RUP Zevergem - Scheldedorp

Gemeente De Pinte

Verordenend deel
Stedenbouwkundige voorschriften

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

anteagroup

Colofon

Opdracht

RUP Zevergem - Scheldedorp

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

4601043030

Projectmedewerkers

Evy De Wilde, erkend ruimtelijk planner

Alexander Maekelberg, erkend ruimtelijk planner

Datum	Auteur	Status/ revisie	Vrijgave
30 mei 2022	EDW, AMA	SBV	AMA

Stedenbouwkundige voorschriften
RUP "Zevergem-Scheldedorp"
Gemeente De Pinte

Ruimtelijk Planners, opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,

Evy De Wilde

Alexander Maekelberg

Gezien en voorlopig vastgesteld door de Gemeenteraad in zitting van 25 oktober 2021

De Algemeen Directeur,
Veerle Goethals

De Voorzitter,
Vincent Van Peteghem

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 2 november 2021 t.e.m. 31 december 2021

De Algemeen Directeur,
Veerle Goethals

Wnd. burgemeester,
Lieve Van Lancker

Gezien en definitief vastgesteld door de Gemeenteraad in zitting van 30 mei 2022

De Algemeen Directeur,
Veerle Goethals

De Voorzitter,
Vincent Van Peteghem

Inhoudsopgave

		Blz
Leeswijzer		**3**
0	**Artikel 0 – Algemene bepalingen**	**4**
0.1	Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met en opgeheven worden door voorliggend RUP	4
0.2	Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP	5
0.3	Bestaande constructies en verhardingen	5
0.4	Nieuwe gebouwen en constructies	5
0.5	Schaal en maatvoering	5
0.6	Kwaliteit	6
0.7	Integraal waterbeheer	6
0.8	Werken/constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen	6
0.9	Begrippen	7
0.10	Recht van voorkoop	9
0.11	Waardevol bouwkundig erfgoed	9
0.12	Maximaal toelaatbaar gabariet	10
1	**Artikel 1 – Zone voor wonen binnen de cultuurhistorische dorpskern**	**11**
Categorie van gebiedsaanduiding: wonen		11
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN		11
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN		12
1.1	Aandacht voor beeldkwaliteit en verantwoorde integratie in harmonie met de omgeving	12
1.2	Inplantingsvoorschriften	13
1.3	Bouwdiepte	13
1.4	Bouwhoogte en dakvorm	14
1.5	Bijgebouwen	14
1.6	Inrichting van de niet-bebouwde ruimte	15
1.7	Parkeren	15
2	**Artikel 2 – Zone voor residentieel wonen**	**16**
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN		16
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN		17

2.1 Inplantingsvoorschriften 17
2.2 Bouwdiepte 17
2.3 Bouwhoogte en dakvorm 18
2.4 Aanpalende bijgebouwen 18
2.5 Losstaande bijgebouwen 18
2.6 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte 19
2.7 Parkeren 20

3 Artikel 3 – Projectzone voor wonen 21
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN 21
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN 22
3.1 Globaal inrichtingsplan 22
WOONPROJECTZONE 1 23
3.2 Aandacht voor een verantwoorde integratie in harmonie met de omgeving 23
3.3 Inplantingsvoorschriften 24
3.4 Bouwhoogte en dakvorm 24
3.5 Aanpalende bijgebouwen 25
3.6 Losstaande bijgebouwen 25
3.7 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte 26
3.8 Parkeren en ontsluiten 26
WOONPROJECTZONE 2 27
3.9 Aandacht voor beeldkwaliteit en verantwoorde integratie in harmonie met de omgeving 27
3.10 Inplantingsvoorschriften 29
3.11 Bouwdiepte 30
3.12 Bouwhoogte en dakvorm 30
3.13 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte 30
3.14 Parkeren en ontsluiten 31

4 Artikel 4 – Zone voor recreatie 32
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN 32
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN 32

5 Artikel 5 – Agrarisch gebied 33
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN 33
INRICHTINGS- EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN 33

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 37
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN 37
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN 37

8 Indicatief tracé voor zacht verkeer 38
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN 38

Leeswijzer

Alle werken, handelingen en wijzigingen binnen de plancontour van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), moeten voldoen aan de van kracht zijnde stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

De stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan vormen één geheel. Ze hebben een verordende kracht. De toelichting bij de voorschriften dient als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden. Deze kolom is bijgevolg niet verordenend. Het geheel dient gelezen te worden vanuit de visie van het voorgenomen plan, zoals opgenomen in de toelichtende nota van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

De stedenbouwkundige voorschriften moeten samen gelezen worden met van toepassing zijnde verordeningen en sectorale regelgeving. De bepalingen in het ruimtelijk uitvoeringsplan zijn gebiedsgericht en hebben voorrang op algemene regelgeving.

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen

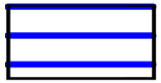
Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
0.1 **Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met en opgeheven worden door voorliggend RUP** De voorschriften van het origineel gewestplan Gentse Kanaalzone (K.B. 14/09/1977) voor de delen die gelegen zijn binnen de plancontour, worden opgeheven door voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan. De volgende goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen die gelegen zijn binnen de plancontour, worden eveneens opgeheven door voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan: 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;	

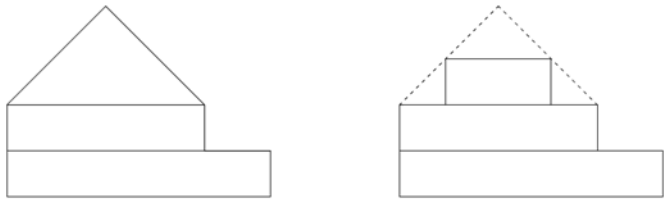
Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
20) De verkaveling nr. 460 d.d. 05/10/2009; 21) De verkaveling nr. 448 d.d. 12/11/2007.	
0.2 **Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP** Het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften 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.	
0.3 **Bestaande constructies en verhardingen** 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: - het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken; - het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume.	
0.4 **Nieuwe gebouwen en constructies** Alle constructies en gebouwen op te richten langsheen het openbaar domein, kunnen slechts gerealiseerd worden indien dit voldoende is aangelegd en uitgerust.	
0.5 **Schaal en maatvoering** 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.	

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
0.6 **Kwaliteit** 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, impact op de verkeerssituatie en aandacht voor de inpasbaarheid van gebouwen, verhardingen en activiteiten in de omgeving. 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.	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, … . 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.
0.7 **Integraal waterbeheer** 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.	De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.
0.8 **Werken/constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen** 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. 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 hinder betekenen voor het normale functioneren van de betreffende bestemmingszone én mits ruimtelijk verantwoord.	Infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen: elektriciteit, water, gas, telefoon, … . Met gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen worden bedoeld: scholen, lokalen voor verenigingen, elektriciteitscabine, … Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap, optimale bezonning en privacy voor de eigen kavel als dat van de aanpalenden na te streven.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
0.9 **Begrippen** Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst: - Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. - Bijgebouw: het gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingsvoorschriften te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, … die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. - Blinde gevel: een gevel die helemaal dicht is, zonder ramen of andere openingen. - Bouwdiepte: het is de diepte van het hoofdvolume dat gemeten wordt tussen de voorbouwlijn en de uiterste achtergevel. - Bouwhoogte: 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. - Bouwlaag: 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. - Carport: een overdekte constructie i.f.v. het stallen van een wagen, die minstens langs twee zijden een open structuur vertoont. - Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of meer dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen. - Hoofdbestemming: de hoofdbestemming is de verplicht te realiseren bestemming voor de gebouwen die voorkomen in de desbetreffende zone.	

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
- Hoofdgebouw of hoofdvolume: het gebouw of volume dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een perceel kan worden beschouwd. - Kroonlijst: horizontale gevelbeëindiging. - Kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van de bovenzijde van de dorpel tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst. - Netto-vloeroppervlakte: de som van de vloeroppervlakten van alle vloerniveaus gemeten tussen de begrenzende bouwdelen die voor bewoning of andere functies in aanmerking komen. - Nevenbestemming of nevenfunctie: 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. - Nok: de snijlijn van twee hellende daken. - Rooilijn: de huidige of de toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. - Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden. Het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26cm wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume. - Verharding: 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. - Verhardingsgraad: de verhouding verharding (exclusief de bebouwde oppervlakte) en de totale oppervlakte niet-bebouwde ruimte. - Voorgevel: Elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen of voetwegen.	

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
- Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is. - Zonegrens: grens tussen twee bestemmingszones.	
0.10 **Recht van voorkoop**  Alle percelen die geheel of gedeeltelijk zijn opgenomen binnen deze weergave, komen in aanmerking voor de toepassing van het recht van voorkoop. Het recht van voorkoop is ten gunste van de gemeente De Pinte. 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. Het recht van voorkoop gaat in op het moment dat het RUP in werking treedt. Dit is 14 dagen na de bekendmaking van de definitieve vaststelling in het Belgisch Staatsblad.	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.
0.11 **Waardevol bouwkundig erfgoed**  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.  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	

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
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: - 1A: Architecturale waarde - 1B: Bouwstijl - 2: Historische waarde - 3: Architect / ontwerper - 4: Dialoog gebouw – omgeving - 5: Oorspronkelijkheid – gaafheid - 6: Streekgebondenheid	
0.12 **Maximaal toelaatbaar gabariet** 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.	Voorbeeld van een maximaal toelaatbaar bouwvolume en een mogelijke invulling binnen dit bouwvolume. 

1 Artikel 1 – Zone voor wonen binnen de cultuurhistorische dorpskern

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Categorie van gebiedsaanduiding: wonen	
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
De zone is bestemd voor één- en meergezinswoningen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen, mits ruimtelijk verantwoord. Meergezinswoningen zijn uitsluitend toegestaan in volgende gevallen: - 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 meergezinswoning moet het karakter en uitstraling hebben van een ééngezinswoning. Aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn: - Handel - Horeca - Kantoren, diensten en vrije beroepen - Socio-culturele en recreatieve voorzieningen 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. **Overdruk: Zone voor gesloten bouwtypologie** Binnen de op het grafisch plan aangeduide overdrukzone is enkel de gesloten bouwtypologie toegestaan.	De aan het wonen verwante activiteiten mogen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden, met name op vlak van schaal en mobiliteitsgeneratie. Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap, optimale bezonning en privacy voor de eigen kavel als dat van de aanpalenden na te streven. De bewoonbare netto-vloeroppervlakte is exclusief inpandige garage. 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. De overdrukzone bakent de bebouwing aan het dorpsplein af.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Overdruk: Zone non aedificandi Binnen de op het grafisch plan aangeduide overdrukzone is het oprichten van gebouwen of constructies verboden. 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.	Non aedificandi betekent 'niet bouwen'. Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor recreatief medegebruik bestaat onder meer uit paden, zitbanken, vuilnisbakken, … .
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
1.1 **Aandacht voor beeldkwaliteit en verantwoorde integratie in harmonie met de omgeving** 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. Bij de beoordeling worden minstens de volgende criteria afgewogen: - 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. - 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	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. 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 raamverdeling met een breedte/hoogte verhouding van 1/2 tot 1/3.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
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.	Garagepoorten in de voorgevel beïnvloeden het straatbeeld in de negatieve zin en dienen te worden geweerd.
1.2 **Inplantingsvoorschriften** Inplanting van het hoofdvolume t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen: - 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. 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.	
1.3 **Bouwdiepte** De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt max. 20,00m. De bouwdiepte op de bovenverdieping bedraagt bij: - Halfopen en gesloten bebouwing: max. 12,00m - Open bebouwing: max. 15,00m. 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.	

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
1.4 Bouwhoogte en dakvorm Het maximaal bouwvolume bestaat uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Onder het theoretisch profiel van het dakvolume kan geen teruggetrokken bouwlaag worden voorzien. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6,40m. De nokhoogte bedraagt max. 11,00m. De dakvorm is verplicht een zadeldak met de nok parallel aan de voorgevel. De helling van de dakvlakken bedraagt min. 35° en max. 55°. Afgeknotte daken zijn niet toegestaan. Aan de achterzijde van het bouwvolume is een plat dak toegestaan tot max. 1/3 van het dakoppervlak. Daktoevoegingen langs de straatzijde worden toegelaten tot een gezamenlijke lengte van max. 1/3 van de gevellengte. Het mag de dakvorm niet aantasten. Gebruikelijke constructies mogen afwijken op de voorschriften inzake maximaal bouwvolume.	Een plat dak heeft een helling van minder dan 5°. Onder daktoevoegingen wordt verstaan dakkapellen en dakramen. Gebruikelijke constructies zijn ventilatiebuizen, schoorstenen, dakgoten, hemelwaterafvoerbuizen, … .
1.5 Bijgebouwen In de tuinzone kunnen bijgebouwen worden opgericht, mits ruimtelijk verantwoord en onder volgende voorwaarden: - 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. Het eventuele bijgebouw dient aan de zijde van de kopgevel (dus waar de nok haaks staat op een zijdelingse perceelsgrens) op een afstand van de nokhoogte, verminderd met 2 meter, van die perceelsgrens te staan.	Onder bijgebouwen wordt verstaan: garages, carports, bergplaatsen, tuinhuisjes, serres, … . Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap, optimale bezonning en privacy voor de eigen kavel als dat van de aanpalenden na te streven.

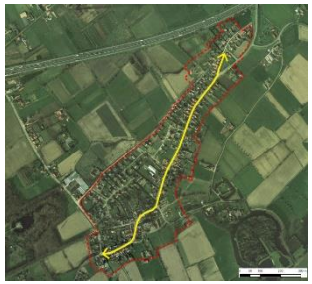
Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Indien het bestaande vergunde bijgebouw op een perceel – op het moment van de goedkeuring van het RUP – groter is dan het maximaal vooropgestelde, kan deze behouden blijven. Bij herbouw zullen de opgegeven afmetingen als maximum worden gehanteerd.	
1.6 **Inrichting van de niet-bebouwde ruimte** Maximaal 1/3 van de totale niet-bebouwde ruimte per perceel met een absolute bovengrens van 250m², mag worden verhard. Het ontharden van bestaande niet-functionele verhardingen staat voorop. 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. De onverharde en onbebouwde ruimte dient ingericht te worden als groenruimte.	De verhardingsgraad wordt per perceel beperkt vanuit klimaatoverwegingen: noodzaak infiltratie, tegengaan hitte-effect, … . Uitsluitend strikt noodzakelijke verhardingen in functie van toegang, terrassen en andere constructies (excl. gebouwen) zijn toegestaan. 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. Met groenruimte wordt bedoeld: gras, beplanting, … .
1.7 **Parkeren** 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. Bij meergezinswoningen dient per woonentiteit minstens één overdekte fietsstalplaats per slaapkamer + één bijkomend te worden voorzien. De fietsstalplaatsen dienen vlot bereikbaar te zijn.	Onder een parkeerplaats op eigen terrein wordt verstaan: staanplaats in open lucht, carport of garage.

2 Artikel 2 – Zone voor residentieel wonen

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Categorie van gebiedsaanduiding: wonen	
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Hoofdbestemming De zone is bestemd voor één- en meergezinswoningen, mits ruimtelijk verantwoord. Meergezinswoningen zijn uitsluitend toegestaan in volgende gevallen: - 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 meergezinswoning moet het karakter en uitstraling hebben van een ééngezinswoning. Nevenbestemming Als nevenfuncties worden kantoren, diensten en vrije beroepen toegestaan. De maximale oppervlakte bedraagt 45% van de netto-vloeroppervlakte. 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. **Overdruk: Zone non aedificandi** Binnen de op het grafisch plan aangeduide overdrukzone is het oprichten van gebouwen of constructies verboden. Bestaande constructies kunnen behouden en verbouwd worden. Uitbreiden is niet toegestaan. Functiewijzigingen zijn daarbij mogelijk.	Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap, optimale bezonning en privacy voor de eigen kavel als dat van de aanpalenden na te streven. De bewoonbare netto-vloeroppervlakte is exclusief inpandige garage. Zorgwonen is mogelijk onder de hoofdbestemming wonen. Non aedificandi betekent niet bouwen.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
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.	Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor recreatief medegebruik bestaat onder meer uit paden, zitbanken, vuilnisbakken, … .
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
2.1 **Inplantingsvoorschriften** 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. Inplanting van het hoofdvolume t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen: - 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. De gevelbreedte bedraagt min. 7,00m.	
2.2 **Bouwdiepte** De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt max. 20,00m. De bouwdiepte op de bovenverdieping bedraagt bij: - Halfopen en gesloten bebouwing: max. 12,00m - Open bebouwing: max. 15,00m. 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.	

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
2.3 Bouwhoogte en dakvorm Het maximaal bouwvolume bestaat uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Onder het theoretisch profiel van het dakvolume kan geen teruggetrokken bouwlaag worden voorzien. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6,00m. De nokhoogte bedraagt max. 9,00m. De dakvorm is verplicht een zadeldak met de nok parallel aan de voorgevel. De helling van de dakvlakken bedraagt min. 15° en max. 55°. Afgeknotte daken zijn niet toegestaan. Een plat dak is toegestaan tot max. 1/3 van het dakoppervlak. Daktoevoegingen langs de straatzijde worden toegelaten tot een gezamenlijke lengte van max. 1/3 van de gevellengte. Het mag de dakvorm niet aantasten. Gebruikelijke constructies mogen afwijken op de voorschriften inzake maximaal bouwvolume.	Een plat dak heeft een helling van minder dan 5°. Onder daktoevoegingen wordt verstaan dakkapellen en dakramen. Gebruikelijke constructies zijn ventilatiebuizen, schoorstenen, dakgoten, hemelwaterafvoerbuizen, … .
2.4 Aanpalende bijgebouwen In de bouwvrije zijtuinstrook wordt aan één zijde aanpalend aan het hoofdvolume een bijgebouw of uitbreiding toegestaan, mits ruimtelijk verantwoord en onder volgende voorwaarden: - te voorzien 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.	Aanpalende bijgebouwen of uitbreidingen staan in functie van het wonen. Garages kunnen hier tevens in worden ondergebracht.
2.5 Losstaande bijgebouwen In de tuinzone kunnen buiten de zone non aedificandi losstaande bijgebouwen worden opgericht, mits ruimtelijk verantwoord en onder volgende voorwaarden: - de totale grondoppervlakte bedraagt max. 40m²; - te voorzien op de perceelsgrens of op min. 1,00m van de perceelsgrens;	Onder losstaande bijgebouwen wordt verstaan: garages, carports, bergplaatsen, tuinhuisjes, serres, … .

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
- 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. Het eventuele bijgebouw dient aan de zijde van de kopgevel (dus waar de nok haaks staat op een zijdelingse perceelsgrens) op een afstand van de nokhoogte verminderd met 2 meter van die perceelsgrens te staan. 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.	Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap, optimale bezonning en privacy voor de eigen kavel als dat van de aanpalenden na te streven. Bijgebouwen op de perceelsgrens worden bij voorkeur opgetrokken in baksteenmetselwerk.
2.6 **Inrichting van de niet-bebouwde ruimte** Elk woonperceel moet streven naar verhardingen beperkt tot het strikt noodzakelijke waarbij de voortuinen langsheen de dorpsas bijzondere aandacht hebben voor een groen straatbeeld. Maximaal 1/3 van de totale niet-bebouwde ruimte per perceel met een absolute bovengrens van 250m² mag worden verhard. Het ontharden van bestaande niet-functionele verhardingen staat voorop. 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. De onverharde en onbebouwde ruimte dient ingericht te worden als groenruimte.	Aanduiding van de dorpsas:  De verhardingsgraad wordt per perceel beperkt vanuit klimaatoverwegingen: noodzaak infiltratie, tegengaan hitte-effect, … .

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
	Uitsluitend strikt noodzakelijke verhardingen in functie van toegang, terrassen en andere constructies (excl. gebouwen) zijn toegestaan. 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. Met groenruimte wordt bedoeld: gras, beplanting, ecologische vijver (zonder ondoorlatende bodem), … .
2.7 **Parkeren** Een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woonentiteit wordt gehanteerd. Parkeren dient op eigen terrein te worden georganiseerd. Bij meergezinswoningen dient per woonentiteit minstens één overdekte fietsstalplaats per slaapkamer + één bijkomend te worden voorzien. De fietsstalplaatsen dienen vlot bereikbaar te zijn.	Onder een parkeerplaats op eigen terrein wordt verstaan: staanplaats in open lucht, carport of garage. Parkeerplaatsen op openbaar domein worden niet in rekening gebracht.

3 Artikel 3 – Projectzone voor wonen

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Categorie van gebiedsaanduiding: wonen	
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Woonprojectzone 1 De zone is bestemd voor wonen: - 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 ééngezinswoningen. Dit gedeelte bestaat uit een woondichtheid van 15 wooneenheden per hectare. Nevenfuncties in de vorm van zorgwonen, kantoren, diensten en vrije beroepen zijn toegelaten. 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.	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. 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. Ondersteunende nevenfuncties: dagcentrum, zorgpost, … . Het sociaal maatschappelijk project en de grondgebonden ééngezinswoningen worden als één projectzone beschouwd en dienen gecoördineerd samen ontworpen en ontwikkeld te worden.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Woonprojectzone 2 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. Het bouwvolume van meergezinswoningen moet de uitstraling hebben van een langse dorpswoning. Aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn: - Handel - Kantoren, diensten en vrije beroepen - Socio-culturele en recreatieve voorzieningen 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. **Overdruk: Voorbouwlijn** De op het grafisch plan aangeduide voorbouwlijn geeft de inplanting van de bebouwing aan.	De aan het wonen verwante activiteiten mogen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden, met name op vlak van schaal en mobiliteitsgeneratie. Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap, optimale bezonning en privacy voor de eigen kavel als dat van de aanpalenden na te streven. Woonprojectzone 2 is beeldbepalend voor de cultuurhistorische dorpskern. De uitstraling van een langse dorpswoning wordt gerelateerd aan de kleinschaligheid van grondgebonden ééngezinswoningen. Een langse dorpswoning wordt gekarakteriseerd door beeldwaarde en authenticiteit ingepast binnen de cultuurhistorische context. De woonprojectzone dient een architectonisch geheel te vormen met de Parochiekerk en het dorpsplein.
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
3.1 **Globaal inrichtingsplan** Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient gekaderd te zijn in een visie voor de gehele bestemmingszone en opgenomen in een (goedgekeurd) inrichtingsplan (hierna: “globaal inrichtingsplan”). Het maakt integraal deel uit van het aanvraagdossier. Het globaal inrichtingsplan geeft de inrichting weer van de gehele bestemmingszone en dient minimaal volgende zaken te bevatten: - Plan van de gewenste toestand, op basis van grootschalig referentieplan of opmetingsplan (door een beëdigd landmeter) met daarop minstens volgende zaken:	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. Indien reeds een goedgekeurd inrichtingsplan voor handen is en de betrokken aanvraag hierin past, dient geen nieuw

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
▪ 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. ▪ Aanduiding van het openbaar domein, delen die in gemeenschappelijke eigendom komen en private eigendommen. ▪ 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 private tuinen, functionele publieke groenruimten, een voorstel van beplanting (soorten, plantmaat, …) en van manier van onderhoud, … . 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. Een infoavond voor de bevolking dient plaats te vinden alvorens de vergunningsaanvraag in te dienen. Vooroverleg met de gemeente is essentieel.	inrichtingsplan opgemaakt te worden en kan naar het bestaande plan verwezen worden.
WOONPROJECTZONE 1	
3.2 **Aandacht voor een verantwoorde integratie in harmonie met de omgeving** 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: - Het verbinden van het sociaal maatschappelijk project en de grondgebonden ééngezinswoningen; - Openheid van het woonproject richting de tuin van het beschermde monument “De Pastorie”; - Aanhouden van voldoende afstand t.o.v. de perceelsgrenzen en de zonegrens;	Het beschermde monument “De Pastorie”, opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed (ID: 8668), grenst aan woonprojectzone 1. De woonprojectzone dient als een

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
- De beeldwaarde van de gehele woonprojectzone staat voorop. Inpandige garages mogen het straatbeeld niet domineren. - Doorwaadbaarheid voor de trage weggebruiker richting de achterliggende verkaveling van Het Wijngaardeke; - Aandacht voor voldoende samenhangende groenelementen en gemeenschapsgroen.	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.
3.3 **Inplantingsvoorschriften** 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 verantwoorde manier gebeuren waarbij geen buitensporige hinder ontstaat. Efficiënt ruimtegebruik dient zoveel mogelijk nagestreefd te worden. Bij de inrichting van de betreffende zone moet minstens worden voldaan aan volgende kwaliteitseisen: - 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.	De hoogte van het gebouw is het hoogste punt van het bouwvolume. Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap en optimale bezonning en privacy voor het eigen perceel als dat van de aanpalende percelen na te streven. Buitensporige hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van: - Overmatige slagschaduw, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt; - Schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.
3.4 **Bouwhoogte en dakvorm** Het maximaal bouwvolume bestaat uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Onder het theoretisch profiel van het dakvolume kan geen teruggetrokken bouwlaag worden voorzien. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6,00m. De nokhoogte bedraagt max. 9,00m. De dakvorm is verplicht een zadeldak met de nok parallel aan de voorgevel. De helling van de dakvlakken bedraagt min. 35° en max. 55°. Afgeknotte daken zijn niet toegestaan. Een plat dak is toegestaan tot max. 1/3 van het dakoppervlak.	Het plat dak heeft een helling van minder dan 5°.

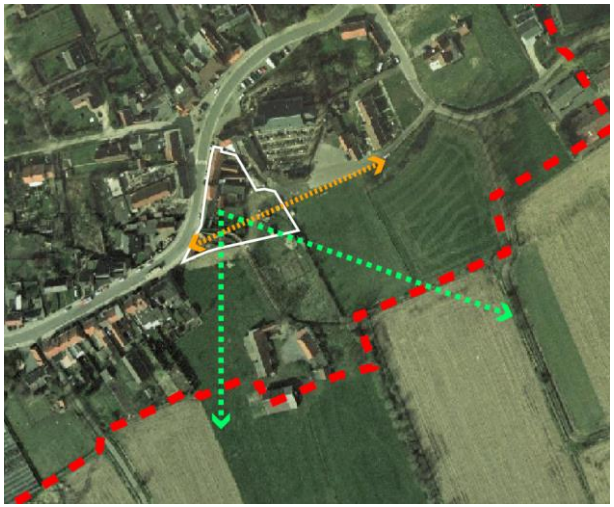
Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Daktoevoegingen langs de straatzijde worden toegelaten tot een gezamenlijke lengte van max. 1/3 van de gevellengte. Het mag de dakvorm niet aantasten. Gebruikelijke constructies mogen afwijken op de voorschriften inzake maximaal bouwvolume.	Onder daktoevoegingen wordt verstaan dakkapellen en dakramen. Gebruikelijke constructies zijn ventilatiebuizen, schoorstenen, dakgoten, hemelwaterafvoerbuizen, … .
3.5 Aanpalende bijgebouwen In de bouwvrije zijtuinstrook wordt aan één zijde aanpalend aan het hoofdvolume een bijgebouw of uitbreiding toegestaan, mits ruimtelijk verantwoord en onder volgende voorwaarden: - te voorzien 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.	Aanpalende bijgebouwen of uitbreidingen staan in functie van het wonen. Garages kunnen hier tevens in worden ondergebracht.
3.6 Losstaande bijgebouwen In de tuinzone kunnen losstaande bijgebouwen worden opgericht, mits ruimtelijk verantwoord en onder volgende voorwaarden: - 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. Bij aansluiting aan een bestaande constructie mag de aanwezige hoogte aangehouden worden. - de nokhoogte is max. 4,50m; - de dakvorm is plat of hellend.	Onder losstaande bijgebouwen wordt verstaan: garages, carports, bergplaatsen, tuinhuisjes, serres, … . Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap en optimale bezonning en privacy voor het eigen perceel als dat van de aanpalende percelen na te streven. Bijgebouwen op de perceelsgrens worden bij voorkeur opgetrokken in baksteenmetselwerk.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Het eventuele bijgebouw dient aan de zijde van de kopgevel (dus waar de nok haaks staat op een zijdelingse perceelsgrens) op een afstand van de nokhoogte verminderd met 2 meter van die perceelsgrens te staan.	
3.7 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte De verhardingsgraad bedraagt max. 30% van de woonprojectzone. 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. De onverharde en onbebouwde ruimte dient ingericht te worden als groenruimte.	De verhardingsgraad wordt per perceel beperkt vanuit klimaatoverwegingen: noodzaak infiltratie, tegengaan hitte-effect, … . 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. Met groenruimte wordt bedoeld: gras, beplanting, ecologische vijver (zonder ondoorlatende bodem), … .
3.8 Parkeren en ontsluiten 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. Het sociaal maatschappelijk project dient te voldoen aan de eigen gegenereerde parkeerbehoefte. 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. De woonprojectzone is doorwaadbaar voor de zachte weggebruiker.	De organisatie van ontsluiten en parkeren wordt binnen de mobiliteitsstudie bij het globaal inrichtingsplan aangetoond (zie Art. 3.1). Onder een parkeerplaats op eigen terrein wordt verstaan: staanplaats in open lucht, carport of garage. Collectief parkeren in de vorm van een parkeerpocket aan de rand van het woonproject. Een mogelijk tracé voor zacht verkeer wordt gezien tussen de woonprojectzone en de achterliggende verkaveling Het Wijngaardeke.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
WOONPROJECTZONE 2	

3.9 **Aandacht voor beeldkwaliteit en verantwoorde integratie in harmonie met de omgeving**
 	
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.
 	
Bij de beoordeling worden minstens de volgende criteria afgewogen:
 	
- De woonprojectzone fungeert als pleinwand voor de cultuurhistorische kern. Het project dient te worden geconcipieerd vanuit een stedenbouwkundig geheel.
- 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.
- De architectuur dient rekening te houden met en duidelijk te anticiperen op de typologie van Zevergem als Scheldedorp:
  ▪ Materiaal- en kleurgebruik worden dermate gekozen zodat de bouwvolumes zich maximaal integreren in de omgeving. Traditionele, streekeigen en duurzame bouwmaterialen moeten worden gebruikt. Gevels in gevoegde baksteen. Kunststof als zichtbaar bouwmateriaal is verboden;
  ▪ Duidelijke verticaliteit in opbouw en ritme van de gevels en raamverdelingen over alle bouwlagen, in het bijzonder deze zichtbaar in het straatbeeld. De ramen hebben een staande raamverdeling;
  ▪ Hellende daken met dakpannen en leien in natuurlijke materialen. Metalen daken zijn verboden.
- De voorgevel is vlak, zonder insprongen of terugwijkingen. Terrassen aan de straatzijde worden niet toegestaan. 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
	Het materiaalgebruik bestaat uit een steen of afwerking die qua uitzicht en kleur aanleunt tegen de oorspronkelijke Scheldesteen, in harmonie met de omgeving. Voorbeelden van traditionele, streekeigen en duurzame bouwmaterialen zijn baksteen, zink, hout, … .
	
	Technische installaties dienen te worden vermeden op het dakvlak en gevels zichtbaar in het straatbeeld. Voorbeelden van technische installaties: zonnepalen, zonneboilers, airco’s, technische voorzieningen, … .
	
	De ramen hebben bij voorkeur een staande raamverdeling met een breedte/hoogte verhouding van 1/2 tot 1/3.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
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.	Referentiebeeld typologie Zevergem als Scheldedorp:  Garagepoorten in de voorgevel beïnvloeden het straatbeeld in de negatieve zin en dienen te worden geweerd. Aanduiding van de zachte verbinding en de zichtassen richting de Scheldevallei: - 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)
	
3.10 **Inplantingsvoorschriften** Inplanting t.o.v. de rooilijn: - Volgens de ingetekende voorbouwlijn op 3,00m achter de rooilijn. Bouwen in tweede bouwlijn is niet toegestaan. Inplanting t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen: - Gesloten bebouwing: 0,00m. - Open of halfopen bebouwing (open kant): min. 3,00m.	Het intekenen van de voorbouwlijn maakt dat de achteruitbouwstrook via kosteloze grondafstand kan worden ingezet in functie van het verbreden van het straatprofiel, met het oog op het verbreden van het publiek domein. De ingetekende voorbouwlijn dient pas te worden aangehouden bij sloop en heropbouw. Er is sprake van heropbouw wanneer minder dan 60% van de bestaande buitenmuren worden behouden. Bouwen in tweede bouwlijn is niet toegestaan ter vrijwaring van de kwaliteiten van het aansluitend achterliggend open ruimtegebied.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
3.11 Bouwdiepte De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt max. 20,00m. De bouwdiepte op de bovenverdieping bedraagt max. 15,00m. 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.	
3.12 Bouwhoogte en dakvorm Het maximaal bouwvolume bestaat uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Onder het theoretisch profiel van het dakvolume kan geen teruggetrokken bouwlaag worden voorzien. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6,00m. De nokhoogte bedraagt max. 9,00m. De dakvorm is verplicht een zadeldak met de nok parallel aan de voorgevel. De helling van de dakvlakken bedraagt min. 35° en max. 55°. Afgeknotte daken zijn niet toegestaan. Een plat dak is toegestaan tot max. 1/3 van het dakoppervlak. Daktoevoegingen langs de straatzijde worden toegelaten tot een gezamenlijke lengte van max. 1/3 van de gevellengte. Het mag de dakvorm niet aantasten. Gebruikelijke constructies mogen afwijken op de voorschriften inzake maximaal bouwvolume.	Een plat dak heeft een helling van minder dan 5°. Onder daktoevoegingen wordt verstaan dakkapellen en dakramen. Gebruikelijke constructies zijn ventilatiebuizen, schoorstenen, dakgoten, hemelwaterafvoerbuizen, … ..
3.13 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte Een optimale verhouding tussen verharde/bebouwde en niet-verharde/-bebouwde ruimte dient te worden nagestreefd. De verhardingsgraad dient beperkt te worden. 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.	De verhardingsgraad wordt vanuit klimaatoverwegingen beperkt tot het strikt noodzakelijke: noodzaak infiltratie, tegengaan hitte-effect, … . 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.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
De onverharde en onbebouwde ruimte dient ingericht te worden als groenruimte en dient landschappelijk aan te sluiten op de Scheldevallei. Het openleggen en/of hermeanderen van de gracht in het landschap behoort daarbij tot de mogelijkheden.	Met groenruimte wordt bedoeld: gras, beplanting, … . Bij de inrichting van het waterzuiveringsstation is de initiële waterloop afgeleid en heeft de aanwezige structuur de functie van gracht gekregen.
3.14 **Parkeren en ontsluiten** Parkeren wordt op eigen terrein georganiseerd, op maaiveldniveau en/of ondergronds. Bij een meergezinswoning vanaf 6 woonentiteiten is ondergronds parkeren verplicht. Ondergronds parkeren wordt sterk aanbevolen inzake het streven naar een minimale verhardingsgraad. Een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein per woonentiteit wordt gehanteerd. De woonprojectzone wordt ontsloten via een gebundelde in- en uitrit op het Dorp. Het is toegestaan dat de ontsluiting gebeurt via de private wegenis die doorheen de woonprojectzone loopt, mits akkoord van de eigenaar. Een zachte verbinding tussen het Dorp en de achterkant kerk dient te worden geïntegreerd. Bij meergezinswoningen dient per woonentiteit minstens één overdekte fietsstalplaats per slaapkamer + één bijkomend te worden voorzien. De fietsstalplaatsen dienen vlot bereikbaar te zijn.	Onder een parkeerplaats op eigen terrein wordt verstaan: staanplaats in open lucht, carport of (ondergrondse) garage. Het betreft de private wegenis van het perceel nr. 625A. Een zachte verbinding staat in functie van voetgangers en fietsers.

4 Artikel 4 – Zone voor recreatie

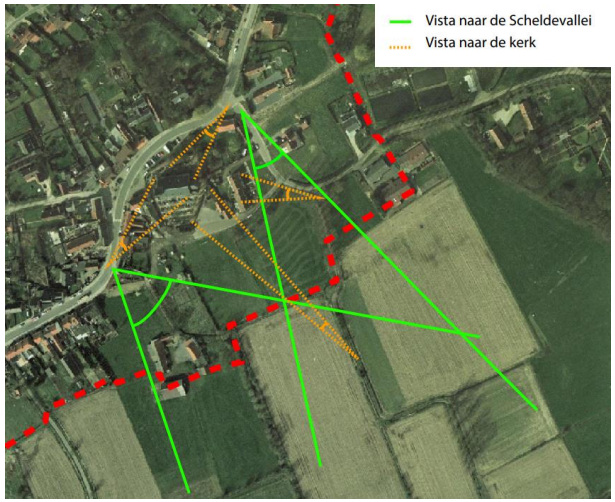
Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie	
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
De zone is bestemd voor recreatieve voorzieningen verenigbaar met de woonomgeving.	De recreatieve voorzieningen mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. De relatie met de aanpalende woonfunctie wordt gehandhaafd. De bestemmingszone bestaat uit twee deelgebieden: - Een zone voor recreatie binnen de verkaveling van Het Wijngaardeke; - Een zone voor recreatie ten zuiden van de dorpskern.
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
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. Verhardingen zijn enkel toegestaan ter hoogte van het deelgebied Het Wijngaardeke. De oppervlakte wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke voor het beoefenen van de recreatievorm. Het ontharden van bestaande niet-functionele verhardingen staat voorop. Er wordt ruimte voorzien voor waterbuffering en/of infiltratie. 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.	Onder constructies en nevenvoorzieningen wordt verstaan: doelen, vangnetten, tribunes, plaatselijke verhardingen, straatmeubilair, verlichtingsarmaturen, … . Ter compensatie van eventuele verharde oppervlaktes dient voldoende ruimte te worden voorzien voor waterbuffering en/of infiltratie. Onder lijnvormige groenelementen wordt verstaan: haagkanten, houtkanten, bomenrijen, … . Onder vlakvormige groenelementen wordt verstaan: boomgaarden, bossen, … .

5 Artikel 5 – Agrarisch gebied

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw	
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
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. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering, natuurbehoud en/of landschapszorg zijn toegelaten. Volgende handelingen zijn niet toegelaten: - Het oprichten van gebouwen of vergelijkbare constructies; - Het integraal bebossen van de zone.	
INRICHTINGS- EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN	
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: - 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.	Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor recreatief medegebruik bestaat onder meer uit paden, toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, zitbanken, vuilnisbakken, … . Voor zonevreemde vergund geachte woningen en constructies is het decretale basisrecht van toepassing. Een woning of constructie is zonevreemd als het volgens het geldende plan niet in de juiste bestemming ligt.

6 Artikel 6 – Zone voor dorpsplein

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
De zone is bestemd voor het dorpsplein met haar gemeenschapsvoorzieningen. Volgende functies zijn toegelaten: - Gemeenschapsfuncties en voorzieningen van openbaar nut; - Publiek domein / publiek plein; - Reca; - Jeugdvoorzieningen; - Socio-culturele voorzieningen; - Parkeervoorzieningen; - Groenzones.	De gemeenschapsvoorzieningen mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. De relatie met de aanpalende woonfunctie wordt gehandhaafd. Onder functies van openbaar nut wordt verstaan: straatmeubilair, verlichting, … . De gemeenschapsfuncties, restaurant en café (reca), jeugdvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen kunnen ook bouwvolumes omvatten.
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
6.1 **Globaal inrichtingsplan** Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient gekaderd te zijn in een visie voor de gehele bestemmingszone opgenomen in een (goedgekeurd) inrichtingsplan (hierna: “globaal inrichtingsplan”). Het maakt integraal deel uit van het aanvraagdossier. 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 streven naar een dynamische dorpskern met kwalitatieve publieke ruimte. Bij de inrichting van het dorpsplein staan volgende inrichtingsprincipes voorop: - Het creëren en verbinden van een dorpsplein vóór en achter de kerk;	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. Indien reeds een goedgekeurd inrichtingsplan voor handen is en de betrokken aanvraag hierin past, dient geen nieuw

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
- De dorpspleinen fungeren als ontmoetingsruimte; - Benadrukken van cultuurhistorische waardevolle gebouwen; - Creëren van pleinwanden; - Verblijfskwaliteit met aandacht voor groen en ruimte voor water; - Doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers; - De waardevolle open ruimte achter de kerk moet zichtbaar en voelbaar zijn. 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. Het globaal inrichtingsplan geeft de inrichting weer van de gehele bestemmingszone en dient minimaal volgende zaken te bevatten: - Plan van bestaande toestand, op basis van grootschalig referentieplan of opmetingsplan (door een beëdigd landmeter) met daarop minstens volgende zaken: ▪ 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. - Plan van de gewenste toestand, op basis van grootschalig referentieplan of opmetingsplan (door een beëdigd landmeter) met daarop minstens volgende zaken: ▪ 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.	inrichtingsplan opgemaakt te worden en kan naar het bestaande plan verwezen worden. Aanduiding van te respecteren zichten: - Zichtassen op het dorpsplein met de kerk als baken; - Het versterken van de band met de Scheldevallei. 

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
▪ 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, … .	

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.	Onder functies van openbaar nut wordt verstaan: voetpaden, inrichtingen voor openbaar vervoer, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, verlichting, groenaanleg, … .. Onder gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut wordt verstaan: elektriciteitscabine, (bus)schuilhokjes, … .
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid en de inrichting volgens functie. De inrichting van de zone voor wegenis en openbaar domein sluit ter hoogte van de cultuurhistorische kern aan bij het dorpsplein van Art. 6 Zone voor dorpsplein. De doorgangsfunctie van de wegenis blijft de hoofdfunctie. De ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein dient hierbij centraal te staan.	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.

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	
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 het tracé is richtinggevend, maar het is essentieel een verbinding te realiseren tussen: - de Vrije Basisschool Zevergem en het dorpsplein; - woonprojectzone 1 en Het Wijngaardeke. 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 kant worden. 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.	De aanduiding van het tracé is richtinggevend, maar het is essentieel dat een verbinding wordt gerealiseerd tussen: - de Vrije Bassischool Zevergem en het dorpsplein; - woonprojectzone 1 en Het Wijngaardeke. Zacht verkeer omvat zowel fietsers als voetgangers. Onder bijzonder voorzieningen wordt verstaan: signalisatie, verlichting, nutsleidingen, straatmeubilair, … .

© Antea Group 2022

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.