrift m.b.t. het hoofdvolume vervangen door het onderstaande voorschrift:</p> <p>Maximale bouwhoogte: 3 bouwlagen en een (hellend of plat) dak. In het dakvolume mag maximum één bijkomende woonlaag worden voorzien. In geval van een plat dak kan een bijkomende bouwlaag worden voorzien binnen het gabriet van een denkbeeldig dak van 45°.</p> <p>Maximale dakhelling: 45°. De kroonlijsthoogte is maximum 10 m. De nokhoogte is maximum 16 m.</p> | <p>Verklarende schets:</p>  |
| 13. overdruk: op te heffen verkavelingsvergunning  | | |
| 13.1 | De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunningen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven. | |