

RUP Zevergem - Scheldedorp
Gemeente De Pinte
Verordenend deel
Stedenbouwkundige voorschriften

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



Colofon

Opdracht

RUP Zevergem - Schelgedorp

Opdrachtgever

Gemeente De Pinte
Koning Albertlaan 1
9840 De Pinte

Opdrachthouder

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
T: +32(0)3 221 55 00
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer

4601043024

Projectmedewerkers

Evy De Wilde, erkend ruimtelijk planner

Alexander Maekelberg, erkend ruimtelijk planner

| Datum | Auteur | Status/ revisie | Vrijgave |
|--------------|----------|-----------------|----------|
| 18 juni 2021 | EDW, AMA | OSBV | AMA |

Inhoudsopgave

Blz

| | | |
|----------|--|-----------|
| 0 | Artikel 0 – Algemene bepalingen | 3 |
| 0.1 | Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met en opgeheven worden door voorliggend RUP | 3 |
| 0.2 | Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP | 4 |
| 0.3 | Bestaande constructies en verhardingen | 4 |
| 0.4 | Nieuwe gebouwen en constructies | 4 |
| 0.5 | Schaal en maatvoering | 4 |
| 0.6 | Kwaliteit | 5 |
| 0.7 | Integraal waterbeheer | 5 |
| 0.8 | Werken/constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen | 5 |
| 0.9 | Begrippen | 6 |
| 0.10 | Recht van voorkoop | 7 |
| 0.11 | Waardevol bouwkundig erfgoed | 8 |
| 0.12 | Maximaal toelaatbaar gabariet | 9 |
| 1 | Artikel 1 – Zone voor wonen binnen de cultuurhistorische dorpskern | 10 |
| | BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN | 10 |
| | INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN | 11 |
| 1.1 | Aandacht voor beeldkwaliteit en verantwoorde integratie in harmonie met de omgeving | 11 |
| 1.2 | Inplantingsvoorschriften | 12 |
| 1.3 | Bouwdiepte | 12 |
| 1.4 | Bouwhoogte en dakvorm | 13 |
| 1.5 | Bijgebouwen | 13 |
| 1.6 | Inrichting van de niet-bebouwde ruimte | 14 |
| 1.7 | Parkeren | 14 |
| 2 | Artikel 2 – Zone voor residentieel wonen | 15 |
| | BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN | 15 |
| | INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN | 16 |
| 2.1 | Inplantingsvoorschriften | 16 |
| 2.2 | Bouwdiepte | 16 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 2.3 | Bouwhoogte en dakvorm | 17 |
| 2.4 | Aanpalende bijgebouwen | 17 |
| 2.5 | Losstaande bijgebouwen | 18 |
| 2.6 | Inrichting van de niet-bebouwde ruimte | 18 |
| 2.7 | Parkeren | 19 |
| 3 | Artikel 3 – Projectzone voor wonen | 20 |
| | BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN | 20 |
| | INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN | 21 |
| 3.1 | Globaal inrichtingsplan | 21 |
| | <i>WOONPROJECTZONE 1</i> | 23 |
| 3.2 | Aandacht voor een verantwoorde integratie in harmonie met de omgeving | 23 |
| 3.3 | Inplantingsvoorschriften | 23 |
| 3.4 | Bouwhoogte en dakvorm | 24 |
| 3.5 | Aanpalende bijgebouwen | 24 |
| 3.6 | Losstaande bijgebouwen | 25 |
| 3.7 | Inrichting van de niet-bebouwde ruimte | 25 |
| 3.8 | Parkeren en ontsluiten | 26 |
| | <i>WOONPROJECTZONE 2</i> | 26 |
| 3.9 | Aandacht voor beeldkwaliteit en verantwoorde integratie in harmonie met de omgeving | 26 |
| 3.10 | Inplantingsvoorschriften | 28 |
| 3.11 | Bouwdiepte | 28 |
| 3.12 | Bouwhoogte en dakvorm | 29 |
| 3.13 | Inrichting van de niet-bebouwde ruimte | 29 |
| 3.14 | Parkeren en ontsluiten | 29 |
| 4 | Artikel 4 – Zone voor recreatie | 31 |
| | BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN | 31 |
| | INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN | 31 |
| 5 | Artikel 5 – Agrarisch gebied | 32 |

| | |
|---|-----------|
| BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN | 32 |
| INRICHTINGS- EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN | 32 |
| 6 Artikel 6 – Zone voor dorpsplein | 34 |
| BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN | 34 |
| INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN | 34 |
| 6.1 Globaal inrichtingsplan | 34 |
| 7 Artikel 7 – Zone voor wegenis en openbaar domein | 38 |
| BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN | 38 |
| INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN | 38 |
| 8 Indicatief tracé voor zacht verkeer | 39 |
| INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN | 39 |


0 Artikel 0 – Algemene bepalingen



| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|--|--------------------------------|
| <p>0.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met en opgeheven worden door voorliggend RUP</p> <p>De voorschriften van het origineel gewestplan Gentse Kanaalzone (K.B. 14/09/1977) voor de delen die gelegen zijn binnen de plancontour, worden opgeheven door voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>De volgende goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen die gelegen zijn binnen de plancontour, worden eveneens opgeheven door voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) De verkaveling nr. 15 d.d. 24/11/1965; 2) De verkaveling nr. 197 d.d. 23/08/1967 (en latere wijziging); 3) De verkaveling nr. 30 d.d. 12/06/1968; 4) De verkaveling nr. 42 d.d. 30/12/1970 (en latere wijzigingen); 5) De verkaveling nr. 40 d.d. 28/11/1975; 6) De verkaveling nr. 43 d.d. 27/04/1976; 7) De verkaveling nr. 140 d.d. 04/04/1978 (en latere wijziging); 8) De verkaveling nr. 149 d.d. 16/10/1979; 9) De verkaveling nr. 153 d.d. 29/01/1980 (en latere wijziging); 10) De verkaveling nr. 258 d.d. 16/12/1991; 11) De verkaveling nr. 439 d.d. 16/04/2007; 12) De verkaveling nr. 440 d.d. 19/02/2007; 13) De verkaveling nr. 141 d.d. 09/01/1979 (en latere wijzigingen); 14) De verkaveling nr. 205 d.d. 07/04/1986; 15) De verkaveling nr. 248 d.d. 28/01/1991; 16) De verkaveling nr. 240 d.d. 27/05/1991; 17) De verkaveling nr. 290 d.d. 26/02/1996; 18) De verkaveling nr. 343 d.d. 27/12/1999; 19) De verkaveling nr. 350 d.d. 11/12/2000; 20) De verkaveling nr. 460 d.d. 05/10/2009; 21) De verkaveling nr. 448 d.d. 12/11/2007. | |

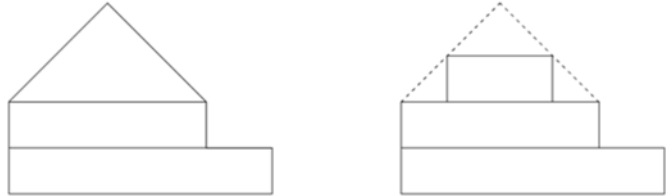
| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|---|--------------------------------|
| <p>0.2 Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP</p> <p>Het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften hebben een verordenende kracht. De toelichting bij de voorschriften dient als richtinggevende interpretatie van de voorschriften te worden gelezen. Deze toelichting is echter niet verordenend.</p> | |
| <p>0.3 Bestaande constructies en verhardingen</p> <p>Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en verhardingen vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen, voor zover de aanvraag betrekking heeft op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken; - het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume. | |
| <p>0.4 Nieuwe gebouwen en constructies</p> <p>Alle constructies en gebouwen op te richten langsheen het openbaar domein, kunnen slechts gerealiseerd worden indien dit voldoende is aangelegd en uitgerust.</p> | |
| <p>0.5 Schaal en maatvoering</p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het Grootschalig Referentie Bestand (GRB). De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p> | |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|--|---|
| <p>0.6 Kwaliteit</p> <p>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, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, kwalitatieve inrichting van zowel bebouwde als niet-bebouwde delen, afstemming op het schaalniveau van de omgeving en de impact op de verkeerssituatie.</p> <p>Voor de beoordeling van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat voldoende aandacht werd besteed aan kwaliteitscriteria.</p> | <p>De principes van duurzaam (ver)bouwen staan voorop: alle gebouwen moeten kwalitatief van hoog niveau zijn wat betreft uitstraling, gebruik en onderhoud. De volgende criteria worden meegenomen bij de beoordeling: opbouw, indeling en vormgeving van het gebouw, comfort, licht en verluchting, energieprestaties, duurzame materialen,</p> <p>Voor alle nieuwe gebouwen worden maatregelen genomen voor een efficiënt energiegebruik, ruimtegebruik en afvalwaterbeheer en voor de opvang en buffering en mogelijk hergebruik van het hemelwater.</p> |
| <p>0.7 Integraal waterbeheer</p> <p>In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.</p> | <p>De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.</p> |
| <p>0.8 Werken/constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen</p> <p>In alle zones voorzien in dit plan mogen inrichtingen van openbaar nut zoals infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen of waterbeheer opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.</p> <p>In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones in dit plan mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen opgericht worden. Deze mogen afwijken van de bouwvoorschriften van de betreffende zone mits toelating van de bevoegde overheid en mits deze in hun exploitatie geen</p> | <p>Infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen: elektriciteit, water, gas, telefoon,</p> <p>Met gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen worden bedoeld: scholen, lokalen voor verenigingen, elektriciteitscabine, ...</p> |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|--|--|
| <p>hinder betekenen voor het normale functioneren van de betreffende bestemmingszone én mits ruimtelijk verantwoord.</p> | <p>Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap, optimale bezonning en privacy voor de eigen kavel als dat van de aanpalenden na te streven.</p> |
| <p>0.9 Begrippen</p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Bestemming</u>: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kavelddeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. - <u>Blinde gevel</u>: een gevel die helemaal dicht is, zonder ramen of andere openingen. - <u>Bouwhoogte</u>: de totale hoogte van het bouwwerk, verticaal gemeten tussen de snijding van het maaiveld met de voorgevel, gemeten ter hoogte van de laagst gelegen zijgevel, en de nok. - <u>Bouwlaag</u>: horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van ondergrondse delen, een ruimte onder een hellend dak en een teruggetrokken dakverdiep. - <u>Carport</u>: een overdekte constructie i.f.v. het stallen van een wagen, die minstens langs twee zijden een open structuur vertoont. - <u>Hoofdbestemming</u>: de hoofdbestemming is de verplicht te realiseren bestemming voor de gebouwen die voorkomen in de desbetreffende zone. - <u>Kroonlijst</u>: horizontale gevelbeëindiging - <u>Kroonlijsthoogte</u>: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van de bovenzijde van de dorpel tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst. - <u>Netto-vloeroppervlakte</u>: de som van de vloeroppervlakten van alle vloerniveaus gemeten tussen de begrenzende bouwdelen die voor bewoning of andere functies in aanmerking komen. | |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - <u>Nevenbestemming of nevenfunctie</u>: een bestemming of functie die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming, een kleinere oppervlakte inneemt en zonder aanwezigheid van de hoofdbestemming niet wordt toegelaten. - <u>Nok</u>: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw. - <u>Rooilijn</u>: de huidige of de toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. - <u>Verharding</u>: alle bodembedekkingsmaterialen, zowel waterdoorlatende als niet-waterdoorlatende, en behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder/niet waterdoorlatend maken t.o.v. de oorspronkelijke bodem. Waterdoorlatende verhardingen op een niet-waterdoorlatende fundering worden als ondoorlatend beschouwd. - <u>Verhardingsgraad</u>: de verhouding verharding (exclusief de bebouwde oppervlakte) en de totale oppervlakte niet-bebouwde ruimte. - <u>Voorgevel</u>: Elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen of voetwegen. - <u>Zone</u>: het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is. - <u>Zonegrens</u>: grens tussen twee bestemmingszones. | |
| <p>0.10 Recht van voorkoop</p>  <p>Alle percelen die geheel of gedeeltelijk zijn opgenomen binnen deze weergave, komen in aanmerking voor de toepassing van het recht van voorkoop.</p> | <p>Het recht van voorkoop is een wettelijk recht dat de houder van dat recht de mogelijkheid geeft om gronden en gebouwen die verkocht worden, bij voorrang op de kandidaat-koper aan te kopen, voor dezelfde prijs en onder dezelfde voorwaarden.</p> |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|---|--------------------------------|
| <p>Het recht van voorkoop is ten gunste van een limitatief opgesomde reeks actoren en instanties, hieronder opgesomd. De opsomming geeft ook de rangorde aan van de toepassing van het recht van voorkoop: de eerste vermelde actor mag als eerste gebruik maken van zijn of haar voorkooprecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemeente De Pinte - Vrije Basisschool Zevergem <p>Het recht van voorkoop houdt geen koopverplichting in voor de vermelde actoren. Het voorkooprecht wordt ingesteld krachtens artikel 2.4.1. en 2.4.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en geldt voor max. 15 jaar vanaf de goedkeuring van dit RUP.</p> | |
| <p>0.11 Waardevol bouwkundig erfgoed</p> <p></p> <p>De beschermde gebouwen zijn aangeduid op het grafisch plan. Voor werken aan deze gebouwen – waarvoor volgens de vigerende wetgeving een omgevingsgunning is vereist – zal steeds advies worden gevraagd aan de relevante instantie, ook indien deze werken voldoen aan de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p></p> <p>De bestaande waardevolle gebouwen die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed zijn op het grafisch plan aangeduid. Aanvragen voor een omgevingsvergunning voor deze of aanpalende gebouwen dienen steeds getoetst te worden aan hun historische context. Bij bouwwerken aan items uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed dient het gevelaspect en het architecturaal voorkomen optimaal te worden bewaard. Voor aanpalende gebouwen zijn de historische panden bepalend voor wat betreft hun gabariet en hun ruimtelijk voorkomen. Hierbij moet specifiek worden gelet op volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1A: Architecturale waarde - 1B: Bouwstijl - 2: Historische waarde - 3: Architect / ontwerper | |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - 4: Dialoog gebouw – omgeving - 5: Oorspronkelijkheid – gaafheid - 6: Streekgebondenheid | |
| <p>0.12 Maximaal toelaatbaar gabariet</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt het maximaal toelaatbaar bouwvolume vast voor de hoofd- en bijgebouwen. Het creëert een maximale bebouwingsenveloppe. Elke vorm van nieuwe bebouwing (hoofd- of bijgebouw) moet gebeuren binnen dit bouwvolume. Binnen deze enveloppe is de schikking van de bouwvolumes vrij te bepalen.</p> | <p>Voorbeeld van een maximaal toelaatbaar bouwvolume en een mogelijke invulling binnen dit bouwvolume.</p>  |

1 Artikel 1 – Zone voor wonen binnen de cultuurhistorische dorpskern

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|--|---|
| <p>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</p> | |
| <p>BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p> | |
| <p>De zone is bestemd voor één- en meergezinswoningen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen, mits ruimtelijk verantwoord.</p> <p>Meergezinswoningen zijn uitsluitend toegestaan in volgende gevallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij verbouwen of herbouwen: het nieuwe gabariet is max. 10% groter dan de huidige te vervangen bebouwing. Er worden max. 2 woonentiteiten toegestaan met elk een minimum netto-vloeroppervlakte van 100m². - Bij nieuwbouw: max. 2 woonentiteiten met elk een minimum netto-vloeroppervlakte van 100m². De som van de totale bewoonbare oppervlakte van de twee woonentiteiten mag niet groter zijn dan het gemiddelde van de bewoonbare oppervlaktes van de vijf dichtst bij het perceel gesitueerde woongebouwen. De meergezinswoning moet het karakter en uitstraling hebben van een ééngezinswoning. <p>Aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Handel - Horeca - Kantoren, diensten en vrije beroepen - Socio-culturele en recreatieve voorzieningen <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegestaan, indien de schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen mogen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden.</p> | <p>Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap, optimale bezonning en privacy voor de eigen kavel als dat van de aanpalenden na te streven.</p> <p>Grootschalige handelsfuncties en feestzalen zijn niet wenselijk in de kern van Zevergem. Een kleinschalig restaurant of café inpasbaar in de woonomgeving en zonder hinder (mobiliteit, geluid, ...) is daarentegen toegestaan.</p> |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|---|--|
| <p>Overdruk: Zone voor gesloten bouwtypologie</p> <p>Binnen de op het grafisch plan aangeduide overdrukzone is enkel de gesloten bouwtypologie toegestaan.</p> <p>Overdruk: Zone voor non aedificandi</p> <p>Binnen de op het grafisch plan aangeduide overdrukzone is het oprichten van gebouwen of constructies verboden.</p> <p>Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het toegankelijk maken voor recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer is toegestaan.</p> | <p>De overdrukzone bakent de bebouwing aan het dorpsplein af.</p> <p>Non aedificandi betekent ‘niet bouwen’.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor recreatief medegebruik bestaat onder meer uit paden, zitbanken, vuilnisbakken,</p> |
| <p>INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> | |
| <p>1.1 Aandacht voor beeldkwaliteit en verantwoorde integratie in harmonie met de omgeving</p> <p>Bij de aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning wordt de aanvraag beoordeeld op haar ligging binnen de cultuurhistorische dorpskern. Het is essentieel om bij toevoegingen of wijzigingen aan bestaande gebouwen of bij nieuwbouw steeds de ruimere context te bekijken en de voorgestelde werken uit te voeren “in harmonie met de omgeving”. Dit dient te worden aangetoond in de vergunningsaanvraag.</p> <p>Bij de beoordeling worden minstens de volgende criteria afgewogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het behoud van het cultuurhistorisch waardevol patrimonium staat voorop. - Er dient te worden gewaakt over een verantwoorde architecturale integratie met de omgeving, zodat een esthetisch (straat)beeld wordt verzekerd. - Vormgeving en materiaal- en kleurgebruik worden dermate gekozen zodat de bouwvolumes zich maximaal integreren in de omgeving. - Het ontwerp van de bouwvolumes dient rekening te houden met de impact op de naastliggende percelen, op het gebied van privacy en lichtinval. - De vormgeving van de bestaande bebouwing is richtinggevend voor de vergunningsaanvrager, indien de aanpalende bebouwing nog ruimtelijk aanvaardbaar is. | <p>Cultuurhistorisch waardevol patrimonium staat aangeduid op het grafisch plan, zie Art. 0.11. Dit patrimonium heeft de potentie om gestructureerde bakens in het dorpszicht te worden.</p> <p>Het materiaalgebruik bestaat bij voorkeur uit een steen of afwerking die qua uitzicht en kleur aanleunt tegen de oorspronkelijke Scheldesteen, in harmonie met de omgeving. De daken bestaan bij voorkeur uit natuurleien of natuurdakpannen. De ramen hebben bij voorkeur een staande</p> |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - De voorgevel is vlak, zonder insprongen of terugwijkingen. De ramen hebben een staande raamverdeling. Het is verboden een garagepoort te plaatsen in de voorgevel van een gebouw. - Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevel- of het dakbedekkingsmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt, tenzij het een wachtgevel betreft. Deze laatste wordt afgewerkt met duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die de waterdichtheid van de scheidingsmuren verzekeren en die in harmonie zijn met de omgeving. Bij het aanbouwen worden de niet afgewerkte delen van wachtgevels ten laatste afgewerkt door de bouwheer die het laatst bouwt. | <p>raamverdeling met een breedte/hoogte verhouding van 1/2 tot 1/3.</p> <p>Garagepoorten in de voorgevel beïnvloeden het straatbeeld in de negatieve zin en dienen te worden geweerd.</p> |
| <p>1.2 Inplantingsvoorschriften</p> <p>Inplanting t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesloten bebouwing: 0,00m. - Open of halfopen bebouwing (open kant): min. 3,00m. Bij een kroonlijsthoogte van meer dan 3,00m ter hoogte van de zijgevel, bedraagt de bouwvrije strook min. 4,00m. In deze zone kan wel een carport geplaatst worden en dit tot tegen de perceelsgrens. <p>Voor het hoofdgebouw dienen de voorbouwlijnen van het straatbeeld te worden gerespecteerd, tenzij ze naar achter worden getrokken, zo niet is een geleidelijke zachte overgang tussen de voorbouwlijnen van aanwezige gebouwen van toepassing.</p> | |
| <p>1.3 Bouwdiepte</p> <p>De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt max. 20,00m.</p> <p>De bouwdiepte op de bovenverdieping bedraagt bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Halfopen en gesloten bebouwing: max. 12,00m - Open bebouwing: max. 15,00m. <p>Indien de bestaande vergunde bebouwing op een perceel – op het moment van de goedkeuring van het RUP – meer bedraagt dan de maximale bouwdiepte, kan deze behouden blijven. Bij herbouw zal de opgegeven bouwdiepte als maximum worden gehanteerd.</p> | |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|--|---|
| <p>1.4 Bouwhoogte en dakvorm</p> <p>Het maximaal bouwvolume bestaat uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Onder het theoretisch profiel van het dakvolume kan geen teruggetrokken bouwlaag worden voorzien.</p> <p>De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6,40m. De nokhoogte bedraagt max. 11,00m.</p> <p>De dakvorm is verplicht een zadeldak met de nok parallel aan de voorgevel. De helling van de dakvlakken bedraagt min. 30° en max. 55°. Aan de achterzijde van het bouwvolume is een plat dak toegestaan tot max. 1/3 van het dakoppervlak.</p> <p>Daktoevoegingen langs de straatzijde worden toegelaten tot een gezamenlijke lengte van max. 1/3 van de gevellengte. Het mag de dakvorm niet aantasten.</p> <p>Gebruikelijke constructies mogen afwijken op de voorschriften inzake maximaal bouwvolume.</p> | <p>Een plat dak heeft een helling van minder dan 5°.</p> <p>Onder daktoevoegingen wordt verstaan dakkapellen en dakramen.</p> <p>Gebruikelijke constructies zijn ventilatiebuizen, schoorstenen, dakgoten, hemelwaterafvoerbuizen,</p> |
| <p>1.5 Bijgebouwen</p> <p>In de tuinzone kunnen bijgebouwen worden opgericht, mits ruimtelijk verantwoord en onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de totale grondoppervlakte bedraagt max. 40m²; - te voorzien op de perceelsgrens of op min. 1,00m van de perceelsgrens; - de kroonlijsthoogte bedraagt max. 2,00m op de perceelsgrens of max. 3,00m op min. 1,00m van de perceelsgrens; - de nokhoogte is max. 4,50m; - de dakvorm is plat of hellend. <p>Het bijgebouw dient bovendien aan de zijde van de eventuele kopgevel (dus waar de nok haaks op een perceelsgrens staat) op een afstand van de nokhoogte, verminderd met 2 meter, van die perceelsgrens te staan.</p> | <p>Onder bijgebouwen wordt verstaan: garages, carports, bergplaatsen, tuinhuisjes, serres,</p> <p>Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap, optimale bezonning en privacy voor de eigen kavel als dat van de aanpalenden na te streven.</p> |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|---|--|
| <p>Indien het bestaande vergunde bijgebouw op een perceel – op het moment van de goedkeuring van het RUP – groter is dan het maximaal vooropgestelde, kan deze behouden blijven. Bij herbouw zullen de opgegeven afmetingen als maximum worden gehanteerd.</p> | |
| <p>1.6 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte</p> <p>Maximaal 1/3 van de totale niet-bebouwde ruimte per perceel met een absolute bovengrens van 250m², mag worden verhard.</p> <p>Alle verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden, of af te wateren naar aanpalende groene zones op eigen perceel. Indien een fundering wordt voorzien bij de aanleg van waterdoorlatende verhardingen, dient deze eveneens waterdoorlatend te zijn.</p> <p>De onverharde en onbebouwde ruimte dient ingericht te worden als groenruimte.</p> | <p>De verhardingsgraad wordt per perceel beperkt vanuit klimaatoverwegingen: noodzaak infiltratie, tegengaan hitte-effect,</p> <p>Uitsluitend strikt noodzakelijke verhardingen in functie van toegang, terrassen en andere constructies (excl. gebouwen) zijn toegestaan.</p> <p>Vermeden moet worden dat de afwatering terecht komt op aanpalende (woon)percelen die niet het eigen perceel zijn, tenzij er een gracht of dergelijke grenst aan het perceel.</p> <p>Met groenruimte wordt bedoeld: gras, beplanting,</p> |
| <p>1.7 Parkeren</p> <p>Een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woonentiteit wordt gehanteerd. Indien parkeren op eigen terrein bemoeilijkt wordt, dient de vergunningsaanvraag aan te tonen waar en op welke manier parkeren wordt opgevangen.</p> <p>Bij meergezinswoningen dient per woonentiteit minstens één overdekte fietsstalplaats te worden voorzien.</p> | <p>Onder een parkeerplaats op eigen terrein wordt verstaan: staanplaats in open lucht, carport of garage.</p> |

2 Artikel 2 – Zone voor residentieel wonen

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|---|---|
| Categorie van gebiedsaanduiding: wonen | |
| BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN | |
| <p><u>Hoofdbestemming</u></p> <p>De zone is bestemd voor één- en meergezinswoningen, mits ruimtelijk verantwoord.</p> <p>Meergezinswoningen zijn uitsluitend toegestaan in volgende gevallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij verbouwen of herbouwen: het nieuwe gabariet is max. 10% groter dan de huidige te vervangen bebouwing. Er worden max. 2 woonentiteiten toegestaan met elk een minimum netto-vloeroppervlakte van 100m². - Bij nieuwbouw: max. 2 woonentiteiten met elk een minimum netto-vloeroppervlakte van 100m². De som van de totale bewoonbare oppervlakte van de twee woonentiteiten mag niet groter zijn dan het gemiddelde van de bewoonbare oppervlaktes van de vijf dichtst bij het perceel gesitueerde woongebouwen. De meergezinswoning moet het karakter en uitstraling hebben van een ééngezinswoning. <p><u>Nevenbestemming</u></p> <p>Als nevenfuncties worden kantoren, diensten en vrije beroepen toegestaan. De maximale oppervlakte bedraagt 45% van de netto-vloeroppervlakte.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegestaan, indien de schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Overdruk: Zone voor non aedificandi</p> <p>Binnen de op het grafisch plan aangeduide overdrukzone is het oprichten van gebouwen of constructies verboden.</p> | <p>Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap, optimale bezonning en privacy voor de eigen kavel als dat van de aanpalenden na te streven.</p> <p>Non aedificandi betekent niet bouwen.</p> |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|---|--|
| <p>Bestaande constructies kunnen behouden en verbouwd worden. Uitbreiden is niet toegestaan. Functiewijzigingen zijn daarbij mogelijk.</p> <p>Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het toegankelijk maken voor recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer is toegestaan.</p> | <p>Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor recreatief medegebruik bestaat onder meer uit paden, zitbanken, vuilnisbakken,</p> |
| <p>INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> | |
| <p>2.1 Inplantingsvoorschriften</p> <p>Voor het hoofdgebouw dienen de voorbouwlijnen van het straatbeeld te worden gerespecteerd, tenzij ze naar achter worden getrokken, zo niet is een geleidelijke zachte overgang tussen de voorbouwlijnen van aanwezige gebouwen van toepassing.</p> <p>Inplanting t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesloten bebouwing: 0,00m. - Open of halfopen bebouwing (open kant): min. 3,00m. Bij een kroonlijsthoogte van meer dan 3,00m ter hoogte van de zijgevel, bedraagt de bouwvrije strook min. 4,00m. In deze zone kan wel een carport geplaatst worden en dit tot tegen de perceelsgrens. <p>De gevelbreedte bedraagt min. 7,00m.</p> | |
| <p>2.2 Bouwdiepte</p> <p>De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt max. 20,00m.</p> <p>De bouwdiepte op de bovenverdieping bedraagt bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Halfopen en gesloten bebouwing: max. 12,00m - Open bebouwing: max. 15,00m. | |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|--|--|
| <p>Indien de bestaande vergunde bebouwing op een perceel – op het moment van de goedkeuring van het RUP – meer bedraagt dan de maximale bouwdiepte, kan deze behouden blijven. Bij herbouw zal de opgegeven bouwdiepte als maximum worden gehanteerd.</p> | |
| <p>2.3 Bouwhoogte en dakvorm</p> <p>Het maximaal bouwvolume bestaat uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Onder het theoretisch profiel van het dakvolume kan geen teruggetrokken bouwlaag worden voorzien.</p> <p>De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6,00m. De nokhoogte bedraagt max. 9,00m.</p> <p>De dakvorm is verplicht een zadeldak met de nok parallel aan de voorgevel. De helling van de dakvlakken bedraagt min. 15° en max. 55°. Een plat dak is toegestaan tot max. 1/3 van het dakoppervlak.</p> <p>Daktoevoegingen langs de straatzijde worden toegelaten tot een gezamenlijke lengte van max. 1/3 van de gevallengte. Het mag de dakvorm niet aantasten.</p> <p>Gebruikelijke constructies mogen afwijken op de voorschriften inzake maximaal bouwvolume.</p> | <p>Een plat dak heeft een helling van minder dan 5°.</p> <p>Onder daktoevoegingen wordt verstaan dakkapellen en dakramen.</p> <p>Gebruikelijke constructies zijn ventilatiebuizen, schoorstenen, dakgoten, hemelwaterafvoerbuizen,</p> |
| <p>2.4 Aanpalende bijgebouwen</p> <p>In de bouwvrije zijtuinstrook wordt aan één zijde aanpalend aan het hoofdvolume een bijgebouw of uitbreiding toegestaan, mits ruimtelijk verantwoord en onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - te voorzien op min. 8,00m achter de voorbouwlijn van het hoofdvolume, op de perceelsgrens of op min. 1,00m van de perceelsgrens; - een maximale bouwdiepte van 12,00m; - de kroonlijsthoogte bedraagt max. 2,00m op de perceelsgrens of max. 3,00m op min. 1,00m van de perceelsgrens. Bij aansluiting aan een bestaande constructie mag de aanwezige hoogte aangehouden worden. - de nokhoogte is max. 4,50m; - de dakvorm is plat of hellend met een maximale hellingsgraad van 45 graden. | <p>Aanpalende bijgebouwen of uitbreidingen staan in functie van het wonen. Garages kunnen hier tevens in worden ondergebracht.</p> |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|---|--|
| <p>2.5 Losstaande bijgebouwen</p> <p>In de tuinzone kunnen losstaande bijgebouwen worden opgericht, mits ruimtelijk verantwoord en onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de totale grondoppervlakte bedraagt max. 40m²; - te voorzien op min. 5m achter de voorbouwlijn, op de perceelsgrens of op min. 1,00m van de perceelsgrens; - de kroonlijsthoogte bedraagt max. 2,00m op de perceelsgrens of max. 3,00m op min. 1,00m van de perceelsgrens. Bij aansluiting aan een bestaande constructie mag de aanwezige hoogte aangehouden worden. - de nokhoogte is max. 4,50m; - de dakvorm is plat of hellend. <p>Het bijgebouw dient aan de zijde van de eventuele kopgevel (dus waar de nok haaks op een perceelsgrens staat) op een afstand van de nokhoogte verminderd met 2 meter van die perceelsgrens te staan.</p> <p>Indien het bestaande vergunde bijgebouw op een perceel – op het moment van de goedkeuring van het RUP – groter is dan het maximaal vooropgestelde, kan deze behouden blijven. Bij herbouw zullen de opgegeven afmetingen als maximum worden gehanteerd.</p> | <p>Onder losstaande bijgebouwen wordt verstaan: garages, carports, bergplaatsen, tuinhuisjes, serres,</p> <p>Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap, optimale bezonning en privacy voor de eigen kavel als dat van de aanpalenden na te streven.</p> <p>Bijgebouwen op de perceelsgrens worden bij voorkeur opgetrokken in baksteenmetselwerk.</p> |
| <p>2.6 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte</p> <p>Maximaal 1/3 van de totale niet-bebouwde ruimte per perceel met een absolute bovengrens van 250m², mag worden verhard.</p> <p>Alle verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden, of af te wateren naar aanpalende groene zones op eigen perceel. Indien een fundering wordt voorzien bij de aanleg van waterdoorlatende verhardingen, dient deze eveneens waterdoorlatend te zijn.</p> <p>De onverharde en onbebouwde ruimte dient ingericht te worden als groenruimte.</p> | <p>De verhardingsgraad wordt per perceel beperkt vanuit klimaatoverwegingen: noodzaak infiltratie, tegengaan hitte-effect,</p> <p>Uitsluitend strikt noodzakelijke verhardingen in functie van toegang, terrassen en andere constructies (excl. gebouwen) zijn toegestaan.</p> <p>Vermeden moet worden dat de afwatering terecht komt op aanpalende (woon)percelen die niet het eigen perceel zijn, tenzij er een gracht of dergelijke grenst aan het perceel.</p> |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|---|--|
| | Met groenruimte wordt bedoeld: gras, beplanting, ecologische vijver (zonder ondoorlatende bodem), |
| <p>2.7 Parkeren</p> <p>Een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woontiteit wordt gehanteerd. Parkeren dient op eigen terrein te worden georganiseerd.</p> <p>Bij meergezinswoningen dient per woontiteit minstens één overdekte fietsstalplaats te worden voorzien.</p> | <p>Onder een parkeerplaats op eigen terrein wordt verstaan: staanplaats in open lucht, carport of garage. Parkeerplaatsen op openbaar domein worden niet in rekening gebracht.</p> |

3 Artikel 3 – Projectzone voor wonen

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|--|---|
| Categorie van gebiedsaanduiding: wonen | |
| BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN | |
| <p>Woonprojectzone 1</p> <p>De zone is bestemd voor wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20% van de bestemmingszone is voorbehouden voor een sociaal maatschappelijk project, met min. 5 en max. 10 woonentiteiten. Ondersteunende nevenfuncties zijn toegelaten; - Het overige deel van de bestemmingszone staat in functie van grondgebonden ééngesinswoningen. Dit gedeelte bestaat uit een woondichtheid van 15 wooneenheden per hectare. Nevenfuncties in de vorm van zorgwonen, kantoren, diensten en vrije beroepen zijn toegelaten. <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegestaan, indien de schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.</p> | <p>Het sociaal maatschappelijk project is gericht op het begeleid zelfstandig of beschut wonen van personen uit kwetsbare groepen (senioren, hulpbehoevenden, mensen met een niet aangeboren letsel, ...). De bewoning is exclusief bestemd voor personen die voor hun woonondersteuning in begeleiding zijn bij een voorziening, erkend of vergund door het departement of een agentschap ressorterend onder het beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin van de Vlaamse Overheid.</p> <p>Een woonentiteit binnen het sociaal maatschappelijk project komt voor in de vorm van een studio, zijnde een klein appartement bedoeld voor één of twee personen al dan niet bestaande uit een aparte slaap- en leefruimte.</p> <p>Ondersteunende nevenfuncties: dagcentrum, zorgpost,</p> <p>Het sociaal maatschappelijk project en de grondgebonden ééngesinswoningen worden als één projectzone beschouwd en dienen gecoördineerd samen ontworpen en ontwikkeld te worden.</p> |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|--|---|
| <p>Woonprojectzone 2</p> <p>De zone is bestemd voor één- en meergezinswoningen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen, mits ruimtelijk verantwoord. Er worden max. 12 woonentiteiten toegestaan.</p> <p>Het bouwvolume van meergezinswoningen moet de uitstraling hebben van een langse dorpswoning.</p> <p>Aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Handel - Kantoren, diensten en vrije beroepen - Socio-culturele en recreatieve voorzieningen <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegestaan, indien de schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.</p> | <p>Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap, optimale bezonning en privacy voor de eigen kavel als dat van de aanpalenden na te streven.</p> <p>Woonprojectzone 2 is beeldbepalend voor de cultuurhistorische dorpskern. De uitstraling van een langse dorpswoning heeft dan ook betrekking op de kleinschaligheid van grondgebonden ééngezinswoningen.</p> <p>De woonprojectzone dient een architectonisch geheel te vormen met de Parochiekerk en het dorpsplein.</p> |
| <p>INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> | |
| <p>3.1 Globaal inrichtingsplan</p> <p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient gekaderd te zijn in een visie voor de gehele bestemmingszone.</p> | <p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient gekaderd te zijn in een (goedgekeurd) inrichtingsplan voor de gehele bestemmingszone (hierna: “globaal inrichtingsplan”), dat integraal deel uitmaakt van het aanvraagdossier.</p> <p>Het globaal inrichtingsplan 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>Indien reeds een goedgekeurd inrichtingsplan voor handen is en de betrokken aanvraag hierin past, dient geen nieuw</p> |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|--|--|
| | <p>inrichtingsplan opgemaakt te worden en kan naar het bestaande plan verwezen worden.</p> <p>Het globaal inrichtingsplan geeft de inrichting weer van de gehele bestemmingszone en dient minimaal volgende zaken te bevatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plan van de gewenste toestand, op basis van grootschalig referentieplan of opmetingsplan (door een beëdigd landmeter) met daarop minstens volgende zaken: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inplanting van de gebouwen en constructies, verhardingen, infrastructuren en groenzones. ▪ Aanduiding van de (interne) ontsluitingsstructuur voor het gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer, alsook de aanduiding van parkeervoorzieningen. Deze kunnen individueel of collectief zijn, boven- of ondergronds. ▪ Aanduiding van het openbaar domein, delen die in gemeenschappelijke eigendom komen en private eigendommen. ▪ Enkele 3D simulaties (illustratief). - Motivatie-nota: beschrijving van de gewenste toestand met motivering van de gemaakte keuzes. Voldoende aandacht dient te gaan naar de aansluiting op de omgeving. |


| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Groenplan: plan met aanduiding van de private tuinen, functionele publieke groenruimten, een voorstel van beplanting (soorten, plantmaat, ...) en van manier van onderhoud, <p>Het globaal inrichtingsplan dient in het bijzonder voor de gehele site duidelijk aan te tonen dat de geplande ingreep op een kwalitatieve manier gebeurt en zich maximaal integreert in de omgeving.</p> |
| WOONPROJECTZONE 1 | |
| <p>3.2 Aandacht voor een verantwoorde integratie in harmonie met de omgeving</p> <p>Het basisprincipe bij woonprojectzone 1 is dat de morfologie van een semi-open gebied in een overwegend groene omgeving wordt gerealiseerd, en dit op een ruimtelijk kwalitatieve wijze. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de voornaamste karakteristieken van deze zone, zijnde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het verbinden van het sociaal maatschappelijk project en de grondgebonden ééngezinwoningen; - Openheid van het woonproject richting de tuin van het beschermd monument “De Pastorie”; - Aanhouden van voldoende afstand t.o.v. de perceelsgrenzen en de zonegrens; - Doorwaadbaarheid voor de trage weggebruiker richting de achterliggende verkaveling van Het Wijngaardeke; - Aandacht voor voldoende samenhangende groenelementen en gemeenschapsgroen. | <p>Het beschermd monument “De Pastorie”, opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed (ID: 8668), grenst aan woonprojectzone 1. De woonprojectzone dient als een architectonisch geheel te worden ontwikkeld in aansluiting op de “De Pastorie”, maar ook op haar tuin met specifieke waarden. Er mogen geen achterkanten worden gecreëerd naar dit perceel toe.</p> |
| <p>3.3 Inplantingsvoorschriften</p> <p>De inplanting van de gebouwen is vrij, op voorwaarde dat de afstand ten opzichte van de zonegrens minstens gelijk moet zijn aan de hoogte van het gebouw. De inplanting moet op een ruimtelijk</p> | <p>Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap en optimale bezonning en privacy voor het eigen perceel als dat van de aanpalende percelen na te streven.</p> |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|---|---|
| <p>verantwoorde manier gebeuren waarbij geen buitensporige hinder ontstaat. Efficiënt ruimtegebruik dient zoveel mogelijk nagestreefd te worden.</p> <p>Bij de inrichting van de betreffende zone moet minstens worden voldaan aan volgende kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een minimale gevelbreedte van 7,00m; - Oriëntatie; - Het optimaal functioneren van de zone; - Een zuinig en compact ruimtegebruik binnen de bestemmingszone; - Een kwalitatief en hoogwaardig materiaalgebruik binnen de zone. | <p>Buitensporige hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Overmatige slagschaduw, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt; - Schending van de privacy, indien de inblik in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is. |
| <p>3.4 Bouwhoogte en dakvorm</p> <p>Het maximaal bouwvolume bestaat uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Onder het theoretisch profiel van het dakvolume kan geen teruggetrokken bouwlaag worden voorzien.</p> <p>De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6,00m. De nokhoogte bedraagt max. 9,00m.</p> <p>De dakvorm is verplicht een zadeldak met de nok parallel aan de voorgevel. De helling van de dakvlakken bedraagt min. 30° en max. 55°. Een plat dak is toegestaan tot max. 1/3 van het dakoppervlak.</p> <p>Daktoevoegingen langs de straatzijde worden toegelaten tot een gezamenlijke lengte van max. 1/3 van de gevallengte. Het mag de dakvorm niet aantasten.</p> <p>Gebruikelijke constructies mogen afwijken op de voorschriften inzake maximaal bouwvolume.</p> | <p>Het plat dak heeft een helling van minder dan 5°.</p> <p>Onder daktoevoegingen wordt verstaan dakkapellen en dakramen.</p> <p>Gebruikelijke constructies zijn ventilatiebuizen, schoorstenen, dakgoten, hemelwaterafvoerbuizen,</p> |
| <p>3.5 Aanpalende bijgebouwen</p> <p>In de bouwrijpe zijtuinstrook wordt aan één zijde aanpalend aan het hoofdvolume een bijgebouw of uitbreiding toegestaan, mits ruimtelijk verantwoord en onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - te voorzien op min. 8,00m achter de voorbouwlijn van het hoofdvolume, op de perceelsgrens of op min. 1,00m van de perceelsgrens; - een maximale bouwdiepte van 12,00m; | <p>Aanpalende bijgebouwen of uitbreidingen staan in functie van het wonen. Garages kunnen hier tevens in worden ondergebracht.</p> |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - de kroonlijsthoogte bedraagt max. 2,00m op de perceelsgrens of max. 3,00m op min. 1,00m van de perceelsgrens. Bij aansluiting aan een bestaande constructie mag de aanwezige hoogte aangehouden worden. - de nokhoogte is max. 4,50m; - de dakvorm is plat of hellend met een maximale hellingsgraad van 45 graden. | |
| <p>3.6 Losstaande bijgebouwen</p> <p>In de tuinzone kunnen losstaande bijgebouwen worden opgericht, mits ruimtelijk verantwoord en onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de totale grondoppervlakte bedraagt max. 40m²; - te voorzien op min. 5m achter de voorbouwlijn, op de perceelsgrens of op min. 1,00m van de perceelsgrens; - de kroonlijsthoogte bedraagt max. 2,00m op de perceelsgrens of max. 3,00m op min. 1,00m van de perceelsgrens. Bij aansluiting aan een bestaande constructie mag de aanwezige hoogte aangehouden worden. - de nokhoogte is max. 4,50m; - de dakvorm is plat of hellend. <p>Het bijgebouw dient aan de zijde van de eventuele kopgevel (dus waar de nok haaks op een perceelsgrens staat) op een afstand van de nokhoogte verminderd met 2 meter van die perceelsgrens te staan.</p> | <p>Onder losstaande bijgebouwen wordt verstaan: garages, carports, bergplaatsen, tuinhuisjes, serres,</p> <p>Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap en optimale bezonning en privacy voor het eigen perceel als dat van de aanpalende percelen na te streven.</p> <p>Bijgebouwen op de perceelsgrens worden bij voorkeur opgetrokken in baksteenmetselwerk.</p> |
| <p>3.7 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte</p> <p>De verhardingsgraad bedraagt max. 30% van de woonprojectzone.</p> <p>Alle verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden, of af te wateren naar aanpalende groene zones op eigen perceel. Indien een fundering wordt voorzien bij de aanleg van waterdoorlatende verhardingen, dient deze eveneens waterdoorlatend te zijn.</p> <p>De onverharde en onbebouwde ruimte dient ingericht te worden als groenruimte.</p> | <p>De verhardingsgraad wordt per perceel beperkt vanuit klimaatoverwegingen: noodzaak infiltratie, tegengaan hitte-effect,</p> <p>Vermeden moet worden dat de afwatering terecht komt op aanpalende (woon)percelen die niet het eigen perceel zijn, tenzij er een gracht of dergelijke grenst aan het perceel.</p> |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|--|---|
| | Met groenruimte wordt bedoeld: gras, beplanting, ecologische vijver (zonder ondoorlatende bodem), |
| <p>3.8 Parkeren en ontsluiten</p> <p>Er geldt een parkeernorm van minstens 2 parkeerplaatsen per grondgebonden wooneenheid. Parkeren gebeurt op maaiveldniveau in open lucht, carport of garage. Parkeren gebeurt op eigen terrein en/of collectief.</p> <p>Het sociaal maatschappelijk project dient te voldoen aan de eigen gegeneerde parkeerbehoefte.</p> <p>De woonprojectzone wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via het Dorp. De wegenis binnen de woonprojectzone wordt zodanig georiënteerd dat ze tevens als een garageweg kan dienen voor de woonpercelen langsheen het Dorp.</p> <p>De woonprojectzone is doorwaadbaar voor de zachte weggebruiker.</p> | <p>De organisatie van ontsluiten en parkeren wordt binnen de mobiliteitsstudie bij het globaal inrichtingsplan aangetoond (zie Art. 3.1).</p> <p>Onder een parkeerplaats op eigen terrein wordt verstaan: staanplaats in open lucht, carport of garage.</p> <p>Collectief parkeren in de vorm van een parkeerpocket aan de rand van het woonproject.</p> <p>Een mogelijk tracé voor zacht verkeer wordt gezien tussen de woonprojectzone en de achterliggende verkaveling Het Wijngaardeke.</p> |
| <p>WOONPROJECTZONE 2</p> | |
| <p>3.9 Aandacht voor beeldkwaliteit en verantwoorde integratie in harmonie met de omgeving</p> <p>Bij de aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor de projectzone wordt de inrichting getoetst aan de beeldkwaliteit van de bebouwing als geheel en de inpassing in het publieke domein. De projectzone dient de omgeving te versterken. Het is essentieel om steeds de ruimere context te bekijken en de voorgestelde werken uit te voeren "in harmonie met de omgeving". Dit dient te worden aangetoond in de vergunningsaanvraag.</p> <p>Bij de beoordeling worden minstens de volgende criteria afgewogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De woonprojectzone fungeert als pleinwand voor de cultuurhistorische kern. Het project dient te worden geconcipieerd vanuit een stedenbouwkundig geheel. | |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Er dient te worden gewaakt over een verantwoorde architecturale integratie met de omgeving, zodat een esthetisch (straat)beeld wordt verzekerd. Geen schaalvergroting ten opzichte van de omgevingscontext. - Materiaal- en kleurgebruik worden dermate gekozen zodat de bouwvolumes zich maximaal integreren in de omgeving. - De voorgevel is vlak, zonder insprongen of terugwijkingen. Terrassen aan de straatzijde worden niet toegestaan. De ramen hebben een staande raamverdeling. Het is verboden een garagepoort te plaatsen in de voorgevel van een gebouw. - Blinde gevels moeten worden afgewerkt in het gevel- of het dakbedekkingsmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt, tenzij het een wachtgevel betreft. Deze laatste wordt afgewerkt met duurzame materialen die de waterdichtheid van de scheidingsmuren verzekeren en die in harmonie zijn met de omgeving. - Het zicht op de kerktoren vanaf Pont-Zuid dient te worden gerespecteerd. - Het achterste gedeelte van de projectzone is bouwvrij en sluit waardevol aan op de Scheldevallei. - Het ontwerp dient rekening te houden met zichtassen vanuit de dorpskern richting de Scheldevallei. - Een zachte verbinding met openbaar karakter voor de trage weggebruiker tussen het Dorp en de achterkant van de kerk. - Reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan in functie van waterhuishouding, groenaanleg en toegankelijkheid. | <p>Het materiaalgebruik bestaat bij voorkeur uit een steen of afwerking die qua uitzicht en kleur aanleunt tegen de oorspronkelijke Scheldesteen, in harmonie met de omgeving. De daken bestaan bij voorkeur uit natuurleien of natuurdakpannen.</p> <p>De ramen hebben bij voorkeur een staande raamverdeling met een breedte/hogte verhouding van 1/2 tot 1/3.</p> <p>Garagepoorten in de voorgevel beïnvloeden het straatbeeld in de negatieve zin en dienen te worden geweerd.</p> <p>De hoek wordt gevormd met de private wegenis die doorheen de woonprojectzone loopt. Het betreft de wegenis van perceel nr. 625A, een private wegenis met openbaar karakter.</p> <p>Aanduiding van de zachte verbinding en de zichtassen richting de Scheldevallei:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een zachte verbinding voor de trage weggebruiker tussen de Vrije Basisschool Zevergem en de achterkant kerk (oranje pijl). - Twee zichtassen richting de Scheldevallei. |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|---|--|
| |  |
| <p>3.10 Inplantingsvoorschriften</p> <p><u>Inplanting t.o.v. de rooilijn:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Op min. 3,00m achter de rooilijn achter de rooilijn geldend op het moment van definitieve vaststelling van het voorliggend RUP. <p>Bouwen in tweede bouwlijn is niet toegestaan.</p> <p><u>Inplanting t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesloten bebouwing: 0,00m. - Open of halfopen bebouwing (open kant): min. 3,00m. | <p>Een nieuwe rooilijn zal in de toekomst worden gecreëerd waarbij het straatprofiel ter hoogte van het Dorp zal worden verbreed. De publieke ruimte wordt m.a.w. verruimd.</p> <p>Bouwen in tweede bouwlijn is niet toegestaan ter vrijwaring van de kwaliteiten van het aansluitend achterliggend open ruimtegebied.</p> |
| <p>3.11 Bouwdiepte</p> <p>De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt max. 20,00m.</p> | |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|--|---|
| <p>De bouwdiepte op de bovenverdieping bedraagt max. 15,00m.</p> <p>Indien de bestaande vergunde bebouwing op een perceel – op het moment van de goedkeuring van het RUP – meer bedraagt dan de maximale bouwdiepte, kan deze behouden blijven. Bij herbouw zal de opgegeven bouwdiepte als maximum worden gehanteerd.</p> | |
| <p>3.12 Bouwhoogte en dakvorm</p> <p>Het maximaal bouwvolume bestaat uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Onder het theoretisch profiel van het dakvolume kan geen teruggetrokken bouwlaag worden voorzien.</p> <p>De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6,00m. De nokhoogte bedraagt max. 9,00m.</p> <p>De dakvorm is verplicht een zadeldak met de nok parallel aan de voorgevel. De helling van de dakvlakken bedraagt min. 30° en max. 55°. Een plat dak is toegestaan tot max. 1/3 van het dakoppervlak.</p> <p>Daktoevoegingen langs de straatzijde worden toegelaten tot een gezamenlijke lengte van max. 1/3 van de gevallengte. Het mag de dakvorm niet aantasten.</p> <p>Gebruikelijke constructies mogen afwijken op de voorschriften inzake maximaal bouwvolume.</p> | <p>Een plat dak heeft een helling van minder dan 5°.</p> <p>Onder daktoevoegingen wordt verstaan dakkapellen en dakramen.</p> <p>Gebruikelijke constructies zijn ventilatiebuizen, schoorstenen, dakgoten, hemelwaterafvoerbuizen,</p> |
| <p>3.13 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte</p> <p>Een optimale verhouding tussen verharde/bebouwde en niet-verharde/-bebouwde ruimte dient te worden nagestreefd. De verhardingsgraad dient beperkt te worden.</p> <p>Alle verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden, of af te wateren naar aanpalende groene zones op eigen perceel. Indien een fundering wordt voorzien bij de aanleg van waterdoorlatende verhardingen, dient deze eveneens waterdoorlatend te zijn.</p> <p>De onverharde en onbebouwde ruimte dient ingericht te worden als groenruimte en dient landschappelijk aan te sluiten op de Scheldevallei.</p> | <p>De verhardingsgraad wordt vanuit klimaatoverwegingen beperkt tot het strikt noodzakelijke: noodzaak infiltratie, tegengaan hitte-effect,</p> <p>Vermeden moet worden dat de afwatering terecht komt op aanpalende (woon)percelen die niet het eigen perceel zijn, tenzij er een gracht of dergelijke grenst aan het perceel.</p> <p>Met groenruimte wordt bedoeld: gras, beplanting,</p> |
| <p>3.14 Parkeren en ontsluiten</p> | |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|--|--|
| <p>Parkeren wordt op eigen terrein georganiseerd, op maaiveldniveau en/of ondergronds.</p> <p>Een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein per woontiteit wordt gehanteerd.</p> <p>De woonprojectzone wordt ontsloten via een gebundelde in- en uitrit op het Dorp. Het is toegestaan dat de ontsluiting gebeurt via de private wegnis die doorheen de woonprojectzone loopt, mits akkoord van de eigenaar.</p> <p>Een zachte verbinding tussen het Dorp en de achterkant kerk dient te worden geïntegreerd.</p> <p>Bij meergezinswoningen dient per woontiteit minstens één overdekte fietsstalplaats te worden voorzien.</p> | <p>Onder een parkeerplaats op eigen terrein wordt verstaan: staanplaats in open lucht, carport of (ondergrondse) garage.</p> <p>Het betreft de private wegnis van het perceel nr. 625A.</p> <p>Een zachte verbinding staat in functie van voetgangers en fietsers.</p> |

4 Artikel 4 – Zone voor recreatie

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|--|---|
| Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie | |
| BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN | |
| De zone is bestemd voor recreatieve voorzieningen verenigbaar met de woonomgeving. | <p>De recreatieve voorzieningen mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. De relatie met de aanpalende woonfunctie wordt gehandhaafd.</p> <p>De bestemmingszone bestaat uit twee deelgebieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een zone voor recreatie binnen de verkaveling van Het Wijngaardeke; - Een zone voor recreatie ten zuiden van de dorpskern. |
| INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN | |
| <p>Constructies en nevenvoorzieningen in functie van de aanleg en het uitbaten van de zone voor recreatie en noodzakelijk voor het optimaal functioneren, zijn toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan.</p> <p>Verhardingen zijn enkel toegestaan ter hoogte van het deelgebied Het Wijngaardeke. De oppervlakte wordt beperkt tot het strikt noodzakelijk voor het beoefenen van de recreatievorm. Er wordt ruimte voorzien voor waterbuffering en/of infiltratie.</p> <p>Het aanplanten van lijnvormige groenelementen is toegestaan. Vlakvormige groenelementen worden niet toegestaan. Specifiek voor het deelgebied ten zuiden van de dorpskern staat het behoud van het open landschap voorop.</p> | <p>Onder constructies en nevenvoorzieningen wordt verstaan: doelen, vangnetten, tribunes, plaatselijke verhardingen, straatmeubilair, verlichtingsarmaturen,</p> <p>Ter compensatie van eventuele verharde oppervlaktes dient voldoende ruimte te worden voorzien voor waterbuffering en/of infiltratie.</p> <p>Onder lijnvormige groenelementen wordt verstaan: haagkanten, houtkanten, bomenrijen,</p> <p>Onder vlakvormige groenelementen wordt verstaan: boomgaarden, bossen,</p> |

5 Artikel 5 – Agrarisch gebied

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|--|---|
| Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw | |
| BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN | |
| <p>De bestemmingszone staat in functie van het bewaren van het open landschap. Het kan ingericht worden in functie van landbouw en/of natuur. Als nevenfunctie is recreatief medegebruik toegelaten.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering, natuurbehoud en/of landschapszorg zijn toegelaten. Volgende handelingen zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het oprichten van gebouwen of vergelijkbare constructies; - Het integraal bebossen van de zone. <p>Overdruk: wonen in agrarisch gebied</p> <p>Binnen deze overdrukzone kunnen er maximaal 3 wooneenheden ingericht worden. Ze worden ingericht in de bestaande gebouwen. Om de gebouwen woonklaar te maken is een max. uitbreiding van 10% van de gebouwen mogelijk. Dit dient met respect te gebeuren voor de bestaande erfgoedwaarden.</p> | <p>Voor de overdrukzone ‘wonen in agrarisch gebied’ wordt verwezen naar artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en art. 10 van het BVR tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevremde functiewijzigingen. Steunend hierop kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:</p> <p>1° het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;</p> <p>2° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;</p> <p>3° de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze.</p> |
| INRICHTINGS- EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN | |
| <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> | <p>Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor recreatief medegebruik bestaat onder meer uit paden,</p> |

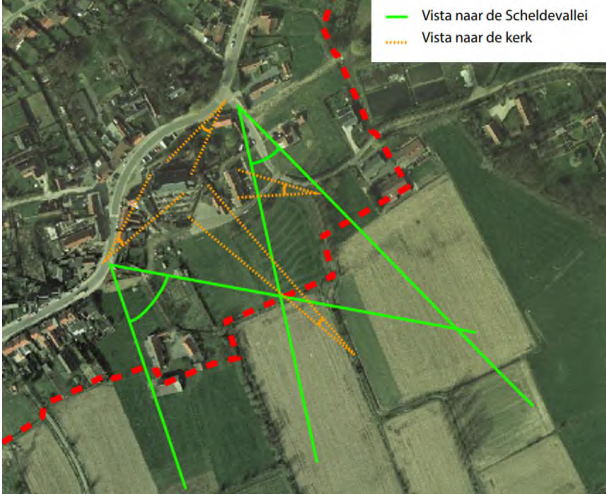
| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; - Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; - De instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden. <p>Voor zonevremde woningen en constructies is het decretale basisrecht van toepassing.</p> | <p>toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, zitbanken, vuilnisbakken,</p> <p>Een woning of constructie is zonevremd als het volgens het geldende plan niet in de juiste bestemming ligt.</p> |

6 Artikel 6 – Zone voor dorpsplein

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|---|---|
| Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen | |
| BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN | |
| <p>De zone is bestemd voor het dorpsplein met haar gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Volgende functies zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemeenschapsfuncties en voorzieningen van openbaar nut; - Publiek domein / publiek plein; - Reca; - Jeugdvoorzieningen; - Socio-culturele voorzieningen; - Parkeervoorzieningen; - Groenzones. | <p>De gemeenschapsvoorzieningen mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. De relatie met de aanpalende woonfunctie wordt gehandhaafd.</p> <p>Onder functies van openbaar nut wordt verstaan: straatmeubilair, verlichting,</p> <p>De gemeenschapsfuncties, restaurant en café (reca), jeugdvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen kunnen ook bouwvolumes omvatten.</p> |
| INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN | |
| <p>6.1 Globaal inrichtingsplan</p> <p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient gekaderd te zijn in een visie voor de gehele bestemmingszone.</p> <p>Bij de inrichting van het dorpsplein staan volgende inrichtingsprincipes voorop:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het creëren en verbinden van een dorpsplein vóór en achter de kerk; - De dorpspleinen fungeren als ontmoetingsruimte; - Benadrukken van cultuurhistorische waardevolle gebouwen; - Creëren van pleinwanden; - Verblijfskwaliteit met aandacht voor groen en ruimte voor water; | <p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient gekaderd te zijn in een (goedgekeurd) inrichtingsplan voor de gehele bestemmingszone (hierna: “globaal inrichtingsplan”), dat integraal deel uitmaakt van het aanvraagdossier.</p> <p>Het globaal inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de</p> |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers; - De waardevolle open ruimte achter de kerk moet zichtbaar en voelbaar zijn. <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg en het onderhoud van het publiek domein en de daarbij horende infrastructuur zijn toegelaten, voor zover ze qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.</p> | <p>goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>Indien reeds een goedgekeurd inrichtingsplan voor handen is en de betrokken aanvraag hierin past, dient geen nieuw inrichtingsplan opgemaakt te worden en kan naar het bestaande plan verwezen worden.</p> <p>Het globaal inrichtingsplan geeft de inrichting weer van de gehele bestemmingszone en dient minimaal volgende zaken te bevatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plan van bestaande toestand, op basis van grootschalig referentieplan of opmetingsplan (door een beëdigd landmeter) met daarop minstens volgende zaken: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestaande gebouwen en constructies, verhardingen, infrastructuur, bomen en groenstructuren. ▪ Aanduiding van de te slopen gebouwen en constructies, uit te breken verhardingen, te verwijderen infrastructuur en groenstructuren en de te vellen bomen. ▪ Aanduiding van eventueel te herbestemmen gebouwen en constructies. ▪ Aanduiding van de bestaande ontsluitingsstructuur voor het gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer, alsook de aanduiding van de bestaande parkeervoorzieningen. |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Plan van de gewenste toestand, op basis van grootschalig referentieplan of opmetingsplan (door een beëdigd landmeter) met daarop minstens volgende zaken: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inplanting van de nieuw te bouwen gebouwen en constructies, nieuw aan te leggen verhardingen, infrastructuren en nieuw aan te planten bomen en groenstructuren. ▪ Aanduiding van de verbouwde en/of herbestemde gebouwen en constructies, met vermelding van de nieuwe functie. ▪ Aanduiding van de nieuwe ontsluitingsstructuur voor het gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer, alsook de aanduiding van nieuwe parkeervoorzieningen. ▪ Enkele 3D simulaties (illustratief). - Motivatienota: beschrijving van de gewenste toestand met motivering van de gemaakte keuzes. Voldoende aandacht dient te gaan naar de aansluiting op de omgeving. - Groenplan: plan met aanduiding van de functionele publieke groenruimten, een voorstel van beplanting (soorten, plantmaat, ...) en van manier van onderhoud, ... <p>Het globaal inrichtingsplan dient in het bijzonder aan te tonen dat de geplande ingreep op een kwalitatieve manier gebeurt en zich maximaal integreert in de omgeving teneinde te</p> |

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|--|---|
| | <p>streven naar een dynamische dorpskern met kwalitatieve publieke ruimte.</p> <p>Aanduiding van te respecteren zichten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Zichtassen op het dorpsplein met de kerk als bakens;- Het versterken van de band met de Scheldevallei.  |

7 Artikel 7 – Zone voor wegenis en openbaar domein

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|--|--|
| Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur | |
| BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN | |
| De zone is bestemd voor openbare wegenis en publiek domein, en de daarbij horende functies van openbaar nut. Binnen deze zone zijn eveneens gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut toegelaten, voor zover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruiker niet hinderen. | <p>Onder functies van openbaar nut wordt verstaan: voetpaden, inrichtingen voor openbaar vervoer, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, verlichting, groenaanleg,</p> <p>Onder gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut wordt verstaan: elektriciteitscabine, (bus)schuilhokjes,</p> |
| INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN | |
| <p>Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid en de inrichting volgens functie.</p> <p>De ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein dient hierbij centraal te staan.</p> | <p>Ter hoogte van Art. 6 Zone voor dorpsplein dient te worden ingezet op een aangepast profiel om het verkeer zodanig te geleiden dat de verblijfsruimte primeert boven de verkeersruimte. Hiertoe mogen wegversmallingen, ongelijkvloerse overgangen, groenaanplanten, onverharde zones en voorzieningen aangebracht worden die het verblijfskarakter van het dorpsplein benadrukken. Dit ook in relatie tot een verkeersveilige omgeving ter hoogte van de Vrije Basisschool Zevergem.</p> |

8 Indicatief tracé voor zacht verkeer

| Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting (niet verordenend) |
|---|--|
| Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingszone, maar volgt de bestemming van de grondkleur. | |
| INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN | |
| <p>De gronden opgenomen in het tracé worden ingericht in functie van zacht verkeer. Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend.</p> <p>Het tracé voor zacht verkeer heeft een minimale breedte van 2,00m. De nodige inrichtingsmaatregelen dienen getroffen te worden zodat de weg niet door gemotoriseerd verkeer gebruikt kan worden.</p> <p>De inrichting en het materiaalgebruik van het tracé wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. Langsheen het tracé is het aanbrengen van bijzondere voorzieningen toegestaan.</p> | <p>De aanduiding van het tracé is richtinggevend, maar het is essentieel dat een verbinding wordt gerealiseerd tussen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de Vrije Bassischool Zevergem en het dorpsplein; - woonprojectzone 1 en Het Wijngaardeke. <p>Zacht verkeer omvat zowel fietsers als voetgangers.</p> <p>Onder bijzonder voorzieningen wordt verstaan: signalisatie, verlichting, nutsleidingen, straatmeubilair,</p> |

© Antea Group 2021

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.