

stedebouwkundige voorschriften

Art. 0: algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

0.1. goede ruimtelijke ordening

Er dient ten allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten de voorschriften gerespecteerd worden.

0.2. bepalingen omtrent werken / constructies i.f.v. openbaar nut

Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen toegelaten worden voor zover de schaal en bouwka-
rakteristieken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...) ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de bestaande ruimtelijke context.

0.3. reclamevoorzieningen

Het plaatsen van reclamevoorzieningen dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met de bijhorende gevel. Een sober losstaand reclamepaneel is toegelaten indien deze vervaardigd is uit kwalitatieve en duurzame materialen, met een maximale afmeting van 1,50 m op 2,00 m.

Lichtreclame is niet toegelaten.

0.4. peil gelijkvloers

Vanaf het peil gelijkvloers (zogenaamde nul peil, referentiepeil) wordt de bouwhoogte bepaald. Het bestaande peil gelijkvloers vormt het uitgangspunt bij eventuele verbouw en/of herbouw.

0.5. voorschriften i.f.v. waterbergend vermogen

Teneinde de riolering niet te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal te laten infiltreren in de bodem op eigen terrein op voorwaarde dat het regenwater door het bedrijf op geen enkele manier wordt vervuild, of vertraagd af te voeren naar omliggende waterlopen, of buffering op eigen terrein. Maximale herbruik is prioritair.

Art. 0: algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

0.6. nevenbestemming

De nevenbestemming dient complementair te zijn aan de hoofdbestemming van het betrokken gebouw. De nevenbestemming heeft een maximale oppervlakte van 100 m² per plangebied. Deze nevenbestemming kan enkel gerealiseerd worden indien deze een kleinere oppervlakte beslaat dan de oppervlakte van de hoofdbestemming.

0.7. definitie bebouwde oppervlakte

Is de totale grondoppervlakte van één of meerdere bouwwerken gelegen binnen de contouren van het plangebied. Verhardingen en constructies die geen gebouw zijn worden niet meegerekend.

complementair = aanvullend en in duidelijke relatie met de hoofdbestemming.

Art. 1: zone voor agrarische bedrijfsvoering

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1.1. vorm en inhoud van het plan

Onderhavige zone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie landbouw

1.2. bestemming

Het gebied is bestemd voor de landbouw.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Volgende functies zijn eveneens toegelaten:

- de opslag van allerlei materialen of materieel;
- tuinaanlegbedrijf;

Een kantoorfunctie is toegelaten in nevenbestemming.

Volgende functies zijn niet toegelaten:

- wonen;
- handel;
- opslag of stapelen van allerlei materialen of materieel in openlucht;
- intensieve veeteelt;
- aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten;
- paardenhouderij, manege, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, dierenkliniek, jeugdlogies, kinderboerderij of instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen.

Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw zijn enkele bijkomende activiteiten toegelaten zoals opgesomd in de verordenende kolom.

Onder landbouw wordt het beroepsmatig kweken van planten verstaan, voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen planten, bomenkwekerijen, akkerbouw,

De gebouwen kunnen benut worden voor het stallen van landbouwvoertuigen, landbouwmateriaal en als stapelplaats voor bouw- of tuinaannemers, e.d...

Tuinanlegbedrijven waar geen planten of bomen gekweekt worden of die minder dan ongeveer een halve hectare nodig hebben voor het kweken van planten en bomen vallen hieronder.

Met een kantoorfunctie wordt een bureelruimte bedoeld.

Art. 1: zone voor agrarische bedrijfsvoering

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1.3. inrichting

1.3.1 Inplanting van de bebouwing

Bebouwing is enkel toegelaten in de deelzone voor bebouwing.

1.3.2 Bezetting

De maximale toegelaten bebouwde oppervlakte is gelijk aan 1069m².
Er worden maximaal 3 gebouwen toegelaten. De maximale vloeroppervlakte van een gebouw is gelijk aan 450 m².

1.3.3 Bouwhoogte en dakvorm

kroonlijst max. 4,50 m

nokhoogte max. 8,00 m.

Enkel hellende daken zijn toegelaten met een minimale hellingsgraad van 15° en een maximale hellingsgraad van 45°.

1.3.4. onbebouwde ruimte

Verharding is enkel toegelaten onder de vorm van toegangswegen tot de bebouwing en circulatieruimte tot op maximaal 15,00 meter van de deelzone voor bebouwing, met uitzondering van de zuidelijke toegangsweg.

Het regenwater dient maximaal te infiltreren in het betrokken perceel, dit d.m.v. waterdoorlatende materialen of d.m.v. afwatering in de niet bebouwde of onverharde ruimte.

Langs de Ramskapelleled ligt een erfdienstbaarheidszone van 5 m (vanaf de oeverrand) waar de volgende voorwaarden gelden:

Langs de waterloop dient in alle omstandigheden vanaf de oeverrand/zijkant steeds een vijf meter brede strook vrij te blijven van elke bebouwing en beplanting zodat de toegang tot de waterloop onder meer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop en

De huidige vergund geachte bebouwingsoppervlakte is 1069 m². Bij herbouw of verbouwing kan deze maximale bebouwingsoppervlakte niet toenemen. Ingeval van herbouw of verbouwing kan een gebouw niet groter zijn dan 450m².

Verhardingsoppervlaktes zijn toegelaten in functie van een goede toegankelijkheid van de gebouwen, en een optimale circulatie mogelijkheid van de voertuigen en dergelijke.

Art. 1: zone voor agrarische bedrijfsvoering

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

ifv natuurtechnische milieubouw altijd is verzekerd. Een uitzondering wordt gemaakt voor beplanting die de doorgang niet belemmert.

De onbebouwde ruimtes en de onverharde ruimtes dienen een kwalitatieve inrichting te vertonen.

De bebouwing dient ten aanzien van de oostelijke en zuidelijke bebouwing visueel gebufferd te worden, zie 'indicatieve aanduiding schermgroen'. Visuele buffering onder de vorm van voldoende hoge hagen, struiken of bomen. Het aanwezige groenscherm in het oosten dient behouden, onderhouden en eventueel vervolledigd te worden.

De inplanting van de beplanting dient aangeduid te worden op beplantingsplan. Het beplantingsplan met bijhorende beplantingslijst dient als informatief document gevoegd te worden bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De beplanting dient aangebracht te worden ten laatste het plantseizoen na de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning.

De beplanting dient streekeigen te zijn.

Opslag of stapelen van goederen in openlucht is niet toegelaten.

1.3.5. Architectuur

Alle gevels en daken zijn uit te voeren in eigentijdse, duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. Het kleurgebruik van de materialen, zowel van de gevelbekleding als van de dakbedekking, dient te bestaan uit donkere en matte kleuren. Felle kleuren, die een optisch vergrotend effect hebben, zijn niet toegelaten.

Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Zie ook onder niet toegelaten functies 1.2 bestemming.

Donkere en matte kleuren: tinten zoals bruin, zwart, donkergroen, ...
Felle kleuren zoals bv. wit.

Het is wenselijk twee verschillende (harmonische) materialen in de wanden te gebruiken, versiering te vermijden, donkere dakstructuren te gebruiken, lichtdoorlatende dakplaten in stroken aan te brengen,

Art. 1: zone voor agrarische bedrijfsvoering

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Er dient speciale aandacht te gaan naar de vormgeving en het materiaalgebruik. Materiaalgebruik en constructiewijze dienen te leiden tot een waardige architectuur.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Art. 2: zone ifv landschappelijke integratie

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.1. vorm en inhoud van het plan

Onderhavige zone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie landbouw

2.2. bestemming

De gronden aangegeven binnen onderhavige bestemmingszone zijn bestemd voor de aanleg van een groene landschappelijke inkleding naar het open landschap toe.

2.3. inrichting en beheer

Enkel streekeigen beplanting is toegelaten.

In deze zone geldt een bouwverbod. Ook het stapelen van goederen en het verharden van de oppervlakte is verboden. Deze groenzone is minimum 5,00 meter breed, ten noorden 10,00 meter.

De groenzone dient te worden aangelegd door de bouwheer. De beplanting dient aangeplant ten laatste het plantseizoen na de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning. De inplanting van de beplanting dient aangeduid te worden op beplantingsplan. Het beplantingsplan met bijhorende beplantingslijst dient als informatief document gevoegd te worden bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Deze groenaanplant dient op een ordentelijke en vakkundige manier in stand te worden gehouden, zodat deze ten allen tijde haar functie kan vervullen.

Er dient minstens om de 10,00 meter een streekeigen (passend voor de polders) hoogstam aangeplant en gehandhaafd te worden teneinde een geslaagde landschappelijke inkleding te bekomen.

Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Ter hoogte van de westelijke en noordelijke zijde, grenzend aan aan het landschappelijke waardevolle agrarische gebied, dient een landschappelijke groene buffer gerealiseerd te worden.

Art. 2: zone ifv landschappelijke integratie

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Langs de waterloop dient in alle omstandigheden vanaf de oeverrand/zijkant steeds een vijf meter brede strook vrij te blijven zodat de toegang tot de waterloop onder meer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop en ifv natuurtechnische milieubouw altijd is verzekerd. Een uitzondering wordt gemaakt voor beplanting die de doorgang niet belemmert.

TOELICHTEND

toelichting en visie