

Stedenbouwkundige voorschriften

0. ALGEMENE BEPALINGEN

1. OPGAVE VAN DE PLANOLOGISCHE VOORSCHRIFTEN DIE STRIIDIG ZIJN MET HET RUP EN DIE OPGEHEVEN WORDEN

Het RUP vervangt de bestemmingen van het gewestplan Oudenaarde (KB. 24.02.1977) voor het afgebakend gebied.

2. BEHOUD EN INSTANDHOUDING VAN BESTAANDE REGELMATIG VERGUNDE AANPLANTINGEN, VERHARDINGEN EN GEBOUWEN

Aan bovenvermelde aanplantingen, verhardingen en gebouwen die strijdig zijn met de zoneringsvoorschriften kunnen enkel instandhoudingswerken worden uitgevoerd.

3. REFERENTIEPEIL

Als referentiepeil geldt steeds het oorspronkelijk maaiveld van ter plaatse. Met het oorspronkelijk maaiveld bedoelt men het maaiveld zoals op het tijdstip van de inwerkingtreding van het RUP.

1. ZONE VOOR SOCIALE VOORZIENINGEN

1. KLEUR OF SYMBOOL

zie legende op het bestemmingsplan

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

2.1. Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor sociale voorzieningen (voorzieningen ten behoeve van hulpbehoevenden met een laagdynamisch karakter zoals een rusthuis, een verblijfscentrum voor mindervaliden, een revalidatiecentrum). Nieuwe activiteiten moeten wat betreft milieuhinder minder storend zijn dan het bestaande rusthuis en mogen zeker niet meer mobiliteit genereren dan het bestaande rusthuis.

2.2. Nevenbestemming

Maximaal 30 % van de toegelaten terreinbezetting mag worden benut voor de nevenbestemming.

Zijn toegelaten:

- kantoren, nutsgebouwen en diensten in functie van het normaal functioneren van de hoofdbestemming.

3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

3.1. Plaatsing van de gebouwen en constructies

Binnen de aangeduide bestemmingszone op het bestemmingsplan.

3.2. Terreinbezetting

De terreinbezetting is de verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing ten aanzien van de oppervlakte van de volledige bestemmingszone uitgedrukt in m². Maximaal 450m² van deze zone kan bebouwd worden.

3.3. Bouwvoorschriften

Eventuele verbouwingen en/of uitbreidingen mogen het karakter en uitzicht van de herenboerderij niet schaden.

3.3.1 Bouwhoogte

Maximum 2 bouwlagen.

De maximum kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 10,00m en dit gemeten van de bovenkant van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst. De maximum hoogte van de nok is gelegen op maximum 5,00m boven de kroonlijst.

3.3.2 Dakvorm

Minstens 70% van het dakoppervlak zal bestaan uit hellende vlakken van minimum 35° tot maximum 55°. De overige dakgedeelten kunnen vrij afgewerkt worden.

3.3.3 Materiaalkeuze

Voor de uitvoering van de gevels en de daken zijn enkel materialen toegelaten die in harmonie en verenigbaar zijn met de omliggende landelijke omgeving.

Het verwerken van zonnepanelen en dakvlakramen is toegelaten op voorwaarde dat de oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 1/5 van het dakoppervlak waarin deze zijn verwerkt.

3.3.4 Vloerpeil van de gebouwen

Het vloerpeil van de gelijkvloerse bouwlaag moet gelegen zijn op minimum 0.10 m tot maximum 0.60m boven de boordsteen van de aanpalende openbare weg.

3.4 Niet-bebouwde delen

De niet-bebouwde delen van deze zone kunnen ingericht worden als parkeerplaatsen, inritten, laad- en losplaatsen of tuin.

Bijkomende parkeerplaatsen ten behoeve van de activiteiten in de zone voor sociale voorzieningen dienen in deze zone gerealiseerd te worden.

Het stapelen van goederen in open lucht is verboden in deze zone.

Verhardingen, met uitzondering van de noodzakelijke opritten en toegangen, dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen, tenzij het water dat hierop komt dermate vervuild wordt dat het als afvalwater dient beschouwd te worden.

2. ZONE VOOR LANDBOUW MET LAAGDYNAMISCH RECREATIEF MEDEGEBRUIK

1. KLEUR OF SYMBOOL

zie legende op het bestemmingsplan

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Deze zone is bestemd voor agrarisch activiteiten (hobbylandbouw) en kleinschalige recreatie (hobbyruimte) ten behoeve van de sociale voorzieningen aan de overkant van de straat.

Indien de activiteiten in de zone voor sociale voorzieningen worden stopgezet, krijgt deze zone terug de bestemming van agrarisch gebied.

De bestaande bebouwing kan behouden blijven en verbouwd worden, dit echter zonder uitbreiding van het volume. Maximaal 40% van de bestaande bebouwing kan ingericht worden als hobbyruimte, het overige deel dient gebruikt te worden in dienst van de (hobby)landbouw.

Voor de nabestemming agrarisch gebied gelden volgende voorschriften:

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

3. GROENZONE

1. KLEUR OF SYMBOOL

zie legende op het bestemmingsplan

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

2.1 Bestemming

De gronden op het bestemmingsplan aangegeven zijn bestemd voor de aanleg van een groene buffer.

2.2 Bijzondere bepalingen

In deze zone geldt een absoluut bouwverbod

Zijn verder uitdrukkelijk verboden:

- het aanleggen van regenwaterputten en/of waterspaarbekkens;
- het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen enz...
- alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer;
- het plaatsen van elke vorm van publiciteit of mededeling;
- parkeerplaatsen voor voertuigen e.d.

De groenzones kunnen enkel onderbroken worden voor de ontsluiting van aanpalende percelen. Deze doorgangen kunnen echter niet verhard worden. Passage van mechanisch verkeer is enkel mogelijk indien er geen andere opties zijn.

3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

3.1 Algemeen

De groenzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. 20% van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene struiken en/of bomen.

3.2 Afsluitingen

In de groenzone zijn draadafsluitingen toegelaten met een maximale hoogte van 2,50m.

4. BIJZONDERE BEPALING

De groenzone dient aangelegd te worden in het eerste plantseizoen na het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.