

# 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 GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

### 1. KLEUR OF SYMBOOL

zie legende op het bestemmingsplan

### 2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

#### 2.1. Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen. Nieuwe activiteiten moeten wat betreft milieuhinder minder storend zijn dan de bestaande site met woongelegenheden en beschermde werkplaats.

### 3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

#### 3.1. Plaatsing van de gebouwen en constructies

Bestaande gebouwen kunnen herbouwd en verbouwd worden binnen hetzelfde volume. Het oprichten van nieuwe gebouwen is niet mogelijk.

#### 3.3. Bouwvoorschriften

##### 3.3.1 Bouwhoogte:

De maximale bouwhoogte is gelijk aan de bestaande bouwhoogte. Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor eventuele noodzakelijke schoorstenen, verluchtingskanalen en antennes voor zover deze maximum 10% van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum eenzelfde afstand van de RUP-grenzen, als hun hoogte (hoogte t.o.v. referentiepeil).

### 3.3.2 Dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen, doch moet een optimale integratie in zijn omgeving garanderen.

### 3.3.3 Bouwvolume en materialen

Zowel het bouwvolume, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van het gebouw in zijn omgeving garanderen, bovendien dienen de materialen duurzaam te zijn.

## 3.4 Niet-bebouwde delen

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

### 3.4.1 Stapelen in open lucht

Het stapelen van goederen in open lucht is beperkt tot maximum 4m hoogte (t.o.v. het referentiepeil).

### 3.4.2 Verhardingen

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.

De verhardingen binnen deze zone moeten aangelegd worden in stofvrije materialen. Indien er bijkomende oppervlakten worden verhard of bebouwd mag het totale waterbergend vermogen van het terrein niet worden verkleind. Dit kan door het voorzien van regenwaterputten of waterspaarbekkens.

### 3.4.3 Aanleg van waterreservoirs

Bovengrondse waterreservoirs met een maximale hoogte van 4,00m zijn eveneens toegelaten (hoogte t.o.v. het oorspronkelijk maaiveld).

## 2. ZONE VOOR BIJKOMENDE WOONGELEGENHEDEN

### 1. KLEUR OF SYMBOOL

zie legende op het bestemmingsplan

### 2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

#### 2.1. Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor maximaal 20 bijkomende woongelegenheden voor mindervaliden en de bijhorende infrastructuur. Deze bijkomende woongelegenheden kunnen enkel functioneren als onderdeel en als uitbreiding van de verzorgende instelling.

### 3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

#### 3.1. Plaatsing van de gebouwen en constructies

Binnen de aangeduide zone, zoveel mogelijk aansluitend bij de bestaande bebouwing.

### 3.3. Bouwvoorschriften

#### 3.3.1 Bouwhoogte:

De maximale bouwhoogte is gelijk aan 3m (maximaal 1 bouwlaag). Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor eventuele noodzakelijke schoorstenen, verluchtingskanalen en antennes voor zover deze maximum 10% van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum eenzelfde afstand van de RUP-grenzen, als hun hoogte (hoogte t.o.v. maaiveld).

#### 3.3.2 Dakvorm

Een plat dak is verplicht.

#### 3.3.3 Bouwvolume en materialen

Zowel het bouwvolume, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van het gebouw in zijn omgeving garanderen, bovendien dienen de materialen duurzaam te zijn.

### 3.4 Niet-bebouwde delen

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

#### 3.4.1 Stapelen in open lucht

Het stapelen van goederen in open lucht is verboden.

#### 3.4.2 Verhardingen

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.

De verhardingen binnen deze zone moeten aangelegd worden in stofvrije materialen. Indien er bijkomende oppervlakten worden verhard of bebouwd mag het totale waterbergend vermogen van het terrein niet worden verkleind. Dit kan door het voorzien van regenwaterputten of waterspaarbekkens.

## 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.

## **4. ZONE VOOR WANDEL- EN FIETSWEG**

### **1. KLEUR OF SYMBOOL**

zie legende op het bestemmingsplan

### **2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

Op het bestemmingsplan wordt de bestaande voetweg aangeduid. Deze wordt voorbehouden voor voetgangers en fietsers en moet te allen tijde toegankelijk zijn.

De voetgangers- en fietspaden moeten vrij blijven van elke hindernis. Alleen aanplantingen, palen en bijzonderheden van openbaar nut, nl. verlichting en signalisatie zijn toegelaten voor zover de resterende loopbreedte minimaal 2,00m bedraagt. Op de fiets- en voetpaden worden (wegneembare) ingrepen toegelaten zodat wagens niet vrij kunnen passeren. Ander verkeer dan voetgangers- en fietsverkeer is enkel in uitzonderlijke omstandigheden toegelaten (voor onderhoud).

## **5. ZONE NON-AEDIFICANDI**

### **1. KLEUR OF SYMBOOL**

zie legende op het bestemmingsplan

### **2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

Er wordt een erfdiensbaarheidszone van 5m ingesteld. Deze erfdiensbaarheidszone wordt enkel gebruikt voor het natuurlijk beheer en de nodige onderhoudswerken aan de beken.

De beek moet steeds toegankelijk zijn via de naastgelegen stroken. De aangelanden, gebruikers en eigenaars moeten daarom bij wijze van erfdienstbaarheid doorgang verlenen aan personeel voor onderhoud en hen toelaten materialen, gereedschap en werktuigen te laten plaatsen, en dit zonder vergoeding.